



MØLLER & MADSEN

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Andelsboligforeningen Højen I
Højen 42
4200 Slagelse**

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 - 31. december 2019**

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 10. 6 2020



dirigent

DANSKE
REVISORER

FSR*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2019	12
Balance pr. 31. december 2019	13
Noter til årsrapporten 2019	15
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Højen I	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Højen I Højen 42 4200 Slagelse CVR-nr: 29 58 34 63
Bestyrelse	Lars Mikkelsen, formand Mogens Henriksen Preben Gissel Søren Mandal
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Højen I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 23. januar 2020

Bestyrelse


Lars Mikkelsen
Formand


Mogens Henriksen


Preben Gissel


Søren Mandal

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højen I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højen I for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Slagelse, den 23. januar 2020

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54



Helle Ebsen, HD
registreret revisor

mne12357

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højen I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter salg af andele m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendom vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for ejendommen opgøres som den højeste værdi af dagsværdien og kapitalværdien. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Inventar, driftsmateriel mv.	5-20 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
Indtægter, andelshavere	1.456.704	1.456.680	1.478.094
Gebyr ved handel af andele	4.750	3.500	3.250
Andre indtægter	900	0	0
Indtægter i alt	1.462.354	1.460.180	1.481.344
1 Ejendomsskat og forsikringer	-78.580	-79.000	-78.123
2 Forbrugsafgifter	-74.038	-78.500	-65.225
3 Vedligeholdelse, løbende	-76.112	-129.500	-260.753
4 Administrationsomkostninger	-32.323	-35.100	-40.431
5 Øvrige foreningsomkostninger	-28.988	-28.250	-26.988
6 Afskrivninger m.v.	-12.274	-12.275	-16.874
Omkostninger i alt	-302.315	-362.625	-488.394
Resultat før finansielle poster	1.160.039	1.097.555	992.950
7 Finansielle indtægter	696	1.600	1.224
8 Finansielle omkostninger	-770.356	-770.613	-654.755
Finansiering i alt	-769.660	-769.013	-653.531
Årets resultat	390.379	328.542	339.419
Forslag til resultatdisponering:			
Hensættelse til vedligeholdelse	50.000	50.000	50.000
Hensættelse til udskiftning af gasfyr	50.000	50.000	50.000
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Afdrag prioritetsgæld	216.195	216.200	215.689
Årets afskrivninger	-12.274	0	-16.874
Overført restandel af årets resultat	86.458	12.342	40.604
Resultatdisponering i alt	390.379	328.542	339.419

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

		2019	2018
	Ejendommen Højen I, matr. nr. 13as, Slots Bjergby By (Offentlig ejendomsvurdering 1/10 2018 kr. 27.500.000)	28.879.185	28.879.185
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.416	48.690
	Materielle anlægsaktiver i alt	28.915.601	28.927.875
	Anlægsaktiver	28.915.601	28.927.875
	Fælleshus, vort indestående	4.026	1.326
10	Andre tilgodehavender	156.123	150.212
	Periodeafgrænsningsposter	40.307	39.312
	Tilgodehavender i alt	200.456	190.850
11	Likvide beholdninger	1.579.446	1.219.423
	Omsætningsaktiver	1.779.902	1.410.273
	AKTIVER	30.695.503	30.338.148

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

	2019	2018
Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
Overført resultat m.v.	2.851.404	2.561.025
12 Egenkapital	10.015.404	9.725.025
13 Hensat til vedligeholdelse	801.393	751.393
14 Hensat til gasfyr	200.000	150.000
Hensatte forpligtelser	1.001.393	901.393
15 Prioritetsgæld	19.263.595	19.298.166
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.263.595	19.298.166
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	215.200	221.436
16 Kreditorer	178.749	170.138
17 Øvrig anden gæld	21.162	21.990
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	415.111	413.564
Gældsforpligtelser	19.678.706	19.711.730
PASSIVER	30.695.503	30.338.148
18 Kontraktilige forpligtelser og eventualposter mv.		
19 Beregning af andelskrone og andelenes værdi		

NOTER

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	39.465	39.500	39.465
Forsikringer	39.115	39.500	38.658
	<u>78.580</u>	<u>79.000</u>	<u>78.123</u>
2 Forbrugsafgifter			
Renovation	78.156	78.500	73.514
Vandopgørelse, difference	-4.791	0	-8.230
Gasopgørelse, difference	673	0	-59
	<u>74.038</u>	<u>78.500</u>	<u>65.225</u>
3 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse bygninger	36.026	50.000	49.665
Reparation af bygninger, kloak mv.	0	20.000	8.677
Vedligeholdelse havearealer	19.310	15.000	8.212
Vejbelysning	7.750	8.500	8.112
Snerydning	5.894	15.000	20.431
Gasanlæg serviceaftale	0	0	28.647
Gasanlæg reparation mv.	1.252	10.000	3.366
Reparation og vedligeholdelse, maskiner	4.620	4.000	3.932
Småanskaffelser	0	2.000	1.895
Vedligeholdelse, maling mv.	1.260	5.000	127.816
	<u>76.112</u>	<u>129.500</u>	<u>260.753</u>

NOTER

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
4 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	1.447	2.000	2.549
Hjemmeside	3.148	2.100	2.073
Bankgebyrer	730	1.000	730
Gebyr betalingsservice	2.735	2.500	2.440
ABF assistance	550	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.625	17.500	17.500
Juridisk rådgivning	6.088	10.000	15.139
	<u>32.323</u>	<u>35.100</u>	<u>40.431</u>
5 Øvrige foreningsomkostninger			
Omkostningsgodtgørelse formand	3.850	3.850	3.750
Omkostningsgodtgørelse administrator	8.200	8.200	3.750
Bestyrelsen køreudgifter	0	3.000	0
Andel af fællesbus	3.300	6.000	7.149
Telefongodtgørelse	0	0	400
Mødeomkostninger	3.819	0	3.421
Gaver og blomster	5.067	2.500	3.850
Kontingent ABF	4.752	4.700	4.668
	<u>28.988</u>	<u>28.250</u>	<u>26.988</u>
6 Afskrivninger m.v.			
Afskrivninger bøger og redskabsskur	4.274	4.275	4.274
Afskrivninger græsblåsmaskine	0	0	4.600
Afskrivninger postkasser	8.000	8.000	8.000
	<u>12.274</u>	<u>12.275</u>	<u>16.874</u>

NOTER

		2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
7	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter	696	1.600	1.224
		<u>696</u>	<u>1.600</u>	<u>1.224</u>
8	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, Nykredit	493.940	494.000	537.499
	Bidrag, Nykredit	101.762	101.225	117.256
	Omprioriteringsomkostninger	174.654	175.388	0
		<u>770.356</u>	<u>770.613</u>	<u>654.755</u>
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
		Postkasser	Hegn og redskabsskur	
	Kostpris, primo	51.315	85.485	136.800
	Tidligere afskrevet	-24.000	-64.110	-71.236
	Årets afskrivninger	-8.000	-4.274	-16.874
		<u>19.315</u>	<u>17.101</u>	<u>48.690</u>

NOTER

	2019	2018
10 Andre tilgodehavender		
SK Forsyning, spildevand	0	1.531
SK Forsyning, aconto opkrævning	14.710	16.628
Bjergby Mark, aconto opkrævning	12.433	12.043
Vandafregning, fraflytning	805	0
Gasafregning, fraflytning	1.240	0
HNG Gas, aconto opkrævning	126.935	120.010
	<u>156.123</u>	<u>150.212</u>
11 Likvide beholdninger		
Kasse	478	478
Danske Bank	174.619	165.393
Arbejdernes Landsbank	203.239	153.154
Arbejdernes Landsbank	1.201.110	900.398
	<u>1.579.446</u>	<u>1.219.423</u>

NOTER

	2019	2018
12 Egenkapital		
<i>Andelsindskud</i>		
Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
	<u>7.164.000</u>	<u>7.164.000</u>
<i>Overført resultat m.v.</i>		
Overført fra tidligere år	2.563.353	2.321.606
Afdrag prioritetsgæld	216.195	215.689
Årets afskrivninger	-12.274	-16.874
Årets resultat	84.130	40.604
	<u>2.851.404</u>	<u>2.561.025</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>10.015.404</u>	<u>9.725.025</u>
	<u>10.015.404</u>	<u>9.725.025</u>
13 Hensat til vedligeholdelse		
Hensat til større vedligeholdelse	751.393	701.393
Årets hensættelse	50.000	50.000
	<u>801.393</u>	<u>751.393</u>
14 Hensat til nye gasfyr		
Hensættelse til nye gasfyr	150.000	100.000
Årets hensættelse	50.000	50.000
	<u>200.000</u>	<u>150.000</u>

NOTER

	2019	2018
15 Prioritetsgæld		
Nykredit, Kontantlån, eff. rente 1,74%, restløbetid 29 år 6 mdr.	8.223.795	8.264.602
Nykredit, Tilpasningslån F10, eff. rente 2,78%, restløbetid 22 år. Afdragsfriheden ophører 1/1 2022.	11.255.000	11.255.000
Overført til kortfristet gæld	-215.200	-221.436
	<u>19.263.595</u>	<u>19.298.166</u>
16 Kreditorer		
Vandafgift, opkrævet aconto	21.020	20.680
Naturgas, opkrævet aconto	146.016	146.016
Vandopgørelse pr. 31.12.	11.713	3.442
	<u>178.749</u>	<u>170.138</u>
17 Øvrig anden gæld		
Overskud fællesarrangementer	1.990	1.990
Skyldige omkostninger	14.122	23.750
Mellemregning ved salg af andele	5.050	-3.750
	<u>21.162</u>	<u>21.990</u>

NOTER

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på nom. kr. 19.585.000 med en restgæld på kr. 19.478.795 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2019 på kr. 28.879.185.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet sikkerhed for andelshaverne.

Fremtidige vedligeholdelsesplaner

Andelsboligforeningen har ikke planer om større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

NOTER

19 Beregning af andelskrone og andelenes værdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris) samt foreningens vedtægter:

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurderingen vil derudover variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

Beregning efter litra a, anskaffelsessum	10.015.404
---	-------------------

	Oprindelig anskaffel- sessum pr. andel	Oprindelig anskaffel- sessum i alt	Litra a pr andel	Litra a i alt
Maksimal værdi pr. andel (87 kvm) 6 stk.	261.000	1.566.000	364.883	2.189.296
Maksimal værdi pr. andel (95 kvm) 6 stk.	285.000	1.710.000	398.435	2.390.612
Maksimal værdi pr. andel (108 kvm) 12 stk.	324.000	3.888.000	452.958	5.435.496
		7.164.000		10.015.404

Værdistigning pr. andelskrone (10.015.404/7.164.000)	1,40
---	-------------

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31/12 2019	
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31/12 2019	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31/12 2019	
Seneste regnskabsperiode		1/1 – 31/12 2019	
B		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	24	2.388
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	24	2.388
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)
			Det oprindelige indskud
			Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		x
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:		
D			
D1	Foreningen stiftelsesår	2003	
D2	Ejendommens opførelsesår	2003	
E		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		28.879.185	12.093
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.001.393	419
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3,47%
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x
2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift		610	
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	230	142	163
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi		4.194	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		7.495	
K3	Teknisk andelsværdi		11.689	

NOTER

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
M		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	46	102	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	46	102	32
	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	31,86%		
	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	88	90	91

NOTER

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.516
Anskaffelsessum (kostpris)	12.093
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.495
Foreslået andelsværdi	4.194
Reserver udenfor andelsværdi	419
	Kr. / m ²
Boligafgift i gennemsnit pr andelsbolig-m ² pr. måned	51
Boligafgift i gennemsnit pr andelsbolig-m ² pr. år	610
Omkostninger mv. i procent af	
(omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I %
Vedligeholdelsesomkostninger	6
Øvrige omkostninger	18
Finansielle poster, netto	60
Afdrag	16
	100
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	99,6