

**Andelsboligforeningen  
Grøndalsvænge  
Vindruevej 2A  
2400 København NV**  
CVR nr. 21 77 30 18

**Årsrapport for 2019**

---

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsens beretning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 26

---

---

**Foreningen**

---

AB Grøndalsvænge  
Vindruevej 2A  
2400 København NV  
CVR-nr. 21 77 30 18  
Hjemmeside: [www.groendalsvaenge.dk](http://www.groendalsvaenge.dk)  
E-mail: [formand@groendalsvaenge.dk](mailto:formand@groendalsvaenge.dk)

---

**Bestyrelse**

---

Bjarne Jepsen, formand  
Kim Erdmann, næstformand  
Torben Andersen  
Arne Ekstrand  
Marina Brønsvig  
Anette Münter Hansen  
Søren Hansen  
Tina Linn Austad  
Karin Mygdal

---

**Administrator**

---

M O Ejendomsadministration ApS  
Vindruevej 2A  
2400 København NV  
Tlf. 33 13 78 00

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank  
Arbejdernes Landsbank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for AB Grøndalsvænge.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juni 2020

### Bestyrelsen

Bjarne Jepsen  
formand

Kim Erdmann  
næstformand

Torben Andersen

Arne Ekstrand

Marina Brønsvig

Anette Münter Hansen

Søren Hansen

Tina Linn Austad

Karin Mygdal

### Administrator

\_\_\_\_\_  
M O Ejendomsadministration ApS

Vedtaget på generalforsamling den 2020

\_\_\_\_\_  
Dirigent

**Til medlemmer i Andelsboligforeningen Grøndalsvænge****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Grøndalsvænge for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 – 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

**Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## 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. Fejlinformationer 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 tilside sættelse 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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.

### Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 29. juni 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

## Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Grøndalsvænge.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en vægtet gennemsnits kvadratmeterpris på DKK 24.175.

Der er taget hensyn til særlige forhold omkring andelshusenes karakter og foreningens vedtægtsbestemmelser.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommene, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en vedtægtsbestemt reservation på t.DKK 64.000 og en reserve på t.DKK 15.000 til byggesager vedtaget på generalforsamlinger i 2017 og 2018 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for året udviser et negativt resultat på t.DKK 664. Resultatet ligger lavere end sidste år. Det skal i lyset af afholdte udgifter til fortovsrenovering af på t.DKK 953.

Foreningen har ikke rentetilpasningslån.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Årsrapporten for andelsboligforeningen Grøndalsvænge er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

## **GENERELT**

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Boligafgifter/lejeindtægter**

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Driftsmidler og inventar over DKK 13.800 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

**Finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavende måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

**Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 litra b, valuarvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af andelshuse til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Andre reguleringer, herunder omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægternes §6 fordeles efter fordelingstal.

**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med en vedtægtsbestemt reserve med tillæg af det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling, samt med større vedligeholdelsesprojekter besluttet på tidligere generalforsamlinger.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital i alt**

Egenkapital i alt udgøres af andelskroneværdi med tillæg af andre reserver

### **Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

## Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
Boligafgift, udgifter andelshuse	4.901.400	4.901.400
Boligafgift, ejendomskatter andelshuse	16.224.262	15.494.243
Lejeindtægter, erhverv	305.515	295.424
Andre indtægter	34.070	131.821
<b>Indtægter i alt</b>	<b>21.465.247</b>	<b>20.822.888</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	1.803.284	613.183
2 Skatter, afgifter og forsikringer mv.	18.121.348	17.107.851
3 Ejendomsomkostninger	491.532	489.821
4 Foreningsomkostninger	1.747.308	1.887.881
Omkostninger i alt	22.163.472	20.098.736
<b>Resultat før renter mv.</b>	<b>-698.225</b>	<b>724.152</b>
5 Værdipapir, kursregulering	28.828	-64.979
Værdipapir, afkast	25.939	85.100
7 Renteudgifter	20.287	10.955
Finasiering, netto	34.480	9.166
<b>Resultat før skat</b>	<b>-663.745</b>	<b>733.318</b>
8 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-663.745</b>	<b>733.318</b>
Afdrag på lån: Gæld til realkreditinstitutter	115.880	149.567
7 <b>Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.</b>	<b>115.880</b>	<b>149.567</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
	Matr. nr. 300 m.fl, Utterslev		
9	Valuarvurdering	1.280.000.000	1.280.000.000
	Igangværende ombygning	0	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.280.000.000</b>	<b>1.280.000.000</b>
5	Værdipapirer	1.604.033	1.575.205
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.604.033</b>	<b>1.575.205</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.281.604.033</b>	<b>1.281.575.205</b>
	Lån frikøb grunde	1.604.432	1.720.312
6	Andre tilgodehavender	124.607	95.676
	Periodeafgrænsningsposter	115.394	118.878
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.844.433</b>	<b>1.934.866</b>
7	Bankindeståender mv.	18.343.364	20.092.069
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>18.343.364</b>	<b>20.092.069</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>20.187.797</b>	<b>22.026.935</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.301.791.830</b>	<b>1.303.602.140</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	0	0
	Opskrivningshenlæggelse	1.192.575.959	1.192.575.959
	Overført resultat	22.928.022	38.591.767
10,14	<b>Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)</b>	<b>1.215.503.981</b>	<b>1.231.167.726</b>
10,11	Andre reserver	79.000.000	64.000.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>79.000.000</b>	<b>64.000.000</b>
10,14	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.294.503.981</b>	<b>1.295.167.726</b>
	Hensættelse udskudt skat	0	0
	Fødselsdagskonto	127.469	146.840
	Øvrige hensættelser	363.446	346.551
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>490.915</b>	<b>493.391</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.484.432	1.604.432
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.484.432</b>	<b>1.604.432</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	120.000	115.880
8	Selskabsskat	0	0
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	377.647	720.567
13	Anden gæld	4.449.506	5.145.795
	Deposita og forudbetalt husleje	365.349	354.349
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.312.502</b>	<b>6.336.591</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.796.934</b>	<b>7.941.023</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.301.791.830</b>	<b>1.303.602.140</b>

14 Fordeling af andelsværdi mv.

15 Eventualforpligtelser mv.

16 Pengetrømsopgørelse

17 Lovpligtige nøgleoplysninger

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Veje og kloak	621.819	318.146
Forretningsbygning og anlæg	128.723	108.010
Småanskaffelser, fritidsforeningen	0	12.281
Genopretning anlæg mv.	86.359	166.231
Diverse	1.250	8.515
	838.151	613.183
Fortove, renovering og genopretning	965.133	0
	1.803.284	613.183
I alt	1.803.284	613.183

**2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.**

Renovation	885.480	856.977
Skorstensfejer	128.154	122.787
Ejendomsskat mv.	15.230.980	14.436.947
Ejendomsskat mv. i alt	16.244.614	15.416.711
Forsikringer	1.577.261	1.401.475
Øvrige forsikringer	149.717	147.740
Selvrisiko	101.124	91.635
	1.828.102	1.640.850
El	14.189	14.696
Vandafgift	10.202	11.024
Varme	24.241	24.570
	48.632	50.290
I alt	18.121.348	17.107.851

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>3. Ejendomsomkostninger</b>		
Løn	183.748	165.748
ATP mv., inkl. regulering tidl. år	-6.035	1.161
Lønsumsafgift	9.486	15.153
	187.199	182.062
Ekstern gårdmandsservice	261.345	242.015
Rengøring/vinduespolering	19.500	21.740
Snerydning	23.488	44.004
	304.333	307.759
I alt	491.532	489.821

**4. Foreningsomkostninger**

Administration	770.000	770.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	75.000	50.000
Advokat	187.500	550.000
Teknisk rådgivning	0	88.666
Anden teknisk rådgivning	399.635	152.808
Fælles bygningsregulativ	75.000	0
Valuarvurdering	56.250	56.250
Inventar	7.048	0
Kontingent	18.615	20.708
Kontorartikler	1.141	7.556
Generalforsamling og møder	28.526	35.429
Drift kopimaskine	4.865	0
It, hjemmeside mv.	15.941	5.318
It, nyanskaffelser	0	2.826
Beboerengagement mv.	28.565	44.209
Telefon og porto	15.645	43.764
Bankgebyr og andre gebyrer	46.730	45.254
Varmeregnskab	5.452	4.649
Diverse	11.395	10.444
I alt	1.747.308	1.887.881



**5. Værdipapirer**

Beløb i DKK	Styk	Kostpris	31.12.19 Kursværdi	31.12.18 Kursværdi	2019 Afkast	2018 Afkast
Bolind-Handel A/S (anskaffelsesværdi)		3.000	3.000	3.000	0	0
	0	3.000	3.000	3.000	0	0
Danske Invest Lange obligationer	5.860	612.487	598.389	595.669	14.064	28.714
Nordea Invest Virksomhedsobligationer	4.775	499.851	451.476	430.371	2.865	8.595
Nykredit Invest Lange obligationer	5.300	554.681	551.168	546.165	9.010	33.920
Investeringsforeninger alt	15.935	1.670.019	1.601.033	1.572.205	25.939	71.229
Værdipapirer i alt	15.935	1.673.019	1.604.033	1.575.205	25.939	71.229
Kursregulering tab					0	-64.979
Kursregulering gevinst					28.828	0
Kursregulering værdipapirer					28.828	-64.979
Nettoafkast, værdipapirer					54.767	6.250

2019  
DKK

2018  
DKK

**6. Andre tilgodehavender**

Sidste års varmeregnskab	-13.150	-11.439
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a'conto varme	-58.130	-58.130
Afholdte udgifter til opvarmning	63.323	69.931
Varmeregnskaber i alt	-7.957	362
Sociale lån	95.314	95.314
Tilgodehavende	37.250	0
Øvrige i alt	132.564	95.314
I alt	124.607	95.676

## 7. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Nykredit Bank 5470 70302278	3.454.230	-12.661
Arbejdernes Landsbank 5331 0245095	14.886.924	-635
Kasse	2.210	
I alt	18.343.364	-13.296

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
BRF Kredit		0 Variabel	0	115.880	1.604.432	1.604.432	6.991
Andre renter							0
I alt				115.880	1.604.432	1.604.432	6.991
Finansiering, netto							20.287

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.604.432	1.484.432	120.000	800.000
I alt	1.604.432	1.484.432	120.000	800.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.19.

Foreningen har et rentetilpasningslån med hovedstol DKK 12.113.000, hvor renter udgør 1,2344%

Lånenet rentetilpasses næste gang pr. 01.04.23.

2019

DKK

**8. Skattepligtig indkomst**

Fremførbare underskud inkl. årets skattepligtige indkomst	-5.604.192
Skat af årets resultat	-285.968

31.12.19  
DKK31.12.18  
DKK**9. Ejendommens værdi**

Anskaffelsessum pr. 01.01.19	87.424.041	87.424.041
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.19	87.424.041	87.424.041
Opskrivning til valuarvurdering	1.192.575.959	1.192.575.959
Valuarvurdering	1.280.000.000	1.280.000.000
Kontant ejendomsvurdering	1.110.000.000	955.000.000

Ejendom er vurderet den 22. januar 2020 af John Lindgren, ejendomsmægler MDE, valuar. Valuarvurderingen er baseret på en gennemsnitlig kvadratmeterpris på DKK 24.175. Der er taget hensyn til særlige forhold omkring andelshusenes karakter og foreningens vedtægtsbestemmelser.

10. Egenkapital

Beløb i DKK	Egenkapital ejendom	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01/01/19	0	1.192.575.959	38.591.767	1.231.167.726	64.000.000	1.295.167.726
Årets resultat			-663.745	-663.745		-663.745
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		0		0		0
Regulering andre reserver			-15.000.000	-15.000.000	15.000.000	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			0	0		0
Andre reguleringer			0	0		0
I alt	0	1.192.575.959	22.928.022	<b>1.215.503.981</b>	79.000.000	1.294.503.981

Fordeling af andelskroneværdi mv. i henhold til vedtægternes §6:

Beløb i DKK	Offentlig ejendoms- vurdering	5% reserve ejendom	Andre reguleringer	Andelskrone	Andre reserver	Egenkapital i alt
A. Formueandel i grunde, andele	521.289.764	-26.064.488		495.225.276	26.064.488	521.289.764
B. Formueandel, bygninger, andele	743.513.387	-37.175.669		706.337.717	37.175.669	743.513.387
C. Fællesformue (389 andele)						
Fælleshus, grunde og bygninger	15.196.849	-759.842		14.437.007	759.842	15.196.849
Overført resultat mv.				-496.019	15.000.000	14.503.981
C. Fællesformue i alt (389 andele)	15.196.849	-759.842	0	13.940.988	15.759.842	29.700.830
Egenkapital i alt	1.280.000.000	-64.000.000	0	1.215.503.981	79.000.000	1.294.503.981

Værdifordelinger:	DKK	5% reserve ejendom DKK	Formue ejendom ekskl. 5% DKK	5% reserve ejendom DKK	DKK
Valuarvurdering	1.280.000.000	-64.000.000	1.216.000.000	64.000.000	64.000.000
Offentlig vurdering, grunde	525.620.400	-26.281.020	499.339.380	26.281.020	525.620.400
Restværdi bygninger	754.379.600	-37.718.980	716.660.620	37.718.980	754.379.600

Fordeling grunde, vedtægternes bilag 1:

	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Grunde andelshavere ( kvm 178.994)	521.289.764	-26.064.488	495.225.276	26.064.488	521.289.764
Grunde fælleshus (kvm 1487)	4.330.636	-216.532	4.114.104	216.532	4.330.636

Fordeling bygningsværdier:

	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Bygninger, andelshavere	743.513.387	-37.175.669	706.337.717	37.175.669	743.513.387
Bygninger, fælleshus	10.866.213	-543.311	10.322.903	543.311	10.866.213

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK
<b>11. Andre reserver</b>		
Primo	64.293.680	64.146.840
Årets regulering	-14.706.320	146.840
Ultimo	49.587.360	64.293.680
Specifikation af andre reserver:		
Andelshusene, grunde	26.064.488	26.064.488
Andelshusene, bygninger	37.175.669	37.175.669
Fælleshus, grund	216.532	216.532
Fælleshus, bygninger	543.311	543.311
Vedtægtsbestemte reserver i alt	64.000.000	64.000.000
Tag fælleshus, 2018	2.000.000	0
Fortovsrenovering, 2017	13.000.000	0
Øvrige reserver i alt	15.000.000	0
I alt	79.000.000	64.000.000

**12. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revision og regnskabsmæssig assistance	75.000	50.000
Advokat	187.500	337.500
Gendrup	0	137.131
Valuar	56.250	56.250
Arkitekt	0	63.350
GeoPartner	0	30.000
Diverse	58.897	46.336
I alt	377.647	720.567

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

**13. Anden gæld**

A-skat mv.	18.859	35.487
Feriepenge	553	553
Omkostninger medlemmer	352.333	184.446
Andelsoverdragelser mv.	4.077.761	4.925.309
Anden gæld i alt	4.449.506	5.145.795

**14. Fordeling andelskroneværdi mv.**

Fordeling af andelskroneværdi mv. i henhold til vedtægternes §6:

A. Formueandel i grunde, andele	495.225.276	495.225.276
B. Formueandel, bygninger, andele	706.337.717	706.337.717
C. Fællesformue (389 andele)	13.940.988	29.604.733
Andelskrone i alt til fordeling	1.215.503.981	1.231.167.726

Punkt A fordeles efter areal i henhold til bilag 1 til vedtægterne.

Punkt B fordeles efter den enkelte andels formueandel i bygningsværdien.

Punkt C fordeles ligeligt pr andel	35.838	76.105
------------------------------------	--------	--------

## 15. Eventualforpligtelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, hovedstol DKK 9.854.466.

Andelsboligforeningen har stillet garantier for i alt DKK 5.026.114 i forbindelse med køb af andele.

### Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat ved overdragelse af sidste udlejede areal.

Den udskudte skat bliver aktuel såfremt fælleshuset overgår til andelshavere, og der ikke sker anden udlejning til ikke andelshavere

Bestyrelsen vil fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

2019

DKK

**16. Pengestrømsopgørelse**

Årets resultat før skat		-663.745
Hensættelser		0
Andre resultatposter uden likviditetsvirkning		-28.828
<hr/>		
Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster		-692.573
<hr/>		
Forskydning i driftskapital:		
Tilgodehavender		90.433
Leverandørgæld		-342.920
Udbetalt selskabsskat		0
Anden driftsafledt gæld		-685.289
<hr/>		
<b>Driftens likviditetsvirkning</b>		<b>-1.630.349</b>
<hr/>		
Investeringer i anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver	0	
Afsluttet byggesag	0	0
<hr/>		
Salg af materielle anlægsaktiver / afskrivninger ført under tilgodehavender		0
<hr/>		
Investeringernes likviditetsvirkning		0
<hr/>		
Regulering hensatte forpligtelser		-2.476
Optagelse af langfristede lån		0
Afdrag på langfristede lån		-115.880
<hr/>		
<b>Finansieringens likviditetsvirkning</b>		<b>-118.356</b>
<hr/>		
<b>Årets samlede likviditetsvirkning</b>		<b>-1.748.705</b>
<hr/>		
Likvide beholdninger ved årets begyndelse		20.092.069
Årets likviditetsvirkning		-1.748.705
<hr/>		
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>		<b>18.343.364</b>
<hr/>		
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger		18.343.364
<hr/>		
<b>I alt</b>		<b>18.343.364</b>



## 17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter
	2019	2018	31.12.19	31.12.18	31.12.17
B1 Andelsboliger	389	389	47.336	47.336	47.336
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	4	4	397	397	397
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	0	0	31.275	31.275	31.275
B6	393	393	79.008	79.008	79.008

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien  
Boligernes Areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften  
Boligernes Areal (anden kilde)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år

1911

D2 Ejendommens opførelses år

1914-1928

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:  
Valuarvurdering

2019

2018

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:

Valuarvurdering

1.280.000.000

1.280.000.000

Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :

16.201

16.201

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver

Andre reserver

79.000.000

64.000.000

Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)

1.000

810

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi

Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%

6%

5%

P Friværdi

Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi

99%

99%

**17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat**

G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskud bestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m. v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år		Gns. DKK pr. andelskvm. pr. år	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
H1 Boligafgift	4.901.400	4.901.400	104	104
H2 Erhvervslejeindtægter	305.515	295.424	6	6
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0
Andre indtægter	34.070	131.821	1	3
<b>Indtægter i alt</b>	<b>5.240.985</b>	<b>5.328.645</b>	<b>111</b>	<b>113</b>

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.19	31.12.18
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	25.678	26.009
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-283	-298
<b>K3 Teknisk andelsværdi</b>	<b>25.395</b>	<b>25.712</b>

	2019	2018	2017
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	-14	15	35
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	2	3	3
<b>Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal</b>			
M1 Vedligeholdelse , løbende	11	8	7
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	12	0	0
<b>M3 Vedligeholdelse i alt</b>	<b>23</b>	<b>8</b>	<b>7</b>