

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Skydebanen

Årsrapport for 2019

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den . 2020**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020	26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Skydebanen
CVR-nr. 13 30 22 43

Adresse

Istedgade 55 - 59
Skydebanegade 2 – 50
Skydebanegade 1 – 31
Sønder Boulevard 26 - 32
1709 København V

Bestyrelse

Thorkild Olsen (Formand)
Martin Pihl Jensen
Denis Bowers
Sophie Bruun Kristensen
Mette Skjærbæk

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen **Skydebanen**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 regnskabsåret 1. januar – 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.

København, den 27. april 2020

Bestyrelse

Thorkild Olsen

Martin Pihl Jensen

Denis Bowers

Sophie Bruun Kristensen

Mette Skjærbæk

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skydebanen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skydebanen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Skydebanen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2019 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2019. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens 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 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen 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 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.

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.

København, den 27. april 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skydebanen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

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, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv.	10 år	eller	10,0%
------------------------------	-------	-------	-------

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip C i andelsboligloven.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 31 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.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2019

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2019	2019	2018
	Boligaft	22.044.891	22.045.289	21.569.535
2	Lejeindtægter	2.150.934	2.098.606	2.066.899
3	Drift af vaskeriet	88.151	0	47.523
4	Drift af Skydebanegade 1, st.	11.531	17.000	-7.181
		<u>24.295.507</u>	<u>24.160.895</u>	<u>23.676.776</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	2.972.569	2.972.570	2.817.600
	Elforbrug	399.715	492.090	398.500
	Vandforbrug	1.058.238	1.220.250	1.145.547
	Renovation og renholdelse af fortorv	849.339	1.088.220	1.124.701
	Fællesgårdlaugsbidrag	350.538	296.200	296.189
5	Forsikringer og abonnemeter	637.789	688.430	546.438
6	Anden renholdelse	539.286	939.520	644.061
7	Personaleomkostninger	1.063.699	1.106.000	1.176.129
8	Foreningsomkostninger og administration	1.399.893	1.469.150	1.344.417
9	Vedligeholdelse	931.772	1.001.000	1.142.189
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	20.017.915	20.497.974	18.274.897
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	33.660	35.150	35.150
	Små gårde	30.800	35.000	10.670
15	Afskrivning	3.984	207.520	207.158
		<u>30.289.197</u>	<u>32.049.074</u>	<u>29.163.646</u>
	Resultat før finansielle poster	-5.993.690	-7.888.179	-5.486.870
	Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	0	0	-1.860.310
11	Finansielle indtægter	2.082.387	410.000	1.004.623
12	Finansielle omkostninger	-8.046.173	-8.039.111	-9.416.286
	Resultat før skat	-11.957.476	-15.517.290	-15.758.843
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-11.957.476</u>	<u>-15.517.290</u>	<u>-15.758.843</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	10.738.961	10.276.132	10.069.598
	Udtrækning af obligationer	-7.259.026	-6.000.000	-14.894.754
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-3.984	-207.520	-207.158
	Overført restandel af årets resultat	-15.433.427	-19.585.902	-10.726.529
	Disponeret i alt	<u>-11.957.476</u>	<u>-15.517.290</u>	<u>-15.758.843</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	2019	2018
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
14	Dagsværdi pr. 31. december 2019	846.000.000	842.000.000
15	Inventar, driftsmateriel mv.	178.040	223.182
		<u>846.178.040</u>	<u>842.223.182</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
16	Mellemregning altanregnskab (runde I)	19.395.282	20.215.971
17	Mellemregning altanregnskab (runde II)	1.559.572	1.607.305
18	Mellemregning altanregnskab (runde III)	3.070.340	1.692.496
	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	61.585.209	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>85.610.403</u>	<u>23.515.772</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>931.788.443</u>	<u>865.738.954</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
19	Tilgodehavender	516.434	433.170
20	Antenneregnskab	112.911	0
28	Internetregnskab	81.043	143.328
	Forudbetalte omkostninger	403.962	524.959
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.622.299	2.255.758
		<u>2.736.649</u>	<u>3.357.215</u>
21	Likvide beholdninger	<u>9.021.040</u>	<u>97.331.702</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.757.689</u>	<u>100.688.917</u>
	Aktiver i alt	<u>943.546.132</u>	<u>966.427.871</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver	2019	2018
	Egenkapital		
22	Andelsindskud	15.029.190	14.985.190
	Reserver		
23	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	654.041.644	650.041.644
24	Overført resultat mv.	-110.309.964	-112.967.424
		543.731.680	537.074.220
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
25	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	60.614.614	75.142.407
25	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner	372.142	339.216
		60.986.756	75.481.623
	Egenkapital i alt	619.747.626	627.541.033
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.622.299	2.255.758
	Hensatte forpligtelser	1.622.299	2.255.758
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
26	Prioritetsgæld	231.994.837	242.733.799
26	Prioritetsgæld altanlån (runde I)	19.548.800	20.159.193
26	Prioritetsgæld altanlån (runde II)	1.557.425	1.604.378
26	Markedsværdi af swapaftale	59.235.348	55.041.076
	Deposita og forudbetalt leje	4.655.493	4.571.993
		316.991.903	324.110.439
	Kortfristede gældsforpligtelser		
27	Varmeregnskab	669.628	401.076
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	351.376	356.479
20	Antenneregnskab	0	2.077
	Afregning af salg af andele	2.734.176	8.376.221
29	Øvrig gæld	1.429.124	3.384.788
		5.184.304	12.520.641
	Gældsforpligtelser i alt	322.176.207	336.631.080
	Passiver i alt	943.546.132	966.427.871
1	Andelskroneberegning		
30	Eventualforpligtelse		
31	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2019

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	191.958.356
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom af 24. marts 2020	846.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	1.238.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet	619.747.626
----------------------------	-------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-60.986.756
--	-------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt C ovenfor	1.238.000.000	
Bogført værdi	<u>846.000.000</u>	<u>392.000.000</u>
		950.760.870

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	253.101.062	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>254.613.212</u>	<u>-1.512.150</u>

Værdi til fordeling på solgte andele	<u>949.248.720</u>
---	--------------------

Andelshavere antal kvm	<u>30.134,88</u>
------------------------	------------------

Andelskroneværdi pr. 31. december 2019 pr. m ²	<u>31.500</u>
---	---------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u>31.500</u>
---	---------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2019	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2018	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2017	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2016	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2015	kr.	31.500

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2019	2019	2018
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	541.065	563.830	562.268
Lejeindtægter, erhverv	1.467.158	1.449.475	1.383.948
Lejeindtægter, kældre og loftsrums	109.801	110.301	110.651
Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	32.910	-25.000	10.032
	<u>2.150.934</u>	<u>2.098.606</u>	<u>2.066.899</u>
3. Drift af vaskeriet			
Vaskeriindtægter	544.625	531.000	550.600
El- og varmekonsum	-140.124	-158.000	-156.835
Sæbe/vaskekort	-107.327	-155.000	-147.572
Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-27.164	-30.000	-26.088
Rengøring i vaskeriet	-50.000	-50.000	-50.000
Reparationer	-90.701	-96.840	-82.119
Afskrivninger	-41.158	-41.160	-41.158
	<u>88.151</u>	<u>0</u>	<u>46.828</u>
Omkodning vaskekort	0	0	695
	<u>88.151</u>	<u>0</u>	<u>47.523</u>
4. Drift af Skydebanegade 1, st.			
Lejeindtægter v/beboerlokale	44.500	52.000	35.200
Reklameplads	24.000	30.000	24.450
Driftsudgifter, beboerlokale	-56.969	-65.000	-66.831
	<u>11.531</u>	<u>17.000</u>	<u>-7.181</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	498.893	498.890	415.357
Refusion forsikring, lejere	-10.860	0	-9.204
Arbejdsskade	13.831	9.000	9.098
Glasforsikring	19.300	24.860	24.147
AXA forsikring, all risks	5.224	9.000	9.041
Falck	111.401	146.680	97.999
	<u>637.789</u>	<u>688.430</u>	<u>546.438</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2019	2019	2018
6. Anden renholdelse			
Trappevask og vinduespolering	448.712	614.000	489.836
Hovedrengøring	0	75.000	0
Skaktrengøring	0	77.000	37.514
Snerydning	16.374	30.000	36.470
Grafitti	37.155	29.520	29.520
Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner	37.045	114.000	50.721
	<u>539.286</u>	<u>939.520</u>	<u>644.061</u>
7. Personaleomkostninger			
Lønninger og feriepenge	998.265	1.011.000	915.618
Lønrefusion	0	0	-26.730
Viceværtsservice	23.507	20.000	203.613
ATP m.v.	13.916	8.000	9.945
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	9.408	9.000	23.575
Annoncering efter personale	0	12.000	42.112
Personaleomkostninger	18.603	0	12.073
Feriepengeregulering	0	46.000	-4.077
	<u>1.063.699</u>	<u>1.106.000</u>	<u>1.176.129</u>
8. Foreningsomkostninger og administration			
Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	18.326	40.000	32.956
Repræsentation, gaver og blomster	4.008	6.000	4.600
Fællesarrangementer	91.911	127.000	140.402
Bestyrelseshonorar	155.625	162.500	153.333
Kontorhold og småanskaffelser	8.679	70.000	18.385
Porto og gebyrer	41.783	60.370	35.566
Porto og kopier, administrator	90.047	60.000	75.623
Telefonhold	895	4.000	3.397
Drift IT	2.401	10.000	1.151
Revision og regnskab	66.950	65.000	65.000
Administrationshonorar	566.245	563.120	563.120
WEB-adgang	3.000	3.000	3.000
Advokathonorar	51.750	50.000	39.250
Valuarvurdering	78.125	0	0
Rådgivning	0	50.000	16.250
Varmeregnskab	220.148	198.160	192.384
	<u>1.399.893</u>	<u>1.469.150</u>	<u>1.344.417</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2019	2019	2018
9. Vedligeholdelse			
Murer	56.952		85.373
Maler	56.219		975
Tømrer og snedker	68.289		73.317
Elektriker	131.212		191.518
VVS-sanitet	100.206		181.003
VVS-varmeinstallationer	135.819		191.150
Reparation af porttelefonanlæg	61.663		17.958
Låsesmed	42.345		96.964
Garmester	0		9.969
Ventilationsanlæg	10.756		36.893
Skadedyrsbekæmpelse	124.284	70.000	192.000
Reparation af mobilsug	0		7.500
Tag og tagrender	0		3.363
Vejvedligeholdelse	40.383		0
Teknikerhonorar	38.342		0
Kloakarbejde	14.875	25.000	0
Have- og gårdanlæg	9.860	80.000	18.623
Selvrisko forsikringsskader	15.913		10.982
Juleudsmykning	24.654	26.000	24.601
Budgetteret vedligeholdelse		800.000	
	<u>931.772</u>	<u>1.001.000</u>	<u>1.142.189</u>
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Ekstraordinær udgifter ifm. altanrunde III	0	0	233.492
Tilstands- og vedligeholdelsesrapporter	35.315	0	138.584
Reparation mobilsug og udskiftning affaldstanke	167.400	187.500	408.893
Istandsættelse beboerlokale	0	0	226.082
Rydning af loftsgange	0	0	81.675
Facaderenovering, nye vinduer incl. rådgiver mv.	19.680.623	18.297.974	16.702.026
Afløb	0	281.250	0
Ventilation	106.327	100.000	429.000
Teknisk rådgivning	0	0	55.145
Kloaker	0	137.500	0
Overført til næste side	<u>19.989.665</u>	<u>19.004.224</u>	<u>18.274.897</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2019	2019	2018
10.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
	<i>Overført til næste side</i>		
	19.989.665	19.004.224	18.274.897
	0	187.500	0
	0	37.500	0
	0	250.000	0
	0	125.000	0
	28.250	700.000	0
	0	193.750	0
	0	0	984.310
	0	0	-984.310
	<u>20.017.915</u>	<u>20.497.974</u>	<u>18.274.897</u>
11.	Finansielle indtægter		
	50.004	100.000	121.744
	9.633	0	10.852
	0	0	128
	1.699.932	0	0
	<u>322.818</u>	<u>310.000</u>	<u>871.899</u>
	<u>2.082.387</u>	<u>410.000</u>	<u>1.004.623</u>
12.	Finansielle omkostninger		
	33.906	37.729	177.606
	259.485	401.382	421.175
	0	0	1.196.326
	<u>7.752.782</u>	<u>7.600.000</u>	<u>7.621.179</u>
	<u>8.046.173</u>	<u>8.039.111</u>	<u>9.416.286</u>
13.	Skat af årets resultat		
	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat i balancen.

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Opskrivninger primo	650.041.644	0	0	650.041.644
Årets opskrivninger	4.000.000	0	0	4.000.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	654.041.644	0	0	654.041.644
Regnskabsmæssig værdi	691.243.342	154.756.658	0	846.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 24. marts 2020 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. v/Mikkel Scheel. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 1.238.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,20%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Akk. af- skrivning</u>	<u>Årets af- skrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
15. Installationer og inventar				
Vaskemaskiner 2013	246.957	148.177	24.696	74.084
Vaskemaskine 2014	47.475	23.735	4.747	18.993
Vaskemaskiner 2017	75.597	15.120	7.560	52.917
Strygerulle	41.556	33.240	4.155	4.161
Printer, kopimaskine mv.	39.835	7.966	3.984	27.885
	<u>451.420</u>	<u>228.238</u>	<u>45.142</u>	<u>178.040</u>

Noter til årsrapporten

16. Mellemregning altanregnskab (runde I)	2019
Afholdte omkostninger	24.048.135
Finansieringsomkostninger	5.179.251
Renteindtægter, aftaleindskud	-1.797.918
Renteudgifter, prioritetsgæld	14.490.414
	<u>41.919.882</u>
Indestående Nykredit, aftalekonto	61.185
Kontante indfrielse	-7.012.617
Ydelser på gældsbreve	<u>-15.573.168</u>
	<u>-22.524.600</u>
	<u>19.395.282</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2019 på kr. 19.548.800.

17. Mellemregning altanregnskab (runde II)	2019
Afholdte omkostninger	2.470.473
Finansieringsomkostninger	257.897
Renteudgifter, prioritetsgæld	483.349
	<u>3.211.719</u>
Indestående Nykredit, aftalekonto	0
Kontante indfrielse	-938.451
Ydelser på gældsbreve	<u>-713.696</u>
	<u>-1.652.147</u>
	<u>1.559.572</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2019 på kr. 1.557.425.

18. Mellemregning altanregnskab (runde III)	2019
Afholdte omkostninger	3.238.340
Finansieringsomkostninger	0
Renteudgifter, prioritetsgæld	0
	<u>3.238.340</u>
Indestående Nykredit, bankkonto	0
Kontante indfrielse	-168.000
Ydelser på gældsbreve	<u>0</u>
	<u>-168.000</u>
	<u>3.070.340</u>

Der er pr. 31. december 2019 ikke optaget lån til finansiering af altanerne.

Noter til årsrapporten

			2019	2018
19. Tilgodehavender				
Tilgodehavende leje, indskud mv.			52.747	71.475
Udlæg ved salg af lejligheder			116.214	72.948
Frigivelse fra Grundejernes Investeringsfond			78.720	0
Aconto beløb vedrørende advokatsag (nabotvist)			45.000	45.000
Afdragsordning / indefrysninger			101.192	121.186
Forsikringssager			122.561	122.561
			<u>516.434</u>	<u>433.170</u>
20. Antenneregnskab				
Primo saldo			2.077	2.364
Opkrævet aconto antennebidrag			674.038	688.021
Betalt til You See kabel tv			-789.026	-688.308
Overført til driften og afskrevet			0	0
			<u>-112.911</u>	<u>2.077</u>
21. Likvide beholdninger				
Kassebeholdning			5.000	8.000
Nykredit, andelsboligkredit			8.982.729	34.436.454
Nykredit, IS-sikring			0	62.853.542
Nykredit, bestyrelseskonto			75	470
Nykredit, afregningskonti omprioritering			2.267	2.267
Nykredit, netkonto			30.969	30.969
			<u>9.021.040</u>	<u>97.331.702</u>
22. Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2019	2018
Saldo primo	29.961,88	500	14.980.940	14.963.190
Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
Solgt i årets løb	88,00	500	44.000	17.750
	<u>30.134,88</u>		<u>15.029.190</u>	<u>14.985.190</u>
23. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			650.041.644	650.041.644
Årets opskrivning			4.000.000	0
Årets nedskrivning			0	0
			<u>654.041.644</u>	<u>650.041.644</u>

Noter til årsrapporten

	2019	2018
24. Overført resultat mv.		
Værdiregulering swap-aftale, primo	-55.041.076	-57.276.556
Årets værdiregulering swap-aftale	-4.194.272	2.235.480
	<u>-59.235.348</u>	<u>-55.041.076</u>
 Tidligere års resultat	-57.926.348	-54.431.602
Merværdi ved salg af andele	2.466.526	495.296
Offentlig støtte på afdrag prioritetsgælden	1.181.430	484.658
Regulering hensættelse § 18 B	633.459	-159.286
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	14.527.793	11.443.429
Betalte prioritetsafdrag	3.479.935	-4.825.156
Regnskabsmæssige afskrivninger	-3.984	-207.158
Overført restandel af årets resultat	<u>-15.433.427</u>	<u>-10.726.529</u>
	<u>-51.074.616</u>	<u>-57.926.348</u>
 Overført reserver i alt	<u>-110.309.964</u>	<u>-112.967.424</u>
 25. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	75.142.407	86.585.836
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-14.527.793	-11.443.429
	<u>60.614.614</u>	<u>75.142.407</u>
 Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner		
Vedligeholdelse altaner	339.216	289.536
Årets hensættelse	49.680	49.680
Anvendt af årets hensættelse	-16.754	0
	<u>372.142</u>	<u>339.216</u>

Noter til årsrapporten

26. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	9.053.883	9.193.032	100,00	9.193.032
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8712%	7.820.168	7.943.194	100,00	7.943.194
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	3.169.538	3.207.947	100,00	3.207.947
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	13.126.424	13.285.492	100,00	13.285.492
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	25.109.770	25.408.243	100,00	25.408.243
6 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	16.988.584	17.194.455	100,00	17.194.455
7 Nykredit, var.obl.lån	23.940.470	23.940.470	100,29	24.009.897
8 Nykredit, var.obl.lån	132.786.000	132.786.000	100,38	133.295.898
	231.994.837	232.958.833		233.538.159
9 Nykredit, kont.lån, 4,5664%	Indfriet			
Nykredit, kont.lån, 2,2824%	Indfriet			
Nykredit, kont.lån, 0,7240%	19.548.800	19.981.131	97,52	19.485.200
10 Nykredit, kont.lån, 3,5616%	478.038	481.068	100,00	481.068
Nykredit, kont.lån, 2,2484%	1.079.387	1.108.785	100,00	1.108.785
	253.101.062	254.529.817		254.613.212

Nr. Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	122.818	1.201.594	1.212.585
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8712%	101.294	909.684	917.635
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	39.488	436.462	441.341
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	163.538	1.807.576	1.827.785
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	330.328	4.044.230	4.091.321
6 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	211.655	2.339.415	2.365.571
Rentestøttede i alt	969.121	10.738.961	10.856.238
Ydelsesstøtte fra det offentlige	-935.215	0	0
	33.906	10.738.961	10.856.238
7 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	90.488	0	0
9+10 Renteudgifter Nyk 4,5664%, kontant altanlån	674.395	774.280	972.306
Renteindtægter, andelshavere	-674.395	0	0
8 Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån	168.997	0	0
Swap-aftale renteudgift	0	0	0
	293.391	11.513.241	11.828.544

Noter til årsrapporten

26. Nr. Låneoplysninger	Restløbetidi år	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	7,50	-	-
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8712%	8,50	-	-
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	7,25	-	-
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	7,25	-	-
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	6,25	-	-
6 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	7,25	-	-
7 Nykredit, var.obl.lån	15,50	15,50	-
8 Nykredit, var.obl.lån	22,75	22,75	-

Lån nr. 8

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%. Markedsværdien pr. 31. december 2019 udgør kr. -42.365.352.

Lån nr. 7

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%. Markedsværdien pr. 31. december 2019 udgør kr. -16.869.996.

Der er herudover tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2019 kr. 387.696.407. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	2019	2018
27. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	3.205.592	3.111.018
Køb af varme	-2.620.300	-2.729.196
Ej afregnet varme tidligere år	84.336	19.254
	<u>669.628</u>	<u>401.076</u>
28. Internetregnskab		
Primo saldo	-143.328	752.850
Opkrævet netbidrag	360.939	361.008
Betalte driftsudgifter	-298.654	-272.876
Fornyelse af internettet, igangværende	0	-984.310
	<u>-81.043</u>	<u>-143.328</u>

Noter til årsrapporten

	2019	2018
29. Øvrig gæld		
Grant Thornton	66.950	65.000
Mellemregning administrator	0	50.900
Forudbetalt leje og boligafgift	176.864	245.842
Mellemregning tidligere beboere	51.127	51.127
Københavns Energi	383.345	562.768
Tinglysningsgebyrer, altaner	0	1.665
Diverse regninger, håndværkere	653.527	2.285.250
Skyldig A-skat mv.	28.246	45.405
Skyldige feriepenge	69.065	76.831
	<u>1.429.124</u>	<u>3.384.788</u>

30. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 253.101.062, er der stillet sikkerhed på kr. 268.092.146 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2019 på kr. 846.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 er stillet til sikkerhed overfor Nykredit Bank og foreningens engagement med banken.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 er stillet til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 31 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

30. Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

31 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	414	30.080,88
B2	Erhvervsandele	1	54,00
B3	Boliglejemål	11	693,00
B4	Erhvervslejemål	13	1.122,00
B4	Egne lokaler	5	457,00
		444	32.406,88
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0,00
B6	I alt	444	32.406,88

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3					
D1	Stiftelsesår			1988	
D2	Ejendommens opførelsesår			1892	
	Hæftelser				
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				
F1	Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018			

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.238.000.000	38.202
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	60.986.756	1.882
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,93%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

31 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligaftag i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	742	742
	Boligaftag erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	49	1.308
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	18	781
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	20.949.687	45%
	Øvrige omkostninger	9.339.510	20%
	Finansielle poster, netto	5.963.786	13%
	Afdrag	10.738.961	23%
	I alt	46.991.944	100%
	Boligaftag i pct. af samlede ejendomsindtægter		91%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	238	-523
			I år
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	41.082	38.202
	Valuarvurdering	28.074	26.106
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.370	5.923
K1	Foreslået andelsværdi	31.500	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket finansielle- og omsætningsaktiver	7.460	
K3	Teknisk andelsværdi	38.960	
	Reserver uden for andelsværdi	2.024	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	37	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	8	564
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	44	599
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)	62%	
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	326	334
			I år
			356

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2019	2019	2020
Boligafgift	22.045.289	22.044.891	22.371.579
Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2020 med 3%	0	0	391.503
Lejeindtægter	2.098.606	2.150.934	2.083.454
Drift af vaskeriet	0	88.151	0
Drift af Skydebanegade 1, st.	17.000	11.531	8.000
Indtægter i alt	24.160.895	24.295.507	24.854.536
Udgifter			
Ejendomsskatter	2.972.570	2.972.569	3.053.008
El-forbrug	492.090	399.715	420.000
Vandforbrug	1.220.250	1.058.238	1.117.500
Renovation	1.088.220	849.339	993.270
Fællesgårdlaugsbidrag	296.200	350.538	350.500
Forsikringer og abonnementer	688.430	637.789	613.000
Anden renholdelse	939.520	539.286	889.410
Personaleomkostninger	1.106.000	1.063.699	1.095.000
Foreningsomkostninger og administration	1.469.150	1.399.893	1.482.310
Vedligeholdelse	1.001.000	931.772	1.001.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	20.497.974	20.017.915	3.164.750
Indvendig vedligeholdelse for lejere	35.150	33.660	31.190
Små gårde	35.000	30.800	35.000
Afskrivning inventar mv.	207.520	3.984	4.000
	32.049.074	30.289.197	14.249.938
Renteudgifter, prioritetslån	439.111	293.391	46.597
Renteudgifter, swap-aftale	7.600.000	7.752.782	7.800.000
Kursregulering, obligationer	0	-1.699.932	0
Renteindtægter, diverse	-100.000	-50.004	0
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	-310.000	-322.818	-280.000
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0	-9.633	0
Udgifter i alt	39.678.185	36.252.983	21.816.535
Årets resultat	-15.517.290	-11.957.476	3.038.001
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	207.520	45.142	4.000
Andre ind- og udbetalinger			
Regulering altanlån	711.459	-509.422	0
Salg af andel	0	2.510.526	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	49.680	32.926	0
Regulering depositum	0	83.500	0
Udtrækning af obligationer / salg af obligationer	-67.145.246	-68.844.235	0
Udtrækning af obligationer nye	6.000.000	7.259.026	6.000.000
Regulering hensættelse § 18 B	0	633.459	0
Nettoprovenue omprioritering af lån	0	116.933	0
Afdrag prioritetsgæld	-10.276.132	-10.331.811	-9.979.385
Ændring i arbejdskapitalen	-85.970.009	-80.961.432	-937.384
Arbejdskapital primo	85.913.000	85.912.518	4.951.000
Arbejdskapital ultimo	-57.009	4.951.086	4.013.616
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		10.135.390	
Kortfristet gæld		-5.184.304	
		4.951.086	

Beregnet antennebidrag pr. 1. juni 2020 udgør kr. 171,58 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2020

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thorkild Kristian Olsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-328417480441

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-04-27 16:14:02Z

NEM ID 

Denis Henry Bowers

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-214651455381

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-04-27 17:01:58Z

NEM ID 

Tina Hald

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:35813534

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-04-28 07:35:20Z

NEM ID 

Sophie Bruun Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-747926174893

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-04-28 09:04:00Z

NEM ID 

Martin Pihl Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-924638239064

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-05-03 18:41:24Z

NEM ID 

Mette Skjærbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-612342393363

IP: 83.73.xxx.xxx

2020-05-05 18:49:47Z

NEM ID 

Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-05-06 09:59:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TA3M8-E5IA7-VZD52-FF58F-ENGNE-LKTXZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>