

Referat af:

Ordinær generalforsamling i Ådalen 85

Søndag d. 21. juni 2020 kl. 14.00-16.00

Til stede: Ditte, Gry, Inger, Vibeke, Alice, John, Mads, Henrik A, Kim, Anne-Sofie, Annette, Erling, Morten, Katrine, Søren Rasted, Fuldmagt fra nr. 12

Godkendelse af dagsorden: Dagsorden godkendt.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen indstiller Gry Stie. **Gry er valgt til dirigent.**

2. Valg af protokolfører blandt bestyrelsesmedlemmerne

Bestyrelsen indstiller Ditte Hamrum Jørgensen. **Ditte skriver referat.**

3. Bestyrelsens beretning og forelæggelse og gennemgang af årsregnskab samt godkendelse af beretning og regnskab

Inger fremlægger bestyrelsens årsberetning. **Beretningen er godkendt.**

Revisor Søren Rasborg fremlægger årsrapporten.

Henrik A beder om, at større udgiftsposter fremover udspecificeres i regnskabet, så det tydeligt fremgår, hvad pengene er gået til. Vibeke: Udgifterne til taget er afholdt i 2019 mens udgifter til muren betales i 2020.

Årsregnskabet er godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Drifts- og likviditetsbudgettet er fremlagt og rettet til på tidligere møder. **Drifts- og likviditetsbudget er godkendt.**

5. Valg af administrator

Gry Stie stiller op som administrator og kasserer. Erling tager sig af bogholderopgaverne.

Gry er valgt som administrator.

6. Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller Søren Rasborg. **Søren Rasborg er valgt til revisor.**

7. Behandling af indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

8. Valg af bestyrelse

Gry sidder i bestyrelse som administrator. Til de øvrige tre bestyrelsesposter opstiller Inger Dan Weibel, Ditte Hamrum Jørgensen og Annette Dippel Larsen. Ingen modkandidater. **Alle tre er valgt.**

9. Valg af 2 suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne.

Anne-Sofie Linderoth Bouchet er valgt som 1. suppleant og Henrik Arffmann er valgt som 2. suppleant.

10. Evt.

Der er ikke nogen punkter til eventuelt.

Dato: 26/6 2020

Bestyrelsens underskrifter:

D. Dan-Weibel
Ditte Hamrum
Gry Sørensen
Vibeke Thorsen

år	Budget 2019	Budget 2020
Saldo primo (Driftkonto)	180.000	200.000
Indtægter		
Huslejeindtægt m.v	650.000	650.000
Udlejning Ungdomsvær.	38.000	25.000
Total indtægter	688.000	675.000
Udgifter:		
Revisor	14.500	14.500
Ejendomsskat/renovation	109.000	120.000
Ejendomsforsikring	34.500	37.000
Forsikring	4.500	4.500
Total udgifter	162.500	176.000
Grupperne:		
Administration/ hjemmeside	14.000	14.000
Udegruppe	10.000	10.000
Køkkengruppe	16.000	16.000
gadegruppe	9.000	8.000
Bygning -Vedligehold	36.500	36.500
Bygning + udstyr Reparationer	36.500	36.500
Vindue /dørudskiftning	22.000	22.000
Total grupper	144.000	143.000
Projekter		
Gavl fælleshus og rep af tag	50.000	85.000
robotplæneklipper		6.000
Total projekter	50.000	91.000
Resultat før finansiering	331.500	265.000
Lån:		
Nykredit renter bidrag nyt lån	197.702	75.170
Afdrag	185.781	73.000
Låneomkostninger		
Total lån	383.482	148.170
Resultat efter finansering	-51.982	116.830
Besparelse solanlæg	0	0
Prognose Saldo ultimo (Driftkonto)	128.018	316.830
Årets likviditetsunderskud	-51.982	116.830
Afdrag på lån	185.781	73.000
Henlæggelser til vedligehold	30.000	116.830

A/B ÅDALEN '85

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 foreningens ordinære generalforsamling,
 den

21. juni 2020

Vedtaget andelskrone


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-19
Andelsværdiberegning	19

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

A/B Ådalen '85
Vester Tværvej 12-44
8920 Randers NV

Telefon: 78 76 25 11
Hjemmeside: www.aadalen85.com
E-mail: bestyrelsen@aadalen85.dk

CVR-nr.: 29 36 19 08
Stiftet: 27. marts 2006
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Ditte Hamrum Jørgensen
Gry Stie, formand
Inger Dan-Weibel
Vibeke Greve Thorsen

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2.
8900 Randers C

Pengeinstitut

Nykredit
Østervold 47
8900 Randers C

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for A/B Ådalen '85.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

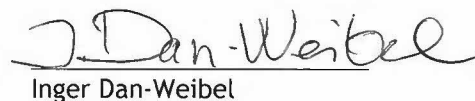
Randers, den 31. marts 2020

Administrator:



Randers, den 31. marts 2020

Bestyrelse:


Ditte Hamrum Jørgensen
Gry Stie
Formand
Inger Dan-Weibel
Vibeke Greve Thorsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Ådalen '85

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ådalen '85 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 31. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27742

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Vester Tværvej 12-44, 8920 Randers NV.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et resultat på 9.087 kr. mod 172.759 kr. i 2018. Balancen udviser en egenkapital på 7.636.678 kr. inkl. reserver.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ådalen '85 for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende 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, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	15 år.	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Boligafgift.....		650.532	650.524
Lejeindtægter.....		41.172	43.037
INDTÆGTER.....		691.704	693.561
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-156.116	-144.404
Vedligeholdelse løbende.....	2	-244.066	-146.513
Administrationsomkostninger.....	3	-37.205	-31.006
OMKOSTNINGER.....		-437.387	-321.923
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		254.317	371.638
Andre finansielle omkostninger.....	4	-245.230	-198.879
ÅRETS RESULTAT.....		9.087	172.759
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Betalte prioritetsafdrag.....		166.456	182.111
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		0	-6.410
Overført restandel af årets resultat.....		-157.369	-2.942
DISPONERET I ALT.....		9.087	172.759

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		14.025.565	14.025.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		372.839	416.757
Materielle anlægsaktiver.....	5	14.398.404	14.442.322
ANLÆGSAKTIVER.....		14.398.404	14.442.322
Tilgodehavende ved andelshavere.....		0	16.615
Varmeregnskab.....	6	0	11.523
Tilgodehavender.....		0	28.138
Likvide beholdninger.....	7	285.226	1.337.140
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		285.226	1.365.278
AKTIVER.....		14.683.630	15.807.600

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		2.384.844	2.384.844
Overført resultat.....		4.695.321	4.686.234
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		7.080.165	7.071.078
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		556.513	556.513
Andre reserver.....		556.513	556.513
EGENKAPITAL.....	8	7.636.678	7.627.591
Prioritetsgæld.....	9	6.915.790	7.006.274
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.915.790	7.006.274
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.376	1.100.000
Anden gæld.....	10	67.006	60.253
Skyldig boligafgift.....	11	11.502	0
Varmeregnskab.....	6	37.407	0
Antenneregnskab.....		13.871	13.482
Kortfristede gældsforpligtelser.....		131.162	1.173.735
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.046.952	8.180.009
PASSIVER.....		14.683.630	15.807.600
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat og renovation.....	119.476	109.885	
Forsikringer.....	36.640	34.519	
	156.116	144.404	
 Vedligeholdelse løbende			2
Bygningsomkostninger.....	24.212	60.346	
Køkkenomkostninger.....	20.022	16.432	
Omkostninger til gade og vaskekælder.....	5.553	41.719	
Omkostninger til reparation.....	190.666	18.504	
Omkostninger til udeareal.....	3.613	9.512	
	244.066	146.513	
 Administrationsomkostninger			3
Administration.....	7.804	6.236	
Revision.....	14.563	14.188	
Kontingenter/Abonnementer.....	7.559	7.445	
Hjemmeside, mailsystemer og IT-omkostninger.....	7.279	3.137	
	37.205	31.006	
 Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger bank.....	2.423	1.254	
Prioritetsrenter.....	205.061	197.625	
Låneomkostninger.....	37.746	0	
	245.230	198.879	
 Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2019.....	14.025.565	636.343	
Kostpris 31. december 2019.....	14.025.565	636.343	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	0	219.587	
Årets afskrivninger	0	43.917	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	0	263.504	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	14.025.565	372.839	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Varmeregnskab			6
Indbetalt a conto varme.....	288.925	281.828	
Afholdte forbrugsudgifter.....	-251.518	-293.351	
	37.407	-11.523	

Likvide beholdninger			7
Nykredit 8117 2667341.....	285.226	1.337.140	
	285.226	1.337.140	

Egenkapital **8**

	Andelskapital	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdel: e af ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	2.384.844	4.686.234	556.513	7.627.591
Forslag til årets resultatdisponering.....		-157.369		-157.369
Afdrag på prioritetsgæld.....		166.456		166.456
Egenkapital 31. december 2019.....	2.384.844	4.695.321	556.513	7.636.678

Prioritetsgæld **9**

	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit lån nom. 7.307.000.....	0	7.006.274	154.246	194.087	0	0
Nykredit nom. 4.500.000.....	29	0	0	5.126	4.500.000	4.372.486
Nykredit nom. 2.428.000.....	30	0	12.210	5.848	2.415.790	2.357.129
		7.006.274	166.456	205.061	6.915.790	6.729.615

Det første af ovenstående lån er afdragsfrit de første 10 år, har en restløbetid på 29 år, og en variabel rente på -0,02%

Det andet lån har en restløbetid på 29,75 år, og en variabel rente på 0,73%

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Anden gæld			10
Skyldig revision.....	10.000	10.000	
Deposita	8.542	13.843	
Diverse omkostningskreditorer	48.464	36.410	
	67.006	60.253	
 Skyldig boligafgift			11
Skyldig boligafgift.....	11.502	0	
	11.502	0	
 Eventualposter mv.			12
Eventualforpligtelser			
Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af foreningen med kr. 5.640.490 kr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.			
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			13
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.916 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 14.026 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
		Antal BBR Areal m ²		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	15	1.303	1.303	1.303
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	14	14	14
B6	I alt	17	1.317	1.317	1.317

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			☒
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.700.000	16.477	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	556.513	423	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3		

NOTER

Note

14

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	499
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	34

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-117	133	7

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	11.466
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.189
K3	Teknisk andelsværdi	16.655

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	111	185
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	67	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	80	111	185

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	50 %
---	--	------

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	91	140	128

NOTER

Note

15

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.080.165.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 5).....	14.025.565
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	21.700.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....		7.080.165
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	21.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.025.565</u>	7.674.435
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.915.790	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>6.729.615</u>	186.175
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		14.940.775

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{14.940.775}{2.384.844} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 6,26, svarende til 11.466,44 pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	205.590	411.180	1.287.998	2.575.996
7	179.424	1.255.968	1.124.071	7.868.496
6	119.616	717.696	749.381	4.496.283
15		2.384.844		14.940.775