


A/B SANKT HANS GADE 9A - 9E

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 6. november 2019



Tonni Sørensen, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E c/o Real Administration A/S Jernbanegade 58 4000 Roskilde CVR-nr.: 36 78 50 55 Stiftet: 1. september 2015 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Bestyrelse	Cecilie Hurup Munkbøl, formand Uwe Wollin, næstformand Jens Holte Frederiksen Torben Reinhard Kaj Rasmussen
Administrator	Real Administration A/S Jernbanegade 58 4000 Roskilde
Revision	Nærrevision A/S Rønnevangsalle 6 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Jyske Bank Algade 24 4000 Roskilde

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E.

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. 30. september 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 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.

Roskilde, den 10. oktober 2019

Bestyrelse:

Cecilie Hurup Munkbøl
Formand

Uwe Wollin
Næstformand

Jens Holte Frederiksen

Torben Reinhard

Kaj Rasmussen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019.

Roskilde, den 10. oktober 2019

Administrator:

Real Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 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. 30. september 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 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 regnskabsbrugere 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.

Hillerød, den 10. oktober 2019

Nærrevision A/S
CVR-nr. 17524305

Stig Skovly
Registreret revisor
MNE-nr. mne18146

LEDELSEBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Sankt Hans Gade 9A-9E i Roskilde.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 458.458. Foreningens egenkapital udgør kr. 39.288.216.

Foreningen forventer i det kommende regnskabsår at igangsætte et større renoveringsprojekt med en samlet byggesum på kr. 11.145.578.

Der er i indeværende regnskabsår afholdt projekteringsomkostninger til renoveringsprojektet i størrelsesorden t.kr 291. Endelig igangsætning af renoveringsprojektet afventer godkendelse på generalforsamling den 6. november 2019 samt efterfølgende indgåelse af entrepriseaftale.

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 Sankt Hans Gade 9A - 9E for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg fra højere regnskabsklasser, 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 imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende udvendig vedligeholdelse er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

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 samt renteudgifter af bankindeståender.

Skat

Udskudt skat vedrørende skat ved ophør af skattepligt i forbindelse med eventuel salg af udlejet lejlighed oplyses i en note.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen jf. vurdering fra valuar, ejendomsmægler Erik Jacobsen af 10. oktober 2019.

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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets 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.

Hensatte forpligtelser

Hensættelse til vedligeholdelse af udlejet lejlighed vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er afsat i årsregnskabet.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat oplyses i en note.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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 årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

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 18, 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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

Andelskroneopgørelse

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.
Boligafgift.....		1.833.066	1.833.066	1.833.185
Lejeindtægter.....	1	91.481	95.799	92.300
Vaskeriindtægter.....		27.952	24.000	14.938
Fibia, grundgebyr.....		63.249	64.680	56.943
INDTÆGTER.....		2.015.748	2.017.545	1.997.366
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-188.768	-188.552	-187.925
Forbrugsafgifter.....	3	-270.692	-285.530	-276.375
Renholdelse.....	4	-133.022	-227.000	-242.758
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-53.238	-143.200	-44.763
Administrationsomkostninger.....	6	-144.584	-139.708	-139.700
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	-37.950	-39.000	-38.188
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	8	-291.753	-7.397.000	-70.681
Vaskeriomkostninger.....	9	-4.746	-2.680	-43.707
OMKOSTNINGER.....		-1.124.753	-8.422.670	-1.044.097
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		890.995	-6.405.125	953.269
Andre finansielle omkostninger.....	10	-432.537	-1.160.000	-451.490
RESULTAT FØR SKAT.....		458.458	-7.565.125	501.779
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		458.458	-7.565.125	501.779
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		3.103.825	0	7.750.000
Overført restandel af årets resultat.....		-2.645.367	-7.565.125	-7.248.221
DISPONERET I ALT.....		458.458	-7.565.125	501.779

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		48.660.000	37.850.000
Materielle anlægsaktiver.....	11	48.660.000	37.850.000
ANLÆGSAKTIVER.....		48.660.000	37.850.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		13.190	2.313
Periodeafgrænsningsposter.....		32.963	37.296
Tilgodehavender.....		46.153	39.609
Likvide beholdninger.....	12	2.856.872	2.861.523
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.903.025	2.901.132
AKTIVER.....		51.563.025	40.751.132

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		5.728.332	5.728.332
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		31.029.130	20.219.130
Overført resultat.....		-8.323.071	-5.677.704
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		28.434.391	20.269.758
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		10.853.825	7.750.000
Andre reserver.....		10.853.825	7.750.000
EGENKAPITAL.....	13	39.288.216	28.019.758
Hensættelse til vedligeholdelse af udlejet lejlighed.....		36.468	27.684
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		36.468	27.684
Prioritetsgæld.....	14	12.092.234	12.396.354
Langfristede gældsforpligtelser.....		12.092.234	12.396.354
Gæld til pengeinstitutter.....		0	184.099
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		85.631	85.170
Anden gæld.....	15	60.476	38.067
Kortfristede gældsforpligtelser.....		146.107	307.336
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.238.341	12.703.690
PASSIVER.....		51.563.025	40.751.132
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	20.259	20.259	20.258	
Lejeindtægt, carporte.....	33.170	37.200	33.480	
Lejeindtægt, kælderrum.....	38.052	38.340	38.562	
	91.481	95.799	92.300	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	132.216	132.000	132.147	
Forsikringer.....	56.552	56.552	55.778	
	188.768	188.552	187.925	
Forbrugsafgifter				3
Renovation.....	55.303	57.000	56.808	
Vandforbrug.....	127.613	134.000	133.420	
Fibia, signalforsyning.....	66.528	66.530	59.223	
Fælles elforbrug.....	21.248	28.000	26.924	
	270.692	285.530	276.375	
Renholdelse				4
Ejendomsservice.....	84.790	200.000	189.445	
Container og bortkørsel.....	3.019	0	0	
Snerydning.....	2.963	27.000	27.063	
Havehold.....	42.250	0	26.250	
	133.022	227.000	242.758	
Vedligeholdelse, løbende				5
VVS.....	0	0	19.664	
Varmeanlæg.....	14.495	0	1.160	
Elektriker.....	1.448	0	5.826	
Låseservice.....	1.913	0	0	
Opstregning af parkeringsplads.....	0	0	21.764	
Regulering udvendig vedligeholdelse.....	-226	-10.000	-3.651	
Kloakarbejde.....	17.873	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	1.127	133.200	0	
Energimærke.....	12.750	20.000	0	
Drift af maskiner.....	3.858	0	0	
	53.238	143.200	44.763	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2018/19	Budget 2018/19	Regnskab 2017/18	Note
	kr.	kr.	kr.	
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	74.952	75.000	74.204	
Revision.....	31.000	31.000	31.250	
Varmeregnskabshonorar.....	24.543	24.000	23.829	
Kontingenter/Abonnementer.....	6.272	6.208	6.608	
Kontorartikler m.v.....	545	0	165	
Gebyrer.....	4.124	3.000	2.592	
Generalforsamling og møder.....	638	500	0	
Internetopkobling.....	2.110	0	1.052	
Øvrige.....	400	0	0	
	144.584	139.708	139.700	
Øvrige foreningsomkostninger				7
Bestyrelseshonorar.....	26.250	22.500	22.500	
Valuarvurdering.....	8.700	12.500	8.750	
Honorar udarbejdelse af lejekontrakter.....	0	0	500	
Bestyrelsesweb.....	3.000	4.000	6.438	
	37.950	39.000	38.188	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				8
Projektomkostninger.....	291.753	7.397.000	26.931	
Ingeniørhonorar.....	0	0	43.750	
	291.753	7.397.000	70.681	
Vaskeriomkostninger				9
Internet.....	2.777	2.680	354	
Service og reparationer.....	1.969	0	43.353	
	4.746	2.680	43.707	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	2.706	0	11.207	
Prioritetsgæld.....	429.831	440.000	440.283	
Kurstab ved indfrielse af kontantlån i forbindelse med lånomlægning.....	0	600.000	0	
Låneomkostninger.....	0	120.000	0	
	432.537	1.160.000	451.490	

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver		11
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2018.....	17.630.870	
Kostpris 30. september 2019.....	17.630.870	
Opskrivninger 1. oktober 2018.....	20.219.130	
Årets opskrivninger	10.810.000	
Opskrivninger 30. september 2019.....	31.029.130	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....	48.660.000	

Vurderingen er foretaget ud fra beregnede årlige bruttolejeindtægter i et 10-årigt interval fra t.kr. 2.061 - t.kr. 4.136 og årlige skønnede driftsudgifter i et 10-årigt interval fra t.kr. 1.080 til t.kr. 2.645 med et forrentningskrav på 3,95% og diskonteringsrente på 5,95%.

	2019 kr.	2018 kr.	
Likvide beholdninger			12
Jyske Bank, 0001010395.....	2.856.872	2.861.523	
	2.856.872	2.861.523	

Egenkapital									13
					Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom,				
					Overført kursregulering resultat				
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			mv.			I alt	
Egenkapital 1. oktober 2018....	5.728.332	20.219.130	-5.677.704	7.750.000				28.019.758	
Årets tilgang.....		10.810.000						10.810.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-2.645.367	3.103.825				458.458	
Egenkapital 30. september 2019.....	5.728.332	31.029.130	-8.323.071	10.853.825				39.288.216	

NOTER

						Note
Prioritetsgæld						14
	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
BRF-Kredit.....	26	304.120	429.831	12.092.234	12.666.819	
		304.120	429.831	12.092.234	12.666.819	

Lånet er et fastforrentet 2,5% kontantlån. Kontantlånsrenten er 2,8994% p.a.

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Anden gæld			15
Skyldig varme.....	44.175	21.766	
Deposita.....	16.301	16.301	
	60.476	38.067	

Eventualposter mv. 16

Eventualforpligtelser

Hensættelse til vedligeholdelse af udlejet lejlighed

Foreningen har pligt til at vedligeholde lejligheden og der er hensat et beløb på t.kr. 36 til dette formål. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel.

Medlemmernes hæftelse

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Skattepligt ved ophør af udlejning til ikke-medlemmer

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf. Der er afhændet 2 lejligheder siden foreningens stiftelse, og foreningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlemmer. Den udskudte skat er opgjort til t.kr. 408 ved ophør af skattepligt pr. balancedagen ved salg af lejligheden til t.kr. 2.050.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 17

Til sikkerhed for realkreditgæld på 12.092 tkr. har foreningen stillet pant på nominelt 13.200 tkr. Pantet omfatter foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 48.660 tkr.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-09-2019		30-9-2018	30-9-2017
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	33	2.666	2.666	2.666
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	56	56	56
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	26	0	0	0
B6	I alt	60	2.722	2.722	2.722

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2015
D2	Ejendommens opførelsesår	1961

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Hæftelsen omfatter værdien af andelshavers indskud. Der kan derudover være individuel pantsætning af andelsbeviserne. Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud, Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.660.000	17.877	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.853.825	3.987	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	22		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	688
H2	0
H3	362

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J	234	188	172

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	10.450
K2	3.502
K3	13.952

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	0	0	0
M2	21	16	20
M3	21	16	20

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75 %
---	--	------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	83	111	112

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

19

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 28.434.391.

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 11).....	17.630.870
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	48.660.000
3. Kontantejendomsværdi.....	11.000.000

Ejendommen blev den 10. oktober 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Ejendomsmægler Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 48.660.000 pr. 30. september 2019.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. september 2019.....		28.434.391
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	48.660.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>48.660.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	12.092.234	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>12.666.819</u>	-574.585
Værdi af andele pr. 30. september 2019.....		27.859.806

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:

$$\frac{27.859.806}{5.728.332} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 4,8635, svarende til 10.450,04 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.

NOTER

Beregning af andelenes værdi

I henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra a) - c) kan generalforsamlingen værdiansætte andelene i foreningen til en af følgende værdiansættelsesmetoder:

1. Kostpris på ejendomme
2. Seneste offentlige kontante ejendomsvurdering på ejendomme
3. Valuarvurdering på ejendomme

Opgørelse af grundlag og andelskrone ved de 3 værdiansættelsesmetoder:

	Grundlag	Andelskrone kr. pr. indskudskr.
1. Kostpris på ejendomme (anskaffelsesprisen)		
Egenkapital før andre reserver jf. årsrapporten	28.434.391	
Tilbageført værdi af ejendom, valuarvurdering	-48.660.000	
Kostpris jf. note 11	<u>17.630.870</u>	
	<u>-2.594.739</u>	<u>-0,453</u>
2. Seneste offentlige kontantvurdering på ejendomme (ejendomsvurdering)		
Egenkapital før andre reserver jf. årsrapporten	28.434.391	
Tilbageført værdi af ejendom, valuarvurdering	-48.660.000	
Seneste offentlige kontantvurdering på ejendomme	11.000.000	
Tilbageført nominel realkreditgæld jf. årsregnskabet	12.092.234	
Kursværdi realkreditgæld	<u>-12.666.819</u>	
	<u>-9.800.194</u>	<u>-1,711</u>
3. Valuarvurdering på ejendomme (kontante handelsværdi)		
Egenkapital før andre reserver jf. årsrapporten	28.434.391	
Tilbageført nominel realkreditgæld jf. årsregnskabet	12.092.234	
Kursværdi realkreditgæld	<u>-12.666.819</u>	
	<u>27.859.806</u>	<u>4,864</u>

Bestyrelsen foreslår, at valuarvurdering anvendes til beregning af andelskronen. Kursen på andelskronen fastsættes til 4,8635 og anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling i år 2020. Sidste års andelskrone udgjorde kr. 3,432.

Værdiansættelse af de enkelte lejligheder efter de 3 værdiansættelsesmetoder er vist på næste side.

NOTER

Beregning af andelenes værdi, fortsat

Bevisnr.	Opgang	Etage	Oprindeligt indskud	Kostpris	Offentlige ejd.vurdering	Valuar- vurdering	
1	9A	st, tv	146.759	-66.477	-251.079	713.764	
3	9A	st. th	262.795	-119.037	-449.597	1.278.106	
10	9B	st, tv	175.419	-79.459	-300.112	853.152	
11	9B	st. th	232.308	-105.228	-397.439	1.129.832	
17	9C	st, tv	231.985	-105.081	-396.887	1.128.261	
18	9C	st. th	174.688	-79.128	-298.861	849.597	
24	9D	st. tv	231.835	-105.013	-396.630	1.127.532	
25	9D	st. th	174.666	-79.118	-298.824	849.490	
32	9E	st, tv	173.785	-78.719	-297.316	845.205	
33	9E	st. mf	88.301	-39.997	-151.068	429.452	
34	9E	st. th	144.609	-65.503	-247.401	703.307	
4	9A	1.sal, tv	146.759	-66.477	-251.079	713.764	
5	9A	1.sal, mf	87.161	-39.481	-149.118	423.908	
6	9A	1.sal, th	175.612	-79.546	-300.442	854.090	
12	9B	1.sal, tv	232.373	-105.257	-397.550	1.130.148	
14	9B	1.sal, th	175.440	-79.468	-300.148	853.254	
19	9C	1.sal, tv	232.136	-105.150	-397.145	1.128.996	
20	9C	1.sal, th	174.580	-79.079	-298.676	849.071	
26	9D	1.sal, tv	175.182	-79.351	-299.706	851.999	
27	9D	1.sal, th	231.297	-104.770	-395.710	1.124.915	
35	9E	1.sal, tv	262.085	-118.716	-448.383	1.274.653	
37	9E	1.sal, th	144.609	-65.503	-247.401	703.307	
7	9A	2.sal, tv	203.842	-92.333	-348.739	991.387	
9	9A	2.sal, th	153.919	-69.720	-263.329	748.586	
15	9B	2.sal, tv	201.541	-91.291	-344.802	980.196	
16	9B	2.sal, th	152.994	-69.301	-261.747	744.088	
21	9C	2.sal, tv	119.175	-53.982	-203.888	579.608	
22	9C	2.sal, mf	81.571	-36.949	-139.554	396.721	
23	9C	2.sal, th	152.973	-69.292	-261.711	743.985	
29	9D	2.sal, tv	120.164	-54.430	-205.580	584.418	
30	9D	2.sal, mf	81.507	-36.920	-139.445	396.410	
31	9D	2.sal, th	151.683	-68.707	-259.504	737.711	
39	9E	2.sal, th	234.587	-106.260	-401.338	1.140.916	
			5.728.340	-2.594.743	-9.800.209	27.859.829	
Afrunding			-8	4	15	-23	
Antal andelshavere			33	5.728.332	-2.594.739	-9.800.194	27.859.806
Antal andelsbeviser			33				

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Mette Badenski

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:57149934

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-10-16 09:17:29Z

NEM ID 

Stig Skovly

Revisor

Serienummer: CVR:17524305-RID:1136804002586

IP: 62.242.xxx.xxx

2019-10-16 11:26:14Z

NEM ID 

Kaj Winther Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-906185325702

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-10-16 11:48:12Z

NEM ID 

Torben Johan Henrik Reinhard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-567887392688

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-10-16 16:36:14Z

NEM ID 

Kurt Uwe Wollin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-664694868165

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-10-16 20:47:29Z

NEM ID 

Cecilie Hurup Munkbøl

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-679626352711

IP: 2.141.xxx.xxx

2019-10-20 09:51:53Z

NEM ID 

Jens Holte Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Afventer
underskrift 

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>