

**Andelsboligforeningen
Husumgården
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	23

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

A/B Husumgården
CVR-nr. 20 81 27 02

Adresse

Tersløsevej 1 – 11
Frederikssundsvej 317 – 321
Glumsøvej 2 - 12
2700 Brønshøj

Bestyrelse

Christian Grønnemark (Formand)
Maiken Petersen
Kim Larsen
Frederik Ingemann Hansen
Michala Hvidbjerg

Administrator

DEAS Ejendomsadministration A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Tlf.nr. 70 30 20 20

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 **Husumgården**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 21. september 2020

Bestyrelse

Christian Grønnemark

Maiken Petersen

Kim Larsen

Frederik Ingemann Hansen

Michala Hvidbjerg

Administrator

DEAS Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Husumgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Husumgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. 12, 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 Husumgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2019 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2019. Der er 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. 12, 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 regnskabsbrugere 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 21. september 2020
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
cvr.nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen A/B Husumgården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 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.

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.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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%
------------------------------	-------	-------	-------

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. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens resultatopgørelse.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, 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 24 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		
		2019	budget 2019	2018
	Boligafgift	2.671.222	2.647.875	2.647.875
2	Lejeindtægter	819.041	842.566	842.566
3	Øvrige indtægter	144.171	50.000	120.459
		<u>3.634.434</u>	<u>3.540.441</u>	<u>3.610.900</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	361.583	361.583	361.583
	Elforbrug og gas	153.378	110.000	96.915
	Vandforbrug, eget	-10.000	10.000	10.000
	Renovation	181.494	180.000	176.734
4	Forsikringer og abonnemeter	120.655	122.000	119.204
5	Anden renholdelse	159.898	120.000	105.046
6	Personaleomkostninger	257.350	200.000	186.468
7	Foreningsomkostninger og administration	389.073	400.000	372.178
8	Vedligeholdelse	639.401	480.000	377.372
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	9.158	11.000	10.890
11	Afskrivning	53.658	53.790	77.549
		<u>2.315.648</u>	<u>2.048.373</u>	<u>1.893.939</u>
	Resultat før finansielle poster	1.318.786	1.492.068	1.716.961
9	Finansielle omkostninger	-779.196	-810.000	-812.143
	Resultat før skat	539.590	682.068	904.818
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>539.590</u>	<u>682.068</u>	<u>904.818</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	74.057	74.057	72.123
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-53.658	-53.790	-77.549
	Overført restandel af årets resultat	519.191	661.801	910.244
	Disponeret i alt	<u>539.590</u>	<u>682.068</u>	<u>904.818</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 3382 Husum:		
11	Dagsværdi pr. 31. december 2019	81.000.000	81.000.000
12	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>332.044</u>	<u>385.702</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>81.332.044</u>	<u>81.385.702</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	205.239	294.046
	Forudbetalte omkostninger	<u>57.581</u>	<u>50.144</u>
		<u>262.820</u>	<u>344.190</u>
14	Likvide beholdninger	<u>3.650.199</u>	<u>2.074.484</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.913.019</u>	<u>2.418.674</u>
	Aktiver i alt	<u>85.245.063</u>	<u>83.804.376</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver	2019	2018
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	1.342.000	1.325.500
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	44.815.962	44.819.962
17	Overført resultat mv.	2.822.113	878.125
		<u>47.638.075</u>	<u>45.698.087</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>48.980.075</u>	<u>47.023.587</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	34.567.273	34.641.330
17	Markedsværdi af swappaftale	284.159	882.642
	Forudbetalt leje og deposita	573.188	567.886
	Feriepengeforpligtelse, indefrosset	15.552	0
		<u>35.440.172</u>	<u>36.091.858</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
20	Varmeregnskab	119.159	105.793
21	Vandregnskab	44.021	26.383
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	93.227	112.735
22	Øvrig gæld	568.409	444.020
		<u>824.816</u>	<u>688.931</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>36.264.988</u>	<u>36.780.789</u>
	Passiver i alt	<u>85.245.063</u>	<u>83.804.376</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2019

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

a)	Anskaffelsessummen	36.953.415
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	81.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **48.980.075**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare
Tilbagebetalingskrav jf. andelsboliglovens §5, stk. 5 -3.551.956

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt C ovenfor	81.000.000	
Bogført værdi	<u>81.000.000</u>	<u>0</u>
		45.428.119

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	34.567.273	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>34.656.069</u>	<u>-88.796</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **45.339.323**

Andelshavere antal kvm 5.368

Andelskroneværdi pr. 31. december 2019 pr. m² 8.446

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2019	kr.	8.446
Værdi pr. 31. december 2018	kr.	8.184
Værdi pr. 31. december 2017	kr.	7.905
Værdi pr. 31. december 2016	kr.	7.870
Værdi pr. 31. december 2009	kr.	12.900

I henhold til Bekendtgørelse om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan en andelshaver, jf. bekendtgørelsens §5, stk. 7, når der er ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, uanset reglerne i stk. 2-4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Der kan derfor sælges til max. kr. 12.900 pr. m², da byfornyelsen startede i 2010.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2019	2019	2018
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	121.949	145.474	145.474
	Lejeindtægter, erhverv	697.092	697.092	697.092
		<u>819.041</u>	<u>842.566</u>	<u>842.566</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	81.394	50.000	76.779
	Hunde og katte	920		1.080
	Salg af vaskemaskine	0		2.000
	Navneskilte	400		1.200
	Momsandel af indgående moms	47.556		39.400
	Indtægt på fraflyttere	13.901		0
		<u>144.171</u>	<u>50.000</u>	<u>120.459</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	99.519	99.500	97.962
	Glasforsikring	13.425	14.000	13.187
	Bestyrelsesansvar	3.807	4.000	3.807
	Arbejdsskade	3.904	4.500	4.248
		<u>120.655</u>	<u>122.000</u>	<u>119.204</u>
5.	Anden renholdelse			
	Trappevask og vinduespolering	88.515	95.000	84.831
	Ekstra rengøring	54.374	0	750
	Måtteservice	15.885	21.000	16.880
	Container	1.124	0	0
	Snerydning, salt	0	2.000	1.299
	Rengøringsartikler	0	2.000	1.286
		<u>159.898</u>	<u>120.000</u>	<u>105.046</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2019	2019	2018
6. Personaleomkostninger			
Lønninger (vicevært)	359.730	350.000	353.573
Lønrefusioner	-203.975	-250.000	-232.228
Viceværtafløsning	27.300	32.000	0
Pension - vicevært	45.437	45.000	44.630
Regulering feriepengehensættelse	4.182	0	101
Sociale omkostninger	5.506	7.000	5.220
Personaleomkostninger og arbejdstøj	19.170	16.000	15.172
	<u>257.350</u>	<u>200.000</u>	<u>186.468</u>
7. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	6.644	10.000	6.612
Gaver	7.180	1.000	7.551
Bestyrelsesgodtgørelser	18.750	22.500	22.500
Glumsøvej 2, st.tv.	31.220	31.000	31.220
Kontorhold, porto og gebyrer	13.340	10.000	8.605
Telefonhold og internetopkobling	8.147	10.000	8.885
Abonnement ABF	12.624	13.000	12.406
Revision og regnskab	39.750	40.000	38.750
Administrationshonorar	183.815	184.000	182.390
Anden assistance administrator	10.775	11.000	7.350
Advokat	8.125	10.000	0
Varmetab, tomgange og fraflyttere	3.437	12.000	5.535
Varme- og vandregnskab	45.266	45.500	40.374
	<u>389.073</u>	<u>400.000</u>	<u>372.178</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2019	budget 2019	2018
8. Vedligeholdelse			
Murer	85.734		0
Maler	0		6.358
Tømrer	39.338		0
Elektriker	66.599		28.980
VVS-sanitet og varme	75.830		141.536
Vaskeri, drift og vaskepulver	58.090		27.441
Kloak	62.628		0
Isolering	2.025		0
Tagrender	13.957		0
Låsesmed	49.298		39.248
Energistyring	15.937		0
Havemaskiner og udstyr	18.944		26.522
Glasskærme	12.763		0
Værktøj og småanskaffelser, vvs artikler	19.200		19.427
Skadedyrssikring	14.482		8.438
Budgetteret vedligeholdelse		400.000	
	<u>534.825</u>	<u>400.000</u>	<u>297.950</u>
Grønt område, have og fliser	<u>104.576</u>	<u>80.000</u>	<u>79.422</u>
	<u>639.401</u>	<u>480.000</u>	<u>377.372</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	158.676	200.000	202.342
Swap-renter Nykredit	620.520	610.000	609.358
Renteudgifter, kreditorer	0	0	443
	<u>779.196</u>	<u>810.000</u>	<u>812.143</u>
10. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	<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.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 3382, Husum, dagsværdi pr. 31. december 2019

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	19.386.259	16.793.779	769.377	36.949.415
Tilgang	0	4.000	0	4.000
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	19.386.259	16.797.779	769.377	36.953.415
Afskrivninger primo	0	0	769.377	769.377
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	769.377	769.377
Opskrivninger primo	0	0	0	44.819.962
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	-4.000
Opskrivninger ultimo	0	0	0	44.815.962
Regnskabsmæssig værdi	19.386.259	16.797.779	0	81.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018, som udgør kr. 81.000.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
12. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris primo	537.901	307.670
Tilgang, vaskemaskiner	0	230.231
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	537.901	537.901
Afskrivninger primo	152.199	115.709
Årets afskrivninger	53.658	36.490
Afskrivninger ultimo	205.857	152.199
Regnskabsmæssig værdi	332.044	385.702

Noter til årsrapporten

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	
13. Tilgodehavender				
Restance fra beboere		11.109	4.375	
Lønrefusion		0	22.664	
Vaskeri-indtægt		0	70.305	
Dobbelt betalt regning Eibye		177.806	177.806	
Udlæg for andelshaver		10.355	13.494	
Afregning salg af andele		5.969	2.844	
Øvrige tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.558</u>	
		<u>205.239</u>	<u>294.046</u>	
14. Likvide beholdninger				
Kassebeholdning, vicevært		398	3.703	
Nykredit Bank, deponeringskonto		774.967	775.967	
Nykredit, Bank, driftskonto (kreditmax. kr. 1.000.000)		<u>2.874.834</u>	<u>1.294.814</u>	
		<u>3.650.199</u>	<u>2.074.484</u>	
15. Andelsindskud				
	<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo primo	5.302	250	1.325.500	1.325.500
Solgt i årets løb	66	250	16.500	0
Usolgte andele	<u>242</u>			
	<u>5.610</u>		<u>1.342.000</u>	<u>1.325.500</u>
16. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			44.819.962	44.899.962
Årets opskrivning			0	0
Årets nedskrivning			<u>-4.000</u>	<u>-80.000</u>
			<u>44.815.962</u>	<u>44.819.962</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>		
17. Overført resultat mv.				
Værdiregulering swap-aftale, primo	-882.642	-1.446.104		
Årets værdiregulering swap-aftale	<u>598.483</u>	<u>563.462</u>		
	<u>-284.159</u>	<u>-882.642</u>		
Tidligere års resultat	1.760.767	855.949		
Merværdi ved salg af andele	805.915	0		
Betalte prioritetsafdrag	74.057	72.123		
Regnskabsmæssige afskrivninger	-53.658	-77.549		
Overført restandel af årets resultat	<u>519.191</u>	<u>910.244</u>		
	<u>3.106.272</u>	<u>1.760.767</u>		
Overført resultat i alt	<u>2.822.113</u>	<u>878.125</u>		
18. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo	0	0		
Årets hensættelse	0	0		
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
19. Prioritetsgæld				
	Restgæld	Obligations-		
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	13.142.000	13.142.000	100,0000	13.142.000
2 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	3.950.000	3.950.000	100,0000	3.950.000
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2019	14.836.000	14.836.000	100,2900	14.879.024
4 Nykredit, kont.lån 2,6552%	<u>2.639.273</u>	<u>2.685.045</u>	100,0000	<u>2.685.045</u>
	<u>34.567.273</u>	<u>34.613.045</u>		<u>34.656.069</u>
		Renter og	Afdrag i	Kortfristet
Nr.		<u>bidrag</u>	<u>året</u>	<u>andel af</u>
				<u>prioritets-</u>
				<u>gæld</u>
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020		16.753	0	0
2 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020		5.035	0	0
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2019		53.132	0	0
4 Nykredit, kont.lån 2,6552%		<u>83.755</u>	<u>74.057</u>	<u>76.043</u>
		<u>158.675</u>	<u>74.057</u>	<u>76.043</u>

Noter til årsrapporten

19. Prioritetsgæld

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende</u>	<u>Rente-</u>
		<u>afdrags-</u>	<u>tilpasning</u>
		<u>frihed</u>	
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	20,75 år	20,75 år	kvartårlig
2 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	20,75 år	20,75 år	kvartårlig
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2019	20,75 år	20,75 år	kvartårlig
4 Nykredit, kont.lån 2,6552%	25,00 år	0,00 år	-

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 14.836.000, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2005 med virkning fra 30. december 2005 til 30. december 2020. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på max. 4,5%. Markedsværdien pr. 31. december 2019 udgør kr. -104.469.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 3.950.000, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2010 med virkning fra 30. september 2010 til 30. juni 2025. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på max. 4,75%. Markedsværdien pr. 31. december 2019 udgør kr. -179.690.

20. Varmeregnskab

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Varme indbetalt aconto	732.290	713.200
Køb af varme	-613.131	-605.577
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	-1.830
	<u>119.159</u>	<u>105.793</u>

21. Vandregnskab

Vand indbetalt aconto	198.930	183.038
Køb af vand	-155.409	-154.825
Uafregnet vandregnskab tidligere år	500	-1.830
	<u>44.021</u>	<u>26.383</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
22. Øvrig gæld		
Grant Thornton	39.750	38.750
Forudbetalt boligafgift	3.375	19.327
Afregning fraflyttere	31.574	31.574
Diverse regninger	117.654	8.094
Byggeomkostninger	234.000	230.000
Ørsted	20.951	18.855
Momsafregning	64.404	34.439
A-skat mv.	8.993	11.452
Pension	14.881	7.332
Feriepengeforpligtelse	<u>32.827</u>	<u>44.197</u>
	<u>568.409</u>	<u>444.020</u>

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 34.567.273, er der stillet sikkerhed på kr. 34.928.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2019 på kr. 81.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 3382 Husum, kr. 3.000.000 stillet til sikkerhed overfor engagement med Nykredit Bank.

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter, jf. vedtægternes § 5, alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom,.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for kassekredit i Nykredit Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

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 eventualskatten 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.

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

Tilbagebetaling af tilskud

Foreningen har afsluttet deres byfornyelsessag i 2015. Der er tinglyst tilbagebetalingskrav af tilskud jf. følgende:

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til §26 i lovbekendtgørelse nr. 482 af 7. maj 2010 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på kr. 3.551.956 til ejendommen matr.nr. 3382 Husum, fastsættes i medfør af §29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes indenfor 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 for en højere pris end kr. 88.655.868 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Såfremt ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Noter til årsrapporten

24 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	87	5.368
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	3	176
B4 Erhvervslejemål	4	573
	<hr/>	<hr/>
	94	6.117
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	66
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	94	6.183

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3				
D1 Stiftelsesår			1998	
D2 Ejendommens opførelsesår			1946	
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	81.000.000	13.100
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Eventualforpligtelser

- G1 Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales, såfremt ejendommen afhændes. Tilbagebetalingskravet er gældende i op til 20 år fra skæringsdagen, der for 1. etape er 30. april 2011.
- 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

24 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	499	499
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		0
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	130	1.217
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	15	472
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	639.401	20%
	Øvrige omkostninger	1.676.247	53%
	Finansielle poster, netto	779.196	25%
	Afdrag	74.057	2%
	I alt	<u>3.168.901</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>73%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>83</u>	<u>169</u>
			I år
			<u>101</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.089	13.100
	Valuarvurdering	0	0
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.884	5.977
K1	Foreslået andelsværdi	12.900	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.027	
K3	Teknisk andelsværdi	18.927	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	89	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>34</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>123</u>	<u>61</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		55%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>13</u>	<u>13</u>
			<u>14</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2019	2019	2020
Boligafgift	2.647.875	2.671.222	2.680.836
Lejeindtægter, boliger	145.474	121.949	75.300
Lejeindtægter, erhverv	697.092	697.092	345.471
Andre indtægter	50.000	144.171	100.000
Indtægter i alt	3.540.441	3.634.434	3.201.607
Udgifter			
Ejendomsskatter	361.583	361.583	361.583
El-forbrug	110.000	153.378	150.000
Vandforbrug	10.000	-10.000	0
Renovation	180.000	181.494	202.274
Forsikringer og abonnementer	122.000	120.655	122.000
Anden renholdelse	120.000	159.898	150.000
Personaleomkostninger	200.000	257.350	250.000
Foreningsomkostninger	400.000	389.073	400.000
Vedligeholdelse	400.000	534.825	500.000
Havevedligeholdelse	80.000	104.576	60.000
Robotplæneklipper incl. montering el-station	0	0	40.000
Nye tørretumblere	0	0	75.000
Renovering murværk	0	0	75.000
Renovering tagsten, storm	0	0	20.000
Indretning ny butik, incl. rådgivning	0	0	75.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11.000	9.158	7.920
Afskrivning inventar mv.	53.790	53.658	53.658
	2.048.373	2.315.648	2.542.435
Renteudgifter, prioritetslån	200.000	158.676	129.043
Renteudgifter, swap-aftale	610.000	620.520	630.000
Udgifter i alt	2.858.373	3.094.844	3.301.478
Årets resultat	682.068	539.590	-99.871
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	53.790	53.658	53.658
Andre ind- og udbetalinger			
Salg af andel	0	822.415	0
Indfrosset feriepengeforpligtelse	0	15.552	0
Tilgang på forbedringer	0	-4.000	0
Afdrag på prioritetsgæld	-74.057	-74.057	-76.043
Deposita og forudbetalt leje	0	5.302	0
Ændring i arbejdskapitalen	661.801	1.358.460	-122.256
Arbejdskapital primo	1.730.000	1.729.743	3.088.000
Arbejdskapital ultimo	2.391.801	3.088.203	2.965.744

Penneo

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

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

Maiken Ejlerskov Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-314523594693

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-09-22 11:01:47Z

NEM ID 

Lene Krogh Foldager

Administrator

Serienummer: CVR:20283416-RID:1301316330141

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-09-22 11:43:31Z

NEM ID 

Christian Grønnemark Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-839487523551

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-09-22 12:02:44Z

NEM ID 

Michala Hvidbjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-698801038644

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-09-22 12:24:17Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-09-25 10:57:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SJMTE-IVHYP-PSV0U-CFB60-2EWB4-48TJO

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 tidsstemplet 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>