

**Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I**

Karlslunde Kysthave 8 - 10 - 12  
2690 Karlslunde

CVR-nr. 32 42 45 03

**ÅRSRAPPORT**

1. september 2019 – 31. august 2020

Godkendt på andelsboligforeningens  
generalforsamling den 11./11. 2020



Dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Telefax: +45 4355 0506  
Mail: tv.brøndby@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: www.timevision.dk

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Bestyrelsens påtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	10
Forslag til næste års budget.....	17
Medlemsliste.....	19

**BESTYRELSENS PÅTEGNING**

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2019/20 for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I.

Vi erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Andelsboligforeningens vedtægter.
- At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 20. oktober 2020

Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Kurt Andersen (formand)

\_\_\_\_\_  
Lone Schønnemann

\_\_\_\_\_  
Bente Fredberg

\_\_\_\_\_  
Annette Aagaard

\_\_\_\_\_  
Kirsten Petersen

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Advokatfirmaet Ternstrøm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I for regnskabsåret 1. september 2019 – 31. august 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vil ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2019 – 31. august 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre 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. Fejlinformation 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- 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 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 den øverste ledelse 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.

Brøndby, den 20. oktober 2020

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR.nr.: 38267132

Michael Vinther Andersen  
Registreret revisor  
mne5456

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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 oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk.5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### 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 her været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles i forhold til de oprindelige indskud. Boligafgiften indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen da denne løbende vedligeholdes.

Ejendommens værdi ifølge den seneste offentlige kontantvurdering samt seneste valuarvurdering er anført i en note til årsregnskabet.

#### Tekniske anlæg

Tekniske anlæg indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på forventede brugstid efter følgende principper:

Tekniske anlæg

10 år.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgælden måles til nominal restgæld pr. 31. august 2020.

Øvrige gældsposter måles til nominal restgæld.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af en note til regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

**Nøgleoplysninger**

De i noterne 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.

## RESULTATOPGØRELSE

Note	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 (ikke revideret)	Regnskab 2018/19
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift fra andelshavere	2.836.246	2.836.246	2.836.246
Øvrige indtægter	12.500	10.000	15.750
	<b>2.848.746</b>	<b>2.846.246</b>	<b>2.851.996</b>
<b>Omkostninger</b>			
1 Ejendoms - og forbrugsafgifter	-101.493	-85.500	-82.195
2 Ejendomsomkostninger	-496.512	-475.760	-447.245
3 Vedligeholdelse	-322.121	-295.000	-396.555
4 Administration	-175.572	-197.175	-134.399
Prioritetsrenter	-1.118.440	-1.119.000	-1.121.095
Øvrige renteudgifter	-78.304	-80.000	-80.394
	<b>-2.292.442</b>	<b>-2.252.435</b>	<b>-2.261.883</b>
<b>Driftsresultat før afskrivninger</b>	<b>556.304</b>	<b>593.811</b>	<b>590.113</b>
Afskrivninger	-46.250	-46.250	-46.250
<b>Årets resultat</b>	<b>510.054</b>	<b>547.561</b>	<b>543.863</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Betalte prioritetsafdrag	283.375	283.375	280.756
Hensat til vedligeholdelse	100.000	100.000	75.000
Anvendt hensat til vedligeholdelse	0	0	-250.000
Hensat til oliering	150.000	150.000	100.000
Anvendt hensat til oliering	-253.469	-250.000	0
Overført restandel af årets resultat	230.148	264.186	338.107
<b>Årets resultat</b>	<b>510.054</b>	<b>547.561</b>	<b>543.863</b>



**BALANCE PR. 31. AUGUST 2020**  
**AKTIVER**

Noter	2019/20	2018/19
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5 Ejendommen, matr.nr. 10 MR og 10 E m.fl. Mosede By, Karlslunde	79.776.000	79.776.000
6 Tekniske anlæg	<u>277.500</u>	<u>323.750</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>80.053.500</u></b>	<b><u>80.099.750</u></b>
<b>Tilgodehavender</b>		
7 Periodeafgræsningsposter	52.849	43.426
Varmeregnskab/vandregnskab	0	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>52.849</u></b>	<b><u>43.426</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>52.849</u></b>	<b><u>43.426</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>80.106.349</u></b>	<b><u>80.143.176</u></b>

**BALANCE PR. 31. AUGUST 2020**  
**PASSIVER**

Noter	2019/20	2018/19
<b>8 Egenkapital</b>		
Andelskapital	19.944.082	19.944.082
Overført overskud	<u>2.334.621</u>	<u>1.821.098</u>
	<b><u>22.278.703</u></b>	<b><u>21.765.180</u></b>
<b>Andre reserver</b>		
9 Hensat til vedligeholdelse	265.000	165.000
10 Hensat til oliering	<u>0</u>	<u>103.469</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>265.000</u></b>	<b><u>268.469</u></b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>22.543.703</u></b>	<b><u>22.033.649</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitut	<u>53.799.517</u>	<u>54.082.892</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Handelsbanken, kassekredit	3.457.646	3.787.185
12 Skyldige omkostninger	40.024	36.890
Varmeregnskab/vandregnskab	65.320	939
Periodiserede prioritetsrenter	186.970	187.955
Periodiserede bankrenter	<u>13.169</u>	<u>13.666</u>
	<b><u>3.763.129</u></b>	<b><u>4.026.635</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>57.562.646</u></b>	<b><u>58.109.527</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>80.106.349</u></b>	<b><u>80.143.176</u></b>
13 Eventualforpligtelser		
14 Andelenes værdi		
15 Nøgleoplysninger		

NOTER			
	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 (ikke revideret)	Regnskab 2018/19
<b>1 Ejendoms- og forbrugsafgifter</b>			
Ejendomsskatter	16.202	15.500	15.328
Dagrenovation	85.291	70.000	66.867
	<b>101.493</b>	<b>85.500</b>	<b>82.195</b>
<b>2 Ejendomsomkostninger</b>			
Forsikringer	44.026	45.000	43.040
Forsikringsmægler	4.500	4.500	4.500
El	64.151	65.000	63.710
Vand	273	5.000	6.355
Grundejerforening	175.760	175.760	175.760
Alarmabonnement/vedligehold., elevatorer	45.682	50.000	32.025
Servicekontrakter	40.659	42.000	37.551
Rengøring, opgange	30.268	31.500	29.798
Blødgøringsanlæg	31.790	0	0
Salt blødgøringsanlæg	4.000	0	0
Vinduespolering, opgange	12.310	12.500	10.104
Vinduespolering, lejligheder udvendige	43.093	44.500	44.402
	<b>496.512</b>	<b>475.760</b>	<b>447.245</b>
<b>3 Vedligeholdelse</b>			
Bygningsvedligeholdelse	59.562	50.000	35.227
Maling af bygninger	0	0	360.063
Oliering	259.375	245.000	0
Elpærer	3.184	0	1.265
	<b>322.121</b>	<b>295.000</b>	<b>396.555</b>
<b>4 Administration</b>			
Administrator	60.996	61.500	60.007
Administrator, vand- og varmeregnskab	0	6.250	3.125
Revisor	22.918	22.425	22.875
EMO	0	50.000	0
Hjemmeside	13.809	0	0
Småanskaffelser	3.499	5.000	280
Højttaleranlæg	16.391	0	0
Valuar	12.500	12.500	12.500
Bestyrelse- og mødeudgifter	21.450	17.000	16.937
Mødeomkostninger, generalforsamling	1.982	10.000	7.504
Kontorartikler, PBS-gebyrer, diverse	22.027	12.500	11.171
	<b>175.572</b>	<b>197.175</b>	<b>134.399</b>

## NOTER

	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>5 Ejendommen,</b>		
<b>matr.nr. 10 MR og 10 E m.fl. Mosede By, Karlslunde</b>		
Kostpris 21. september 2004	<u>79.776.000</u>	<u>79.776.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2020	<u><b>79.776.000</b></u>	<u><b>79.776.000</b></u>
Seneste offentlige vurdering	<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Valuarvurdering	<u>106.800.000</u>	<u>105.000.000</u>
<b>6 Tekniske anlæg</b>		
Kostpris pr. 1. september 2019	462.500	462.500
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. august 2020	<u>462.500</u>	<u>462.500</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september 2019	138.750	92.500
Årets afskrivninger	<u>46.250</u>	<u>46.250</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august 2020	<u>185.000</u>	<u>138.750</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2020</b>	<u><b>277.500</b></u>	<u><b>323.750</b></u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
<b>7 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Alarmabonnement, elevatorer	1.244	1.203
Renovation	31.457	22.376
Grundejerforening	14.647	14.647
Ejendomsskat	<u>5.501</u>	<u>5.200</u>
	<u><b>52.849</b></u>	<u><b>43.426</b></u>

## NOTER

	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>8 Egenkapitalopgørelse</b>		
<b>Andelskapital</b>		
Saldo pr. 1. september 2019	<u>19.944.082</u>	<u>19.944.082</u>
Saldo pr. 31. august 2020	<u>19.944.082</u>	<u>19.944.082</u>
<b>Overført overskud</b>		
Saldo pr. 1. september 2019	1.821.098	1.202.235
Afdrag på prioritetsgæld i året	283.375	280.756
Årets resultat	<u>230.148</u>	<u>338.107</u>
Saldo pr. 31. august 2020	<u>2.334.621</u>	<u>1.821.098</u>
	<b><u>22.278.703</u></b>	<b><u>21.765.180</u></b>
<b>9 Hensat til vedligeholdelse</b>		
Saldo 1. september 2019	165.000	340.000
Hensat i året	100.000	75.000
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>-250.000</u>
Saldo 31. august 2020	<b><u>265.000</u></b>	<b><u>165.000</u></b>
<b>10 Hensat til oliering</b>		
Saldo 1. september 2019	103.469	3.469
Hensat i året	150.000	100.000
Anvendt i året	<u>-253.469</u>	<u>0</u>
Saldo 31. august 2020	<b><u>0</u></b>	<b><u>103.469</u></b>

## NOTER

	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>11 Gæld til realkreditinstitut</b>		
Handelsbanken Kredit (forventet udløb 2046)	<u>53.799.517</u>	<u>54.082.892</u>
	<u><b>53.799.517</b></u>	<u><b>54.082.892</b></u>
Kursværdi	<u><b>53.799.517</b></u>	<u><b>54.082.892</b></u>
Handelsbanken Kredit (forventet udløb 2046)		
Lånet afdrages kvartårligt.		
Lånet har fast rente.		
Rente pr. 31-08-2020: 2,040% p.a.		
<b>12 Skyldige omkostninger</b>		
Revisor	22.918	17.000
Ørsted, el - juli, august	9.933	4.903
Rengøring trapper, august	2.487	2.487
Valuar	0	12.500
Elecon	4.486	0
Udlæg bestyrelsesmøde	<u>200</u>	<u>0</u>
	<u><b>40.024</b></u>	<u><b>36.890</b></u>

**13 Eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst pantebrev på DKK 54.630.000 til sikkerhed for prioritetslån i Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken (Publ.), Sverige.

Den nominelle restgæld på balancedagen udgør DKK 53.799.517.

Der er der tinglyst ejerpantebrev nominel DKK 5.000.000 til sikkerhed for kassekredit i Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken (Publ.), Sverige

Den nominelle restgæld på balancedagen udgør DKK 3.457.646.

## NOTER

## 14 Andelenes værdi

Andelskronens værdi pr. 31.08.2020 beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i " Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" kan opgøres efter én af følgende metoder:

**Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris:**

Egenkapital før andre reserver den 31. august 2020		<u>22.278.703</u>
Kurs pr. andelskrone	22.278.703/19.944.082 =	<u>1,1171</u>

**Andelskroneberegning med udgangspunkt i den kontante handelsværdi som udlejningsejendom:**

Egenkapital før andre reserver den 31. august 2020			22.278.703
Handelsværdi		106.800.000	
Ejendommens bogførte værdi		<u>79.776.000</u>	<u>27.024.000</u>
			49.302.703
Kursregulering prioritetsgæld	Kursværdi 53.799.517	Nominelt 53.799.517	<u>0</u>
Reguleret egenkapital			<u>49.302.703</u>
Kurs pr. andelskrone	49.302.703/19.944.082		<u>2,4720</u>

**Andelskroneberegning med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering:**

*Dog skal værdien nedsættes såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering på ejendommen der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes*

Egenkapital før andre reserver den 31. august 2020			22.278.703
Offentlig vurdering		83.000.000	
Ejendommens bogførte værdi		<u>-79.776.000</u>	<u>3.224.000</u>
			25.502.703
Kursregulering prioritetsgæld	Kursværdi 53.799.517	Nominelt 53.799.517	<u>0</u>
Reguleret egenkapital			<u>25.502.703</u>
Kurs pr. andelskrone	25.502.703/19.944.082 =		<u>1,2787</u>

Bestyrelsen foreslår, at valuarvurdering anvendes til beregning af andelskronen. Kursen pr. andelskrone fastsættes til 2,4720. Kursen anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling. Til sammenligning udgjorde kursen på andelskronen 2,3560 i regnskabsåret 2018/19.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 18. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi var kr. 106.800.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved fastfrysning af værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 2

## NOTER

## 15 Nøgleoplysninger

		31.08.20	
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	36	3.744
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	<b>I alt</b>	36	3.744

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Jf. vedtægternes § 5.2 + 5.3		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	106.800.000	28.526

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	265.000	71



## NOTER

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,25

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

	kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	758
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2017/18 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	130	145	136

		Kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	13.168
K2	Gæld - omsætningsaktiver	15.361
K3	Teknisk andelsværdi	28.529

		2017/18 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	104	106	86
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	104	106	86

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	28

		2017/18 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	37	75	76

## BUDGETFORSLAG

Note	Budget 2020/21 (ikke revideret)	Budget 2019/20 (ikke revideret)
<b>Indtægter</b>		
Boligafgift fra andelshavere	2.836.246	2.836.246
Øvrige indtægter	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<b><u>2.846.246</u></b>	<b><u>2.846.246</u></b>
<b>Omkostninger</b>		
1 Ejendoms - og forbrugsafgifter	-101.000	-85.500
2 Ejendomsomkostninger	-527.760	-475.760
3 Vedligeholdelse	-53.000	-295.000
4 Administration	-201.050	-197.175
Prioritetsrenter	-1.110.000	-1.119.000
Øvrige renteudgifter	<u>-80.000</u>	<u>-80.000</u>
	<b><u>-2.072.810</u></b>	<b><u>-2.252.435</u></b>
<b>Driftsresultat før afskrivninger</b>	<b>773.436</b>	<b>593.811</b>
Afskrivninger	<u>-46.250</u>	<u>-46.250</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>727.186</u></b>	<b><u>547.561</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Betalte prioritetsafdrag	292.354	283.375
Hensat til vedligeholdelse	100.000	100.000
Hensat til oliering	100.000	150.000
Anvendt hensat til oliering	0	-250.000
Overført restandel af årets resultat	<u>234.832</u>	<u>264.186</u>
<b>Budgetteret resultat</b>	<b><u>727.186</u></b>	<b><u>547.561</u></b>

## NOTER TIL BUDGETFORSLAG

	Budget 2020/21 (ikke revideret)	Budget 2019/20 (ikke revideret)
<b>1 Ejendoms- og forbrugsafgifter</b>		
Ejendomsskatter	16.000	15.500
Dagrenovation	<u>85.000</u>	<u>70.000</u>
	<b><u>101.000</u></b>	<b><u>85.500</u></b>
<b>2 Ejendomsomkostninger</b>		
Forsikringer	42.000	45.000
Forsikringsmægler	4.500	4.500
Grundejerforening	175.760	175.760
El	62.000	65.000
Vand	5.000	5.000
Alarmabonnement/vedligehold., elevatorer	50.000	50.000
Servicekontrakter	42.000	42.000
Rengøring, opgange	31.500	31.500
Blødgøringsanlæg, anskaffelse	47.000	0
Salt blødgøringsanlæg	12.000	0
Vinduespolering, opgange	12.000	12.500
Vinduespolering, lejligheder udvendige	<u>44.000</u>	<u>44.500</u>
	<b><u>527.760</u></b>	<b><u>475.760</u></b>
<b>3 Vedligeholdelse</b>		
Bygningsvedligeholdelse	50.000	50.000
Oliering	0	245.000
Elpærer	<u>3.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>53.000</u></b>	<b><u>295.000</u></b>
<b>4 Administration</b>		
Administrator	61.900	61.500
Administrator, vand- og varmeregnskab	6.250	6.250
Revisor	23.400	22.425
EMO	50.000	50.000
Hjemmeside	0	0
Småanskaffelser	5.000	5.000
Valuarvurdering	0	12.500
Fødselsdag 15 år	10.000	0
Bestyrelsesudgifter	22.000	17.000
Mødeomkostninger, generalforsamling	10.000	10.000
Kontorartikler, PBS-gebyrer, diverse	<u>12.500</u>	<u>12.500</u>
	<b><u>201.050</u></b>	<b><u>197.175</u></b>

## MEDLEMSLISTE pr. 31-08-2020

			Opr.indskud	Ny andels- værdi kurs 2,4720	Nuværende månedlig boligafgift	Kommende månedlig boligafgift
Helle Wiil	10 st.	th.	459.485	1.135.868	5.436,14	5.436,14
Liselotte Garber/Kurt Andersen	10 st.	mf.	583.895	1.443.416	6.925,17	6.925,17
Lotte Vilmar	10 st.	tv.	561.323	1.387.617	6.641,54	6.641,54
Bente Freberg	10 1.	th.	481.580	1.190.488	5.696,13	5.696,13
Tove Uhre Pedersen	10 1.	mf.	612.370	1.513.807	7.256,06	7.256,06
E. Brandenburg/E. Frederichsen	10 1.	tv.	588.641	1.455.148	6.972,44	6.972,44
Helle Iversen	10 2.	th.	525.770	1.299.728	6.239,74	6.239,74
Bente Kristensen	10 2.	mf.	669.320	1.654.590	7.941,49	7.941,49
Kirsten Petersen	10 2.	tv.	643.276	1.590.208	7.634,23	7.634,23
Anne og Allan Hansen	10 3.	th.	547.865	1.354.348	6.499,73	6.499,73
Finn Jacobsen	10 3.	mf.	697.795	1.724.982	8.272,38	8.272,38
Tove og Bjarno L. Rasmussen	10 3.	tv.	670.593	1.657.737	7.941,49	7.941,49
Bodil og John Lykke Sørensen	12 st.	th.	426.342	1.053.937	5.057,97	5.057,97
Kæty Weberg	12 st.	mf.	544.962	1.347.172	6.452,46	6.452,46
Claus Glimsager	12 st.	tv.	460.992	1.139.594	5.459,77	5.459,77
Karsten Frederiksen	12 1.	th.	448.437	1.108.557	5.317,96	5.317,96
Anita og Erland Nielsen	12 1.	mf.	573.647	1.418.082	6.806,99	6.806,99
Bente og Flemming Lundgaard	12 1.	tv.	485.012	1.198.972	5.743,40	5.743,40
Birthe Marie Kyhn	12 2.	th.	492.627	1.217.797	5.837,94	5.837,94
Jørgen Poulsen	12 2.	mf.	631.017	1.559.904	7.468,78	7.468,78
Irene Andersen	12 2.	tv.	533.052	1.317.729	6.310,65	6.310,65
Camilla Grove	12 3.	th.	514.722	1.272.417	6.097,93	6.097,93
Anne Bacher	12 3.	mf.	659.702	1.630.814	7.823,31	7.823,31
Villy Mikkelsen	12 3.	tv.	557.072	1.377.108	6.594,27	6.594,27
Rita Larsen	8 st.	th.	426.342	1.053.937	5.057,97	5.057,97
Lone Schønnemann	8 st.	mf.	541.182	1.337.827	6.405,19	6.405,19
Inger og Carsten Nielsen	8 st.	tv.	520.347	1.286.322	6.168,83	6.168,83
Annette Aagaard	8 1.	th.	448.437	1.108.557	5.317,96	5.317,96
Anja Karin Birkedal Juul	8 1.	mf.	569.657	1.408.219	6.759,72	6.759,72
Arne Svendsen	8 1.	tv.	547.665	1.353.853	6.499,73	6.499,73
Irene og Hans Bøje Petersen	8 2.	th.	492.627	1.217.797	5.837,94	5.837,94
Lotte og Richard Perthen	8 2.	mf.	626.607	1.549.002	7.421,51	7.421,51
Janne og Finn Flanding	8 2.	tv.	602.300	1.488.914	7.137,88	7.137,88
Lis Christensen	8 3.	th.	514.722	1.272.417	6.097,93	6.097,93
Ida og Nicolai Barfod	8 3.	mf.	655.082	1.619.393	7.752,40	7.752,40
John Hansen	8 3.	tv.	629.617	1.556.443	7.468,78	7.468,78
			<u>19.944.082</u>	<u>49.302.703</u>	<u>236.353,81</u>	<u>236.353,81</u>

# PENNEO

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

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


## Kirsten Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-405725498915

IP: 188.178.xxx.xxx

2020-10-22 13:32:02Z

NEM ID 

## Kurt Flemming Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-071997619963

IP: 2.111.xxx.xxx

2020-10-22 14:12:35Z

NEM ID 


## Lone Pfeiffer Schønnemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-779246148906

IP: 2.111.xxx.xxx

2020-10-22 15:01:30Z

NEM ID 


## Bente Merete Fredberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-897963141377

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-10-23 06:41:46Z

NEM ID 

## Annette Aagaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-378172730139

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-10-23 06:45:34Z

NEM ID 

## Uno Ternstrøm

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-357506383315

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-10-23 07:41:39Z

NEM ID 


## Michael Andersen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:37748940

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-10-23 07:46:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UXEFE-SKK28-T7L38-NNIMC7-IMOEB-OGVEY

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>