

A/B Assurandørernes Gaard

Bag Søndermarken 11 - 23, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 34 74 82 76

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 34

Andelsboligforeningen

A/B Assurandørernes Gaard
Bag Søndermarken 11 - 23
2000 Frederiksberg
Telefon: 33 13 78 00
CVR-nr.: 34 74 82 76
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Bestyrelse

Jan Buntzen
Lars Jacob Toftum
Kristine Ellis
Asa Jorunn Hauksdottir
Christopher Mulvad Groot

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Nykredit Bank
Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 for A/B Assurandørernes Gaard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 7. januar 2020

Bestyrelse

Jan Buntzen
Formand

Lars Jacob Toftum

Kristine Ellis

Asa Jorunn Hauksdottir

Christopher Mulvad Groot

Som administrator i andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2018/2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019.

København K, den 7. januar 2020

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Til medlemmerne i A/B Assurandørernes Gaard**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Assurandørernes Gaard for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, vil vi oplyse om dette i vores revisionspåtegning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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 andelsboligforeningen 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.

Søborg, den 7. januar 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lise Foss Nielsen
Statsaut. revisor

	2018/19 DKK	Ikke revideret budget 2018/19 DKK	2017/18 DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Andre reserver"	0	0	-2.521.231
	0	0	-2.521.231
<i>Overført til "Overført resultat":</i>			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	671.375	667.000	656.796
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-49.320	-49.230	-49.230
Overført restandel af årets resultat	-7.133	213.635	-4.062.074
	614.922	831.405	-3.454.508
I alt	614.922	831.405	-5.975.739

AKTIVER		30.09.19	30.09.18
Note		DKK	DKK
11	Ejendom	109.150.000	103.650.000
12	Driftsmateriel og inventar	179.291	228.521
Materielle anlægsaktiver i alt		109.329.291	103.878.521
Anlægsaktiver i alt		109.329.291	103.878.521
	Andre tilgodehavender	34.396	25.430
	Periodeafgrænsningsposter	118.229	130.111
Tilgodehavender i alt		152.625	155.541
13	Likvide beholdninger	1.611.640	835.590
Omsætningsaktiver i alt		1.764.265	991.131
Aktiver i alt		111.093.556	104.869.652

	30.09.19	30.09.18
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Indskudskapital	5.049.000	5.049.000
Reserve for opskrivninger	54.681.512	49.181.512
Overført resultat	-17.812.379	-12.656.483
Egenkapital før andre reserver	41.918.133	41.574.029
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse	7.885.000	5.000.000
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	9.981.055	7.095.237
Andre reserver i alt	17.866.055	12.095.237
Egenkapital i alt	59.784.188	53.669.266
Hensættelse til indvendig vedligehold af lejemål	528.171	508.805
Hensatte forpligtelser i alt	528.171	508.805
14 Gæld til realkreditinstitutter	49.167.406	49.838.780
Langfristede gældsforpligtelser i alt	49.167.406	49.838.780
Modtagne forudbetalinger og deposita	1.216.983	300.848
15 Anden gæld	396.808	551.953
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.613.791	852.801
Gældsforpligtelser i alt	50.781.197	50.691.581
Passiver i alt	111.093.556	104.869.652
16 Eventualforpligtelser		
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Beregning af andelsværdi		
19 Fordeling af andelsværdi mv.		
20 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringe- lse	Reserve til vedligeholdel- se af ejendom	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.18 - 30.09.19							
Saldo pr. 01.10.18	5.049.000	49.181.512	-12.656.483	41.574.029	5.000.000	7.095.237	53.669.266
Regulering opskrivning ejendom	0	5.500.000	0	5.500.000	0	0	5.500.000
Regulering andre reserver	0	0	-5.770.818	-5.770.818	2.885.000	2.885.818	0
Årets resultat	0	0	614.922	614.922	0	0	614.922
Saldo pr. 30.09.19	5.049.000	54.681.512	-17.812.379	41.918.133	7.885.000	9.981.055	59.784.188

	2018/19 DKK	Ikke revideret budget 2018/19 DKK	2017/18 DKK
1. Lejeindtægter, beboelse			
Lejeindtægter, beboelse	852.011	852.000	882.299
Lejeindtægter, erhvervslejemål	66.520	65.900	64.583
Leje tomgang	-66.520	-65.900	-64.583
I alt	852.011	852.000	882.299

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0	0	3.463
Glarmester	10.165	0	2.383
Reparation elevatorer	27.494	0	17.231
Nye alarmer elevatorer	0	0	343
Tag og tagrende	12.734	0	0
Stilladser og lift	17.472	0	0
Porttelefon	1.414	0	0
Småanskaffelser	78	0	0
Murer	0	0	3.227
Selvrisiko i.f.m. skader	30.278	0	0
Snedker	7.249	0	5.354
Rep. port	4.594	0	0
Blikkenslager og VVS	125.059	0	47.049
Varmeanlæg	54.676	0	46.930
Elektriker	1.531	0	9.514
Arbejdsweekend	0	0	65
Kloak	366.165	0	0
Låseservice	9.269	0	-698
Teknisk rådgivning	26.500	0	0
Reparation af vaskeri	2.699	0	5.584
Hårde hvidevarer	5.125	0	5.125
Budget		400.000	
I alt	702.502	400.000	145.570

	2018/19 DKK	Ikke revideret budget 2018/19 DKK	2017/18 DKK
--	----------------	---	----------------

3. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Faldstammer og stigestreng	11.335	0	7.045.800
I alt	11.335	0	7.045.800

4. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	47.512	47.511	47.248
I alt	47.512	47.511	47.248

5. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	278.019	280.000	259.480
Forsikringer	57.963	58.000	55.653
I alt	335.982	338.000	315.133

6. Forbrugsafgifter

El	23.981	45.000	112.037
Vand	-11.202	0	100.713
Renovation m.v.	118.192	120.000	116.424
Lovpligtigt elevatoreftersyn	30.000	35.000	32.775
Rottebekæmpelse	1.754	0	1.647
I alt	162.725	200.000	363.596

	2018/19 DKK	Ikke revideret budget 2018/19 DKK	2017/18 DKK
7. Renholdelse			
Viceværtsservice	291.406	332.000	284.113
Vinduespolering	0	0	4.500
Haveanlæg	4.810	0	2.245
Bortkørsel af affald	2.656	0	1.381
Snerydning	16.312	0	33.650
Anden renholdelse	5.259	0	5.225
I alt	320.443	332.000	331.114

8. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	9.326	0	9.309
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	7.504	15.000	15.225
Administration	171.640	171.640	166.640
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.925	26.000	25.000
Revision, regulering tidligere år	0	0	375
Varmeregnskabshonorar	40.536	41.000	30.485
Bankgebyr og andre gebyrer	8.533	20.000	9.249
Rådgiverhonorar	0	0	3.000
Internetopkobling	1.085	0	3.960
Web adgang administrator	3.000	3.000	3.000
Valuar	25.625	20.000	20.000
Andre administrationsomkostninger	0	3.000	0
I alt	293.174	299.640	286.243

	2018/19 DKK	Ikke revideret budget 2018/19 DKK	2017/18 DKK
9. Af- og nedskrivninger			
Afskrivning på fibernet	31.980	0	31.980
Afskrivning på driftsmateriel	17.250	0	17.250
Budget		49.230	
I alt	49.230	49.230	49.230

	2018/19	Ikke revideret budget 2018/19	2017/18
	DKK	DKK	DKK

10. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	575.665	0	0
Nykredit, opr. kr. 21.400.000	250.747	0	598.166
Realkredit Danmark, opr. kr. 5.301.000	108.624	0	140.477
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.410.000	258.910	0	258.079
Realkredit Danmark, opr. kr. 4.500.000	0	0	111.684
Realkredit Danmark, opr. kr. 40.403.000	140.477	0	266.407
Budget		1.365.000	
Rentetillæg selskabsskat	0	0	1.862
I alt	1.334.423	1.365.000	1.376.675

11. Ejendom

Kostpris pr. 01.10.18	54.468.488	54.468.488
Kostpris pr. 30.09.19	54.468.488	54.468.488
Opskrivninger pr. 01.10.18	49.181.512	42.031.512
Opskrivninger i året	5.500.000	7.150.000
Opskrivninger pr. 30.09.19	54.681.512	49.181.512
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19	109.150.000	103.650.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør	79.000.000	79.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2019 i henhold til vurdering af 8. oktober 2019 foretaget af Ejendomsmægler & valuar Erik Wiborg.

Beregningen er foretaget ud fra den nye norm gældende fra 01.10.2018 fastsat af Dansk Ejendomsmæglerforening, hvor beregning er baseret på DCF-model, hvilket indeholde et 15 årigt budget, som tilbagediskonteres til dagsværdi.

Valuaren har skønnet ejendomsværdien til 109.150.000, hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 24.556 kr. med et forrentningskrav på 3,00%. Værdiberegningen er

følsom overfor udsving i renteniveau og lejepriser på bilogmarkedet.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra b og udløber således 31. marts 2021. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	30.09.19 DKK	30.09.18 DKK
12. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 01.10.18	406.050	406.050
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 30.09.19	406.050	406.050
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.18	-177.529	-128.299
Afskrivninger i året	-49.230	-49.230
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.19	-226.759	-177.529
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19	179.291	228.521
Afskrivningssats, lineært	10-20%	10-20%
Forventet levetid, antal år	5-10	5-10

13. Likvide beholdninger

	Indestående 30.09.19	Indestående 30.09.18
Beløb i DKK		
Danske Bank	1.611.640	835.590
I alt	1.611.640	835.590

14. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2018/19	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (obl. gæld)	Kursværdi 30.09.19	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.19	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.18
Nykredit kontantlån, rt. tilp hvert 10. år, næste gang 1/1 2023, afdragsfrihed ophører 11/12 2042	21.400.000	108,82	23 år 3 mdr	2,3302%	575.665	0	21.661.539	23.572.064	21.400.000	21.400.000
Realkredit DK kontantlån 2%, konvertibelt	10.410.000	100,00	24 år 9 mdr	2,1736%	250.747	278.005	9.387.401	9.387.401	9.204.388	9.482.392
Realkredit DK kontantlån 2%, konvertibelt	4.500.000	100,00	25 år 6 mdr	2,1696%	108.624	116.182	4.075.972	4.075.972	3.996.121	4.112.304
Realkredit DK kontantlån 2%, konvertibelt	10.403.000	100,00	24 år 9 mdr	2,2428%	258.910	277.188	9.524.211	9.524.211	9.265.897	9.543.084
Realkredit DK Obl. lån, afdragsfrihed ophører 31/12-2026	5.301.000	100,00	27 år 6 mdr	2,0000%	140.477	0	5.301.000	5.301.000	5.301.000	5.301.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt					1.334.423	671.375	49.950.123	51.860.648	49.167.406	49.838.780

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.19	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	49.167.406	686.277	48.481.129	45.580.265
I alt	49.167.406	686.277	48.481.129	45.580.265

	30.09.19 DKK	30.09.18 DKK
15. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	116.072	-11.340
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	174.860	166.860
Afholdte udgifter til opvarmning	-39.925	-40.602
Varmeregnskab i alt	251.007	114.918
Sidste års vandregnskab	-15.641	0
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	56.370	24.574
Afholdte udgifter til vand	-63.249	-16.367
Vandregnskab i alt	-22.520	8.207
Diverse vedligeholdelse	49.949	61.042
Hauges Ejendomsservice	73.594	23.938
B. Andersen & Lassen A/S	0	279.750
Frederiksberg Forsyning	0	16.367
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.800	25.000
El	6.000	16.000
Øvrige gældsposter	0	6.731
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S	12.978	0
Øvrig anden gæld i alt	168.321	428.828
Anden gæld, kortfristet, i alt	396.808	551.953

16. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningens stiftelse den 15. december 2012. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningens ledelse ikke har til hensigt af afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på nominelt kr. 500.000 i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for driftskredit på kr. 500.000. Foreningens medlemmer hæfter solidarisk for driftskredit.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejeroantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaveren, uanset det ovenfor nævnte, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Der er givet underpant i ejerpantebrev overfor driftskredit i banken på max 500.000 kr..

Foreningen har ikke stillet garantier i forbindelse med andelshavernes køb af andele.

	30.09.19	30.09.18
	DKK	DKK

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §31:

	30.09.19	30.09.18
	DKK	DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	41.918.133	41.574.029
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-109.150.000	-103.650.000
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	109.150.000	103.650.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	49.167.406	49.838.780
Prioritetsgæld, kursværdi	-51.860.648	-52.367.209
Værdi af driftsmateriel og inventar indgår i valuarværdi, udgår til bogført værdi	-179.291	0
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-2.872.533	-2.528.429
Samlet andelsværdi	39.045.600	39.045.600
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2019.		
Den samlede indskudskapital udgør i alt	5.049.000	5.049.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	7,73	7,73

19. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr.	Adresse	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi	
3	Bag Søndermarken 13	st.tv.	62,00	93.000	719.200
4	Bag Søndermarken 13	1.th.	42,00	63.000	487.200
7	Bag Søndermarken 13	2.th.	42,00	63.000	487.200
8	Bag Søndermarken 13	2.mf.	45,00	67.500	522.000
9	Bag Søndermarken 13	2.tv.	62,00	93.000	719.200
10	Bag Søndermarken 13	3.th.	42,00	63.000	487.200
11	Bag Søndermarken 13	3.mf.	45,00	67.500	522.000
12	Bag Søndermarken 13	3.tv.	62,00	93.000	719.200
13	Bag Søndermarken 13	4.th.	42,00	63.000	487.200
15	Bag Søndermarken 13	4.tv.	62,00	93.000	719.200
18	Bag Søndermarken 15	1.th.	64,00	96.000	742.400
19	Bag Søndermarken 15	1.tv.	64,00	96.000	742.400
21	Bag Søndermarken 15	2.tv.	64,00	96.000	742.400
22	Bag Søndermarken 15	3.th.	64,00	96.000	742.400
23	Bag Søndermarken 15	3.tv.	64,00	96.000	742.400
24	Bag Søndermarken 15	4.th.	64,00	96.000	742.400
25	Bag Søndermarken 15	4.tv.	64,00	96.000	742.400
26	Bag Søndermarken 17	st.th.	62,00	93.000	719.200
28	Bag Søndermarken 17	st.tv.	41,00	61.500	475.600
29	Bag Søndermarken 17	1.th.	62,00	93.000	719.200
31	Bag Søndermarken 17	1.tv.	41,00	61.500	475.600
32	Bag Søndermarken 17	2.th.	62,00	93.000	719.200
33	Bag Søndermarken 17	2.mf.	42,00	63.000	487.200
35	Bag Søndermarken 17	3.th.	62,00	93.000	719.200
36	Bag Søndermarken 17	3.mf.	42,00	63.000	487.200
37	Bag Søndermarken 17	3.tv.	41,00	61.500	475.600
39	Bag Søndermarken 17	4.mf.	42,00	63.000	487.200
40	Bag Søndermarken 17	4.tv.	41,00	61.500	475.600
41	Bag Søndermarken 19	st.th.	47,00	70.500	545.200
42	Bag Søndermarken 19	st.mf.	47,00	70.500	545.200
44	Bag Søndermarken 19	1.th.	47,00	70.500	545.200
45	Bag Søndermarken 19	1.mf.	47,00	70.500	545.200
46	Bag Søndermarken 19	1.tv.	66,00	99.000	765.600
47	Bag Søndermarken 19	2.th.	47,00	70.500	545.200
48	Bag Søndermarken 19	2.mf.	47,00	70.500	545.200
50	Bag Søndermarken 19	3.th.	47,00	70.500	545.200
51	Bag Søndermarken 19	3.mf.	47,00	70.500	545.200
52	Bag Søndermarken 19	3.tv.	66,00	99.000	765.600
53	Bag Søndermarken 19	4.th.	47,00	70.500	545.200
55	Bag Søndermarken 19	4.tv.	66,00	99.000	765.600
56	Bag Søndermarken 21	st.th.	78,00	117.000	904.800
Transport			2.191,00	3.286.500	25.415.600

19. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
Transport	2.191,00	3.286.500	25.415.600
57 Bag Søndermarken 21 st.tv.	78,00	117.000	904.800
58 Bag Søndermarken 21 1.th.	78,00	117.000	904.800
59 Bag Søndermarken 21 1.tv.	78,00	117.000	904.800
60 Bag Søndermarken 21 2.th.	78,00	117.000	904.800
61 Bag Søndermarken 21 2.tv.	78,00	117.000	904.800
62 Bag Søndermarken 21 3.th.	78,00	117.000	904.800
63 Bag Søndermarken 21 3.tv.	78,00	117.000	904.800
66 Bag Søndermarken 23 st.th.	66,00	99.000	765.600
67 Bag Søndermarken 23 st.mf.	40,00	60.000	464.000
68 Bag Søndermarken 23 st.tv.	41,00	61.500	475.600
70 Bag Søndermarken 23 1.mf.	40,00	60.000	464.000
71 Bag Søndermarken 23 1.tv.	41,00	61.500	475.600
72 Bag Søndermarken 23 2.th.	66,00	99.000	765.600
73 Bag Søndermarken 23 2.mf.	40,00	60.000	464.000
74 Bag Søndermarken 23 2.tv.	41,00	61.500	475.600
75 Bag Søndermarken 23 3.th.	66,00	99.000	765.600
76 Bag Søndermarken 23 3.mf.	40,00	60.000	464.000
77 Bag Søndermarken 23 3.tv.	41,00	61.500	475.600
78 Bag Søndermarken 23 4.th.	66,00	99.000	765.600
80 Bag Søndermarken 23 4.tv.	41,00	61.500	475.600
Afrunding			0
I alt	3.366,00	5.049.000	39.045.600

19. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
A	Andelsbolig, 40 kvm	4	60.000	240.000	464.000	1.856.000
B	Andelsbolig, 41 kvm	9	61.500	553.500	475.600	4.280.400
C	Andelsbolig, 42 kvm	7	63.000	441.000	487.200	3.410.400
D	Andelsbolig, 45 kvm	2	67.500	135.000	522.000	1.044.000
E	Andelsbolig, 47 kvm	9	70.500	634.500	545.200	4.906.800
F	Andelsbolig, 62 kvm	8	93.000	744.000	719.200	5.753.600
G	Andelsbolig, 64 kvm	7	96.000	672.000	742.400	5.196.800
H	Andelsbolig, 66 kvm	7	99.000	693.000	765.600	5.359.200
I	Andelsbolig, 78 kvm	8	117.000	936.000	904.800	7.238.400
	Afrunding	0	0	0	0	0
	I alt	61	727.500	5.049.000	5.626.000	39.045.600

Oprindeligt indskud for andelslejlighederne svarer til kvadratmeter ganget med DKK 1.500.

	30.09.19 DKK	30.09.18 DKK
Andelsværdi pr. andelskvm	11.600,0000	11.600,0000

20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm	
	30.09.19	30.09.18	30.09.19	30.09.18
B1 Andelsboliger	61	61	3.366	3.366
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	19	19	1.044	1.044
B4 Erhvervslejemaal	2	2	100	100
B5 Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	82	82	4.510	4.510

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
2012

D2 Ejendommens opførelsesår:
1940

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.
Herunder hæfter andelshaverne solidarisk for driftskredit i pengeinstitut.
For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.09.19	30.09.18

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance-
dagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	11.600	11.600
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	14.562	14.765
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	26.162	26.365

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2018/19	2017/18	2016/17

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal
på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	183	-1.775	-196
R	Årets afdrag	199	195	206

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2018/19	2017/18	2016/17

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	166	43	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3	1.562	302
M3	Vedligeholdelse i alt	169	1.605	379

20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	23.470	17.517
Valuarvurdering	32.427	24.202
Anskaffelsesværdi (kostpris)	16.182	12.077
Foreslået andelskroneværdi	11.600	8.658
Reserver uden for andelskroneværdi	5.308	3.961

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	894
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	816
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	78%

21. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent	Rest- værdi DKK
Driftsmateriel og inventar	5	0	0
Fibernet	10	0	0

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Hensatte forpligtelser*Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål*

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål omfatter bindingsbeløb vedrørende lejemål omfattet af indvendig vedligeholdelsespligt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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.”

Jan Buntzen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-285557197220

IP: 77.213.xxx.xxx

2020-01-07 16:41:38Z

NEM ID 

Asa Jorunn Hauksdottir

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-205814571990

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-01-07 20:21:21Z

NEM ID 

Lars Jacob Toftum

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-879550604120

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-01-08 17:33:35Z

NEM ID 

Christopher Mulvad Groot

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-165020587069

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-01-09 07:14:06Z

NEM ID 

Kristine Kate Straszek Ellis

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-679808571726

IP: 130.226.xxx.xxx

2020-01-09 10:56:56Z

NEM ID 

Lise Foss Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:44114716

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-01-09 11:13:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0WME4-087NJ-YU0ZU-CBZX5-LWEE5-0G5NJ

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>