

Andelsboligforeningen Ravnshøj
Hvesager 29, 7300 Jelling

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. januar 2020.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Ravnshøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

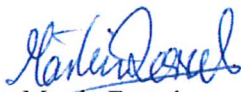
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

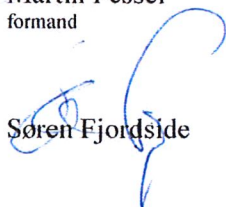
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 15. januar 2020

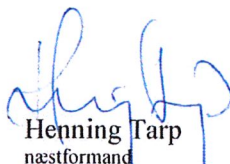
Bestyrelse



Martin Fessel
formand



Søren Fjordside



Henning Tarp
næstformand



Britta Bitsch



Peter Bæk
kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ravnshøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ravnshøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 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 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Ravnshøj har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget de af bestyrelsens godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2019 og 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Brande, den 15. januar 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Bjarne Ulrik Pedersen
statsautoriseret revisor
mne18484

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Ravnshøj
Hvesager 29
7300 Jelling

Telefon: 30 22 50 60

CVR-nr.: 40 94 04 05

Hjemsted: Vejle Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.580.000

Bestyrelse

Martin Fessel, formand
Henning Tarp, næstformand
Peter Bæk, kasserer
Søren Fjordside
Britta Bitsch

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvegade 22
7330 Brande

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ravnshøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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

Boligafgift og indtægter fra vaskeri vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens 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

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
Boligafgift	608.144	608.144	608.144	602.799
Vaskeriindtægter	28.161	0	0	31.324
Øvrige indtægter	0	0	0	2.243
Indtægter i alt	636.305	608.144	608.144	636.366
1 Ejendomsskat og forsikringer	-100.735	-106.414	-101.015	-97.349
2 Forbrugsafgifter	-105.550	-75.811	-75.239	-100.871
3 Vedligeholdelse, løbende	-69.553	-83.338	-296.255	-82.224
4 Administrationsomkostninger	-19.991	-18.600	-18.600	-20.939
5 Øvrige foreningsomkostninger	-63.577	-103.481	-107.273	-49.502
Omkostninger i alt	-359.406	-387.644	-598.382	-350.885
Resultat før finansielle poster	276.899	220.500	9.762	285.481
6 Finansielle indtægter	366	0	0	26
7 Finansielle omkostninger	-53.566	-53.566	-51.036	-57.766
Finansielle poster netto	-53.200	-53.566	-51.036	-57.740
Årets resultat	223.699	166.934	-41.274	227.741
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	13.785	0	0	-1.704
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri"	-9.578	0	0	11.308
Overført til "Andre reserver"	4.207	0	0	9.604
Betalte prioritetsafdrag	116.981	116.981	118.864	115.129
Overført restandel af årets resultat	102.511	49.953	-160.138	103.008
Overført til "Overført resultat"	219.492	166.934	-41.274	218.137
I alt	223.699	166.934	-41.274	227.741

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2019	2018
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	15.684.343	15.684.343
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.684.343	15.684.343
	Anlægsaktiver i alt	15.684.343	15.684.343
Omsætningsaktiver			
9	Projekt Solceller	50.857	60.726
10	Andre tilgodehavender	56.537	47.221
11	Periodeafgrænsningsposter	18.160	25.397
	Tilgodehavender i alt	125.554	133.344
12	Værdipapirer	3.630	3.291
13	Likvide beholdninger	874.256	755.367
	Omsætningsaktiver i alt	1.003.440	892.002
	Aktiver i alt	16.687.783	16.576.345

Balance 31. december

Passiver			
Note		2019	2018
Egenkapital			
	Andelsindskud	2.580.000	2.580.000
14	Overført resultat	11.360.741	11.141.249
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	13.940.741	13.721.249
15	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	212.081	198.296
16	Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri	29.889	39.467
	Andre reserver	241.970	237.763
	Egenkapital i alt	14.182.711	13.959.012
Gældsforpligtelser			
17	Gæld til realkreditinstitutter	2.299.605	2.418.469
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.299.605	2.418.469
	Kortfristet del af langfristet gæld	118.864	116.981
	Varmeregnskab	8.546	8.454
18	Anden gæld	26.349	24.257
19	Periodeafgrænsningsposter	51.708	49.172
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	205.467	198.864
	Gældsforpligtelser i alt	2.505.072	2.617.333
	Passiver i alt	16.687.783	16.576.345
20 Nøgleoplysninger			
21 Beregning af andelsværdi			
22 Oplysninger om støtte fra staten			

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	70.254	70.254	74.293	66.635
Forsikringer	30.481	36.160	26.722	30.714
	100.735	106.414	101.015	97.349
2. Forbrugsafgifter				
Renovation	36.681	36.689	38.051	37.344
Drift fælleshus	30.407	39.122	37.188	43.497
Omkostninger vedr. vaskeri	38.462	0	0	20.030
	105.550	75.811	75.239	100.871
3. Vedligeholdelse, løbende				
Diverse	69.553	83.338	86.255	82.224
Stisystem	0	0	200.000	0
Gulvafslibning	0	0	10.000	0
	69.553	83.338	296.255	82.224
4. Administrationsomkostninger				
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	15.000	15.000	15.000	16.125
Gebyrer m.v.	1.391	0	0	1.214
Kontingenter	3.600	3.600	3.600	3.600
	19.991	18.600	18.600	20.939

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
5. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsesudgifter	6.691	6.700	8.523	7.722
Udvalg - renovation	240	800	800	2.096
Vedligeholdelsesplan	0	30.000	0	0
Træfældning	0	24.500	0	0
Udvalg - fælleshus	14.377	15.350	15.350	17.436
Udvalg - lette bygninger	5.273	6.000	37.000	4.124
Udvalg - udenomsarealer	36.996	20.131	25.600	8.124
Udvalg - Indergaard	0	0	0	10.000
Udvalg - jubilæum	0	0	20.000	0
	63.577	103.481	107.273	49.502
6. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	26	0	0	26
Kursregulering aktier	340	0	0	0
	366	0	0	26
7. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	53.566	53.566	51.036	56.056
Kursregulering aktier	0	0	0	1.710
	53.566	53.566	51.036	57.766

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	15.684.343	15.659.652
Tilgang i årets løb	0	24.691
Anskaffelsessum 31. december	15.684.343	15.684.343
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.684.343	15.684.343
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	14.000.000	14.000.000
9. Projekt Solceller		
Saldo 1. januar	60.726	71.616
Indtjent i året	-9.869	-10.890
	50.857	60.726
10. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos medlemmer	56.537	47.221
	56.537	47.221
11. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	18.160	25.397
	18.160	25.397
12. Værdipapirer		
50 stk. aktier i Den Jyske Sparekasse	3.630	3.291
	3.630	3.291

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
13. Likvide beholdninger		
Den Jyske Sparekasse 6132 011379 (Super+)	130.675	140.649
Den Jyske Sparekasse 5510 033619 (Foreningskonto)	7.086	6.970
Den Jyske Sparekasse 5510 033090 (Husleje)	709.247	585.344
Sydbank 7030 1610450	27.248	22.404
	874.256	755.367
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	11.141.249	10.923.112
Årets overførte overskud eller underskud	219.492	218.137
	11.360.741	11.141.249
15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	198.296	200.000
Budgetoverførsel	83.338	80.520
Årets vedligeholdelse	-69.553	-82.224
	212.081	198.296
16. Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri		
Reserveret 1. januar	39.467	28.159
Budgetoverførsel	7.377	11.308
Årets nyanskaffelser	-16.955	0
	29.889	39.467
17. Gæld til realkreditinstitutter		
BRF Kredit, opr. 2.680.000, restløbetid 17,75 år	2.418.469	2.535.450
	2.418.469	2.535.450
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	-118.864	-116.981
	2.299.605	2.418.469

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
18. Anden gæld		
Revisor	15.000	15.000
Andre skyldige omkostninger	3.224	1.132
Skyldig vandregnskab	5.150	5.150
Skyldig vaskeriregnskab	2.975	2.975
	26.349	24.257

19. Periodeafgrænsningsposter

Forudmodtaget husleje	51.708	49.172
	51.708	49.172

20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ravnshøj anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.633	1.633	14	1.633
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	370	370	7	370
B6	I alt	2.003	2.003	21	2.003

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1989
D2	Ejendommens opførelsesår				1990
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☒	☐	☐
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2)		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.684.343	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
			Andre reserver (F3)		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	241.970	121		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2			
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			☐	☒

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	51.392	* 12 /	1.633
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.633
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.633

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	38	139	137

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	8.537
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	920
K3	Teknisk andelsværdi	9.457

Feltnr. Sæt kryds

Ja

Nej

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering



Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	75	41	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	75	41	35

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	18	71	72

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	8.573	6.990
Anskaffelsessum (kostpris)	9.605	7.830
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	920	750
Foreslået andelsværdi	8.537	6.960
Reserver uden for andelsværdi	148	121

	kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)	378

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):

	%
Vedligeholdelsesomkostninger	13
Øvrige omkostninger	55
Finansielle poster, netto	10
Afdrag	22
	100

Noter

21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	13.940.741
	13.940.741

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	2.580.000
---------------------------------------	-----------

Værdi pr. fordelingstal	5,40
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. januar 2019)	5,32
---	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	154.000	616.000	832.122	3.328.487
4	185.000	740.000	999.627	3.998.507
5	202.000	1.010.000	1.091.484	5.457.422
1	214.000	214.000	1.156.325	1.156.325
14	755.000	2.580.000	4.079.558	13.940.741

22. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget offentligt tilskud på 7.995.383,07 kr., som skal tilbagebetales, såfremt foreningen opløses.