



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Andelsboligforeningen Marinaen III

Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76

4300 Holbæk

CVR-nr. 31 34 10 43

Årsrapport for 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2019	11
Noter til årsrapporten	13

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Marinaen III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, 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.

Holbæk, den 27. februar 2020

Bestyrelse 1/7 - 2020


Ole Perch Nielsen
formand


John Hammerskov
næstformand


Mark Percy Hansen
sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marinaen III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 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 resultatopgørelse 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 et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Holbæk, den 27. februar 2020
Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 11 77



Wibeke Hundevad

Partner, registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Marinaen III
Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 34 10 43

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Holbæk Kommune

Bestyrelse

Ole Perch Nielsen, formand
John Hammerskov
Mark Percy Hansen

Revision

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61
4300 Holbæk

Kontaktperson

Vibeke Hundevad

Godkendt på foreningens generalforsamling, den ^{1. Juli}~~17. marts~~ 2020.

Dirigent:



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marinaen III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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 andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra rykker- og ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med bogholders modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til Andre reserver, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 prioritetsydelse med fradrag af ikke likvide omkostninger m.v.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af andelsboligforeningens egne andele, som fremlæses, måles til anskaffelsessum på balanceløbetidspunktet.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Skyldig skat og udskudt skat

Den beregnede avance ved salg af den sidst udlejede andelsbolig er negativ, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	Note	2019	2019	2018
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	1.871.547	1.834.704	2.058.970
Lejeindtægter	2	88.968	88.968	96.398
Indtægter i alt		1.960.515	1.923.672	2.155.368
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	-138.018	-131.537	-136.736
Forbrugsafgifter	3	-13.184	-14.000	-10.041
Renholdelse	3	-5.354	-14.000	-14.487
Vedligeholdelse, løbende	3	-59.477	-327.400	-709.130
Administrationsomkostninger	3	-79.892	-42.500	-147.485
Øvrige foreningsomkostninger	3	-4.700	-3.500	-25.166
Omkostninger i alt		-300.625	-532.937	-1.043.045
Resultat før finansielle poster		1.659.890	1.390.735	1.112.323
Finansielle omkostninger	4	-1.819.106	-770.720	-1.016.273
Resultat før skat		-159.216	620.015	97.987
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-159.216	620.015	97.987

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december (fortsat)

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
Note	2019	2019	2018
	kr.	kr.	kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført til Reserveret til vedl. af ejd.	300.000	89.155	0
Overført til Reserver i alt	300.000	89.155	0
Betalte prioritetsafdrag	488.615	530.860	559.556
Overført overskud	-947.831	0	-461.569
	-459.216	530.860	97.987
Disponeret i alt	-159.216	620.015	97.987

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder	5	55.426.423	55.426.423
NVE fibernet	6	<u>51.870</u>	<u>51.870</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>55.478.293</u>	<u>55.478.293</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>55.478.293</u>	<u>55.478.293</u>
Restancer, andelshavere		8.252	14.107
Periodeafgrænsningsposter	7	<u>5.858</u>	<u>5.740</u>
Tilgodehavender		<u>14.110</u>	<u>19.847</u>
Værdipapirer		<u>1</u>	<u>1</u>
Værdipapirer		<u>1</u>	<u>1</u>
Likvide beholdninger	8	<u>1.201.167</u>	<u>1.463.279</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.215.278</u>	<u>1.483.127</u>
Aktiver i alt		<u>56.693.571</u>	<u>56.961.420</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Andelsindskud		11.356.769	11.356.769
Overført resultat		<u>3.051.854</u>	<u>3.526.645</u>
		<u>14.408.623</u>	<u>14.883.414</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		<u>315.575</u>	<u>15.575</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		<u>315.575</u>	<u>15.575</u>
Egenkapital	9	<u>14.724.198</u>	<u>14.898.989</u>
Prioritetsgæld	10	42.261.535	41.749.962
Amortiserede kurstab og låneomkostninger		<u>-362.841</u>	<u>-497.423</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>41.898.694</u>	<u>41.252.539</u>
Deposita		24.472	24.473
Forudbetalt boligafgift og leje		18.207	6.362
Øvrig gæld	11	<u>28.000</u>	<u>779.057</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>70.679</u>	<u>809.892</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>41.969.373</u>	<u>42.062.431</u>
Passiver i alt		<u>56.693.571</u>	<u>56.961.420</u>
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2019	2019	2018
	kr.	kr.	kr.
1 Boligafgift			
Boligafgift, opkrævet	1.852.047	1.834.704	2.025.718
Gebyrer salg andele	9.500	0	13.500
Rykkergebyrer	10.000	0	11.500
Boligafgift nr. 43 tidligere år iht. notat	0	0	8.252
	<u>1.871.547</u>	<u>1.834.704</u>	<u>2.058.970</u>
2 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, nr. 72	88.968	88.968	96.398
	<u>88.968</u>	<u>88.968</u>	<u>96.398</u>
3 Omkostninger			
Ejendomsskatter	114.705	108.537	114.883
Forsikringer	23.313	23.000	21.853
Ejendomsskat og forsikringer	<u>138.018</u>	<u>131.537</u>	<u>136.736</u>
Elforbrug, fællesarealer	13.184	14.000	10.041
Forbrugsafgifter	<u>13.184</u>	<u>14.000</u>	<u>10.041</u>
Vejlaug	0	0	10.788
Snerydning, vejlaug	5.354	14.000	3.699
Renholdelse	<u>5.354</u>	<u>14.000</u>	<u>14.487</u>
Elektriker	9.588	0	7.435
Murer	0	0	36.531
Snedker	0	0	500
Kloak	0	0	1.800
Gartner	18.850	11.000	10.625
Teknisk bistand	26.060	0	59.969
Vejbelysning, vejlaug	4.345	4.400	6.928
Løbende Vedligeholdelse mv.	634	312.000	585.342
Vedligeholdelse, løbende	<u>59.477</u>	<u>327.400</u>	<u>709.130</u>

Noter

Administrationshonorar	750	3.000	3.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	20.000	32.125
Rest revision tidligere år	7.500	0	0
Anden rådgivning mv. revisor	16.238	0	12.500
Gebyrer m.v.	1.477	0	8.101
Kontorartikler	1.498	750	820
Abonnementer ABF og grundejerforening	7.623	7.000	6.566
Telefon	5.250	0	5.250
Generalforsamling mv.	7.527	5.000	13.486
Bestyrelseshonorar	6.000	6.000	6.000
Gaver og blomster	0	0	3.482
One.com hostingcenter	1.029	750	1.155
Advokatbistand	0	0	5.000
Rådgiverhonorar	0	0	50.000
Administrationsomkostninger	79.892	42.500	147.485
Øvrige foreningsomkostninger			
Vedligeholdelse og forbrug lejemål	0	0	5.166
Hjertestarter	4.700	3.500	20.000
Øvrige foreningsomkostninger	4.700	3.500	25.166
	300.625	532.937	1.043.045
4 Finansielle omkostninger			
Banklån	3.861	0	199
Kurtage ved indfrielse Nordea	850	0	43.330
Prioritetslån	817.314	770.720	810.991
Amortisering af prioritetslån	498.844	0	386.539
Kurstab indfrielse med obligationer	498.237	0	-224.786
	1.819.106	770.720	1.016.273

Noter

5 Ejendommen, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2019	<u>55.426.423</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>55.426.423</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>55.426.423</u></u>

6 Inventar og driftsmateriel

	<u>NVE fibernet</u>
Kostpris 1. januar 2019	<u>51.870</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>51.870</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>51.870</u></u>

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
8 Likvide beholdninger		
Nordea 5909 431 702	0	1
Sparekassen Kronjylland 13002738	252.514	1.244.240
Sparekassen Kronjylland 13002746	948.653	219.038
	<u>1.201.167</u>	<u>1.463.279</u>

Noter

9 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital
	Andelsindskud	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	i alt
Saldo primo 1. januar 2019	11.356.769	3.526.645	14.883.414	15.575	15.575	14.898.989
Overført til/fra reserve for vedligeholdelse	0	0	0	300.000	300.000	300.000
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Betalte prioritetsafdrag	0	488.615	488.615	0	0	488.615
Rest af årets resultat	0	-963.406	-963.406	0	0	-963.406
Egenkapital 31. december 2019	11.356.769	3.051.854	14.408.623	315.575	315.575	14.724.198

Noter

10 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bi- drag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Nominal rest- gæld	Regnskabsmæs- sig værdi	Kortfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	Kursværdi
DLRKredit, obligationslån opr. TDKK 20.998, konverterbar, 1,0% p.a.	30	54.321	91.465	1.421	20.906.535	20.905.114	604.229	17.824.130	20.545.061
DLRKredit, rentetilpasningslån, inkonverterbar, -0,1947% p.a. refinansiering 24.10.2024	30	16.011	0	0	21.355.000	21.321.305	0	21.355.000	21.307.255
DLR Kredit, obligationslån 2,0%, oprindeligt kr. 21.300.000.	0	572.807	397.150	459.323	0	0	0	0	0
DLR Kredit, kontantlån 2,0%, oprindeligt kr. 20.800.000.	0	174.175	0	38.100	0	0	0	0	0
I alt		817.314	488.615	498.844	42.261.535	42.226.419	604.229	39.179.130	41.852.316

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
11 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	20.000
Skyldige omkostninger	3.000	139.507
Skyldigt vedr. handel	0	619.550
	<u>28.000</u>	<u>779.057</u>

12 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Foreningen har tegnet forsikringer for bestyrelsesansvar, foreningsansvar, samt forsikringer mod bøder for overtrædelse af databeskyttelsesforordningen samt besvigelser fra medlemmer i bestyrelsen.

Forsikringssummerne udgør ved bestyrelsesansvar DKK 2.000.000 pr. skade og i alt eksklusive omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelbolig. Ved foreningsansvar DKK 5.000.000 pr. skade og i alt inklusive omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelsboligforening. Ved bøder for overtrædelse af databeskyttelsesforordningen er forsikringssummen DKK 1.000.000 i alt inklusive omkostninger og udgifter. ved bestyrelsesansvar er summen DKK 500.000 pr. skade i alt inklusive omkostninger og udgifter.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr. DKK 42.353.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør DKK 55.426.423.7

Noter

14 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.147	2.250	25	2.250
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	184	81	1	81
B4	Erhvervsmaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.331	2.331	26	2.331

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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

Noter

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2019	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.426.423	23.778

Noter

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2019	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	315.575	135

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

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

Noter

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	154.523	12	2.250	824
H2	Erhvervsandele	0	12	2.250	0
H3	Boliglejemaal	7.414	12	2.250	40

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-10	44	-71

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.243	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	18.113	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.356	K1 plus K2

Noter

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	5	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	8	5	26

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	24

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	249	217

Noter

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	16.000	15.444
Anskaffelsessum (kostpris)	24.634	23.778
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	18.113	17.484
Foreslået andelsværdi	6.243	6.026
Reserver uden andelsværdi	140	135
		Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		832
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m2		1.098
		I pct
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
Vedligeholdelsesomkostninger		2,28%
Øvrige omkostninger		9,25%
Finansielle poster, netto		69,74%
Afdrag		18,73%
		<u>100,00%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u><u>95,46%</u></u>

Noter

15 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		14.408.623
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-362.841	
	0	
	<u>0</u>	<u>-362.841</u>
		<u>14.045.782</u>
Ejendommene er indregnet til kostpris.		
Andelsværdi pr. Indskudt andelskrone		
Beregnet andelskrone	14.045.782	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>11.356.769</u>	<u>1,24</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 11.03.2019)		1,27

Noter

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 37	512.339	633.649
Nr. 38	466.138	576.508
Nr. 39	491.805	608.253
Nr. 40	409.671	506.671
Nr. 41	414.804	513.020
Nr. 42	443.551	548.573
Nr. 43	414.804	513.020
Nr. 44	491.805	608.253
Nr. 45	414.804	513.020
Nr. 46	450.738	557.462
Nr. 47	414.804	513.020
Nr. 48	471.271	582.857
Nr. 50	380.924	471.118
Nr. 52	380.924	471.118
Nr. 54	409.671	506.671
Nr. 56	409.671	506.671
Nr. 58	378.871	468.579
Nr. 60	378.871	468.579
Nr. 62	471.271	582.857
Nr. 64	471.271	582.857
Nr. 66	466.138	576.508
Nr. 68	409.671	506.671
Nr. 70	450.738	557.462
Nr. 72	409.671	506.671
Nr. 74	450.738	557.462
Nr. 76	491.805	608.253
	11.356.769	14.045.783