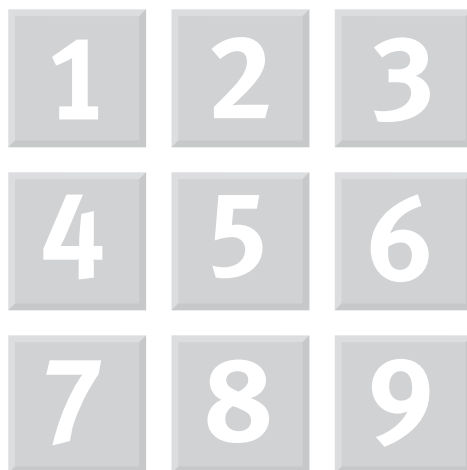


**Andelsboligforeningen
Platanhaven
CVR. NR. 19 10 99 84**



**Årsrapport
1. januar 2019 – 31. december 2019**



DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31. december 2019	8-9
Noter	10-15
Opgørelse af andelskronens værdi	16-17

Foreningsoplysninger

Beliggende:

Platanhaven 14
3400 Hillerød
Cvr.nr. 19 10 99 84

Bestyrelse:

Tom Eriksen, formand
Christina Nielsen
Henrik Berlin Jensen
Marianne Eskildsen
Søren Larsen

Administrator:

Selvadministrerende

Revision:

Døssing & Partnere
Revisionsinteressenskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2020

Dirigent

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Platanhaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 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.

Hillerød, den 17/4 2020

I bestyrelsen:

Tom Eriksen, formand

Christina Nielsen

Henrik Berlin Jensen

Marianne Eskildsen

Søren Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Platanhaven.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Platanhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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, andelsboliglovens § 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 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.

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, 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Hillerød, den 17/4 2020

Døssing & Partnere
Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 54 87 99 11

Jeanette Vetlov
Registreret revisor
MNE-nr. mne17153

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Platanhaven er aflagt i overensstemmelserne med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 og 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 renteindtægter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, eventuelt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån, samt renter af eventuel bankgæld.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

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

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af eventuelle forbedringer. Ejendommens seneste offentlige ejendomsværdi fremgår af regnskabet's note 7.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes indskud.

"Overført tidligere år" indeholder akkumuleret resultater fra tidligere år "Årets resultat" indeholder overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Kursværdi er oplyst i note 11 i regnskabet.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabets note 14. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med § 5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber, samt foreningens vedtægter § 14.

Resultatopgørelse for 2019

Note	<i>Budget ej revideret 2019</i>	<i>Realiseret 2019</i>	<i>Realiseret 2018</i>
Indtægter			
Boligafgift	1.334.520	1.334.544	1.334.534
Lejeindtægter	2.500	4.550	3.365
Administrationsgebyr	0	0	16.700
Indtægter	1.337.020	1.339.094	1.354.599
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og forsikringer	222.606	222.358	221.431
2 Drift fællesarealer	144.000	95.381	86.851
3 Drift fælleshus	70.000	188.016	41.540
4 Vedligeholdelse	100.000	149.832	153.159
5 Administration	86.500	85.815	75.068
Omkostninger i alt	-623.106	-741.402	-578.049
Resultat før finansielle poster	713.914	597.692	776.550
6 Finansielle omkostninger	-120.500	-120.499	-126.541
Finansielle poster, netto	-120.500	-120.499	-126.541
Årets resultat	593.414	477.193	650.009
Afdrag, prioritetsgæld	-355.090	-346.784	-347.705
Likviditetsmæssigt resultat	238.324	130.409	302.304
Forslag til resultatdisponering			
Hensat til vedligeholdelse	230.000	230.000	262.200
Overført af årets resultat	363.414	247.193	387.809
	593.414	477.193	650.009

Balance pr 31. december 2019

AKTIVER			
Note		2019	2018
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
7	Ejendommen	13.946.300	13.946.300
8	Forbedringer/anskaffelser	9.594.046	9.594.046
	Materielle anlægsaktiver i alt	23.540.346	23.540.346
	Anlægsaktiver i alt	23.540.346	23.540.346
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Boligafgifter	4.813	0
	Øvrige tilgodehavender	769	0
	Tilgodehavender i alt	5.582	0
9	Likvide beholdninger	1.970.392	1.868.035
	Omsætningsaktiver i alt	1.975.974	1.868.035
	AKTIVER I ALT	25.516.320	25.408.381

Balance pr 31. december 2019

PASSIVER

Note	2019	2018
EGENKAPITAL		
10 Andelskapital	2.755.330	2.755.330
Overført resultat m.v.		
Overført tidligere år	7.963.935	7.576.126
Årets resultat	247.193	387.809
Overført resultat m.v. i alt	8.211.128	7.963.935
	10.966.458	10.719.265
Andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen:		
Reserveret primo	788.200	526.000
Årets reserver	230.000	262.200
Anvendte reserver	0	0
Andre reserver i alt	1.018.200	788.200
Egenkapital i alt	11.984.658	11.507.465
GÆLD		
Langfristet gæld		
11 Prioritetsgæld	12.696.677	13.508.663
Langfristet gæld i alt	12.696.677	13.508.663
Kortfristet gæld		
Gæld til realkreditinstitut	811.985	346.783
12 Øvrig gæld	23.000	45.470
Kortfristet gæld i alt	834.985	392.253
Gældsforpligtigelser i alt	13.531.662	13.900.916
PASSIVER I ALT	25.516.320	25.408.381
13 Hæftelser		
14 Andelsværdier		
15 Forsikringsforhold		
16 Sikkerhedsstillelse		
17 Energimærkning		
18 Eventualforpligtigelser		
19 Nøgletal		

Noter

	Budget ej revideret 2019	Realiseret 2019	Realiseret 2018
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	194.606	194.606	194.235
Forsikringer	28.000	27.752	27.196
Ejendomsskat og forsikringer i alt	222.606	222.358	221.431
2 Drift fællesarealer			
Snerydning	10.000	0	0
Renovation	54.000	52.325	52.386
Vedligeholdelse	50.000	15.641	22.840
Legeplads	0	20.640	220
Småanskaffelser/Diverse	10.000	0	0
Haveudvalg	20.000	6.775	11.405
Drift fællesarealer alt	144.000	95.381	86.851
3 Drift fælleshus			
Rengøring	0	40	150
Varme	12.500	11.612	11.213
El og vand	12.500	15.869	11.359
Vedligeholdelse	25.000	123.946	4.372
Småanskaffelser	10.000	31.850	11.587
Arrangementer	10.000	4.699	2.859
Drift fælleshus alt	70.000	188.016	41.540
4 Vedligeholdelse, løbende			
Reparation og vedligeholdelse	100.000	149.832	153.159
Vedligeholdelse i alt	100.000	149.832	153.159
5 Administration			
Revisor	25.000	28.250	24.125
Møder og arrangementer	8.000	0	1.841
Gaver og blomster	0	1.534	1.730
Bestyrelses honorar	18.500	18.750	18.750
ABF kontingent	0	4.080	3.920
Porto og gebyrer	0	8.053	5.352
Kontorhold	10.000	5.798	0
Valuar	20.000	19.350	19.350
Diverse	5.000	0	0
Administration i alt	86.500	85.815	75.068

Noter

	Budget ej revideret 2019	Realiseret 2019	Realiseret 2018
6 Finansielle omkostninger			
Pengeinstitut m.v.	0	0	362
Prioritetsrenter	120.500	120.499	126.179
Finansielle omkostninger i alt	120.500	120.499	126.541

	2019	2018
7 Ejendommen		
Anskaffelsesværdi primo	13.946.300	13.946.300
Ejendommen i alt	13.946.300	13.946.300

Ejendommen er indregnet til kostpris. Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 26.500.000, heraf grundværdi kr. 9.374.600.

8 Forbedringer/anskaffelser		
Anskaffelssum		
Forbedringer ejendom	9.594.046	9.594.046
	9.594.046	9.594.046

9 Likvide beholdninger		
Nordea 153281	1.639.905	1.430.031
Nordea 858674	2.001	81.894
Nordea 311634	203.311	264.453
Nordea 311529	125.175	91.657
Likvide beholdninger i alt	1.970.392	1.868.035

10 Andelskapital		
Andelshavernes indskud	2.755.330	2.755.330
Andelskapital i alt	2.755.330	2.755.330

11 Prioritetsgæld			
BRFkredit			
	Rentetilpas.	Garantilån	I alt
Hovestol	3.300.000	12.904.000	16.204.000
Pantebrevsrestgæld	604.663	12.904.000	13.508.663
Kursværdi	604.667	13.549.200	14.153.867
Årets afdrag	346.784	0	346.784
Rentetilpasning	Variabel	Variabel	
Rentemax		6 %	
Afdragsfrihed	Nej	Ja/2020	
Restløbetid	1,75	21,50	
Rente p.a.	1,00%	0,21%	
Kortfristet del af gæld	346.073	465.913	811.986

Noter

	2019	2018
12 Øvrig gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	23.000
Diverse kreditorer	0	22.470
Øvrig gæld i alt	23.000	45.470

13 Hæftelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve i ejendommen på tkr. 16.204, over for Jyske Realkredit A/S, lånerestgæld udgør pr. 31/12 2019 tkr. 13.508.

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue. Andelshaverne hæfter for foreningens eventuelle træk på driftskontoen. Trækningsret kr. 300.000.

14 Andelsværdier

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 b, Kontant handelsværdi, samt vedtægternes § 14.

Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes forholdsmæssigt ud fra andelsindskud.

Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 11/4-19	9,05
Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2019	9,39

15 Forsikringsforhold

Andelsforeningen har tegnet Bestyrelsesansvars- og underslæbsforsikring

16 Sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har ikke afgivet garantistillelser overfor andelshaveres lån. Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på tkr. 12.470 overfor Nordea Bank. Restgælden pr. 31/12 2019 udgør kr. 0.

17 Energimærkning

Ejendommen er energimærket i 2011.

18 Eventualforpligtigelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 9.045.563 jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter

19 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:

1. Grundlæggende oplysninger om Andelsboligforeningen

		Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	20	1.906
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	23	219
B6	I alt	43	2.125

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Det oprinde- lige 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:				

D1	Foreningens stiftelses år	1984
D2	Ejendommens opførelses år	1984

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaver for mere, end deres indskud?	X	
E2	Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for foreningens eventuelle træk på driftskontoen. Trækingsret kr. 300.000.		

Noter

		Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Kr.	Gns.kr.pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.100.000		18.400
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.018.200		479
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3

Nedenstående oplysninger G1-G3 er udarbejdet ud fra Tingbogen, BBR samt bestyrelsens oplysninger

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlig 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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gns.kr.pr. andel-m2 pr. år
H1	Boligafgift	706
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns kr.pr. andels-m2 (sidste 3 år)	278	344	250

		Gns.kr.pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	13.579
K2	Gæld-omsætningsaktiver	6.063
K3	Teknisk andelsværdi	19.642

Noter

3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)	12	11	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr.pr. m2)	122	73	66
M3	Vedligehold i alt (kr.pr. m2)	134	84	137

4. Finansielle forhold

P	Friværdis (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	43%
---	---	-----

4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	182	184	182

Specifikationer til årsregnskabet for 2019

Andelskronens værdi

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2a

Egenkapital	10.966.458
-------------	------------

10.966.458

Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2a

3,98

Egenkapital/andelsindskud = 10.966.458/2.755.330

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2b

Til beregning af andelskronens værdi til handelsværdi pr. 31. december 2019, er anvendt vurdering af 20. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere.

Valuarvurderingen er makisimalt gældende 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2, litra b, andelsværdien kan benyttes indtil 30. juni 2021.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,00%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere handelsvurdering. Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsanalyse viser, hvis afkastgraden stiger med 0,5%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. 5 mill. Hvis den beregnet lejeindtægt falder med 1,0%, vil handelsværdien falde med ca. 6,6 mill.

Egenkapital	10.966.458
-------------	------------

Anskaffelsessum ejendom	-23.540.346
-------------------------	-------------

Kontant handelsværdi 31/12 2018	39.100.000
---------------------------------	------------

Prioritetsgæld til bogført værdi	13.508.663
----------------------------------	------------

Prioritetsgæld kursværdi	-14.153.867
--------------------------	-------------

25.880.908

Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2b

9,39

Andelsværdi/andelsindskud = 25.880.908/2.755.330

Specifikationer til årsregnskabet for 2019

Andelskronens værdi

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2c

Egenkapital	10.966.458
Anskaffelsessum ejendom	-23.540.346
Ejendomsværdi den 1/10 2018	26.500.000
Prioritetsgæld til bogført værdi	13.508.663
Prioritetsgæld kursværdi	-14.153.867
	<u>13.280.908</u>

Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2c

4,82

Andelsværdi/andelsindskud = 13.280.908/2.755.330

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud	Indskud i alt	Andelsværdi jf. 5 stk.2b
6	119.250	715.500	1.120.119
5	137.750	688.750	1.293.890
5	144.300	721.500	1.355.415
2	151.550	303.100	1.423.514
2	163.270	326.540	1.533.601
		<u>2.755.390</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.”

Tom Thim Eriksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-067241344405

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-05-07 09:32:59Z

NEM ID 

Marianne Nørløv Eskildsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-944337053514

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-05-07 17:04:22Z

NEM ID 

Henrik Berlin Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-431514924578

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-05-10 13:11:40Z

NEM ID 

Anne Christina Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-151576861091

IP: 93.178.xxx.xxx

2020-05-15 07:11:42Z

NEM ID 

Søren Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-634056960970

IP: 2.129.xxx.xxx

2020-05-15 08:38:38Z

NEM ID 

Jeanette Møller Vetlov

Registreret revisor

På vegne af: Døssing & Partnere Revisionsinteressentskab

Serienummer: CVR:54879911-RID:1150809026672

IP: 80.161.xxx.xxx

2020-05-16 10:36:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SDXKF-Z6X8E-UN11O-EEZAN-KX55Z-NJK6E

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>