

Andelsboligforeningen Rex

Galpestykket, Svogerslev
4000 Roskilde

CVR.nr. 33415613

ÅRSRAPPORT

1. januar 2019 – 31. december 2019

Godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling den / 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Administrator- og bestyrelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 2

Anvendt regnskabspraksis 4

Resultatopgørelse..... 6

Balance 7

Noter..... 9

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rex.

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 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.

Svogerslev, den 26. juni 2020

Bestyrelsen:

Morten Chor Olsson
Formand

Jytte Daniél

Louise Christensen

Anne Grønlund Nielsen

Administrator:

Real Administration

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rex

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet.

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Brøndby, den 26. juni 2020

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR.nr.: 38267132

Michael Vinther Andersen
Registreret revisor
mne5456

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Anvendt regnskabspraksis er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidst år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Boligafgiften indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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 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

Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
Indtægter			
Boligaft	915.000	915.000	915.000
Handelsafgifter	27.000	0	20.000
Venteliste	1.800	0	2.800
Gebyr for mgl. deltagelse i foreningsdage	6.500	0	4.000
	950.300	915.000	941.800
Omkostninger			
1 Ejendoms- og forbrugsafgifter	287.600	288.056	281.869
2 Reparationer og vedligeholdelse	72.584	116.000	285.115
3 Administration	103.584	104.454	98.905
Forsikringer	20.432	21.000	19.939
Elektricitet	6.776	7.000	6.075
Grundejerforeningskontingent	37.059	37.060	35.296
	528.035	573.570	727.199
Resultat af ordinær drift	422.265	341.430	214.601
Finansielle poster			
Renteudgifter, bank	931	0	0
Prioritetsrenter	158.992	151.800	194.309
Omkostninger, indfrielse af lån	950	0	0
Låneomkostninger, ny lån	0	30.867	0
Kurstab, indfrielse af lån	198.380	198.380	0
8 Amortisering af kurstab på obligationslån	6.667	5.594	7.630
	365.920	386.641	201.939
Årets resultat	56.345	-45.211	12.662
Resultatdisponering			
Hensat til vedligeholdelse	0	0	0
Anvendt hensat til vedligeholdelse	0	0	-179.192
Hensat til områdepleje	6.500	0	4.000
Afdrag på prioritetslån	81.478	82.000	159.942
Overført overskud	-31.633	-127.211	27.912
	56.345	-45.211	12.662

BALANCE PR. 31. december 2019

AKTIVER

Noter	2019	2018
Materielle anlægsaktiver		
4 Ejendommen matr.nr.17-do, Svogerslev, 4000 Roskilde	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Tilgodehavender		
Mellemregning med handler	3.250	0
Andre tilgodehavender	<u>7.365</u>	<u>0</u>
	<u>10.615</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>385.900</u>	<u>235.205</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>396.515</u>	<u>235.205</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>40.396.515</u></u>	<u><u>40.235.205</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2019

PASSIVER

Noter	2019	2018
5 Egenkapital		
Andelskapital	3.381.504	3.381.504
Opskrivning på ejendom	23.096.712	23.096.712
Overført resultat	7.521.978	7.472.133
	34.000.194	33.950.349
Andre reserver		
6 Hensat til vedligeholdelse	453.820	453.820
7 Hensat til foreningsdage	33.675	27.175
	487.495	480.995
EGENKAPITAL I ALT	34.487.689	34.431.344
Langfristede gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitut	5.847.665	5.725.495
	5.847.665	5.725.495
Kortfristede gældsforpligtelser		
Nordea, driftskonto	978	0
9 Vandregnskab	38.605	12.709
10 Skyldige omkostninger	21.578	65.657
	61.161	78.366
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	5.908.826	5.803.861
PASSIVER I ALT	40.396.515	40.235.205
11 Eventualforpligtelser og forpligtelser mv.		
12 Andelsværdi		
13 Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen		

NOTER

	Regnskab 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018
1 Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	203.212	203.931	203.081
Renovation m.v.	84.388	84.125	78.788
	287.600	288.056	281.869
2 Reparationer og vedligeholdelse			
Diverse reparationer på bygning	11.992	60.000	31.907
Renovering containerplads	0	0	22.706
Udskiftning af ventiler	0	0	35.673
Sætningsskade	26.808	0	143.519
VVS	5.867	0	4.584
Elektriker	2.988	0	7.712
Containerleje	3.385	10.000	7.531
Snerydning	16.075	40.000	26.563
Kloak	5.469	0	2.187
Områdepleje	0	6.000	2.733
	72.584	116.000	285.115
3 Administration			
Administrator	47.996	48.054	47.578
Kontorartikler	868	1.000	1.083
Revisor	16.391	16.500	15.914
Revisor, rest. tidl. år	0	0	450
Mødeomkostninger, generalforsamling	5.690	5.000	3.527
Omkostningsgodtgørelse til bestyrelsen	12.400	12.500	12.400
Kontingent ABF/kursus	6.523	6.000	5.492
Gaver og blomster	629	1.000	540
Valuarvurdering	9.000	9.000	8.500
Internet	0	200	170
Gebyr, porto m.v.	4.087	5.200	3.251
	103.584	104.454	98.905

NOTER

	Regnskab 2019	Regnskab 2018
4 Ejendommen matr.nr. 17-do, Svogerslev, 4000 Roskilde		
Valuarvurdering	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>21.800.000</u>	<u>21.800.000</u>
Kostpris	<u>16.903.288</u>	<u>16.903.288</u>
5 Egenkapitalopgørelse		
Andelskapital		
Saldo pr. 1. januar 2019	<u>3.381.504</u>	<u>3.381.504</u>
Saldo pr. 31. december 2019	<u>3.381.504</u>	<u>3.381.504</u>
Overført overskud		
Saldo pr. 1. januar 2019	7.472.133	7.284.279
Årets afdrag på prioritetsgæld	81.478	159.942
Årets resultat	<u>-31.633</u>	<u>27.912</u>
Saldo pr. 31. december 2019	<u>7.521.978</u>	<u>7.472.133</u>
Opskrivning ejendom		
Saldo pr. 1. januar 2019	23.096.712	21.596.712
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
Saldo pr. 31. december 2019	<u>23.096.712</u>	<u>23.096.712</u>
	<u>34.000.194</u>	<u>33.950.349</u>

NOTER

	Regnskab 2019	Regnskab 2018
6 Hensat til vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. januar 2019	453.820	633.012
Anvendt i året	0	-179.192
Årets regulering	0	0
Saldo pr. 31. december 2019	453.820	453.820
7 Hensat til områdepleje		
Saldo pr. 1. januar 2019	27.175	23.175
Forbrug i året	0	0
Årets regulering	6.500	4.000
Saldo pr. 31. december 2019	33.675	27.175
8 Gæld til realkreditinstitut		
Nordea Kredit, obligationslån , løbetid 29 år 6 md, rente 1,5%	6.041.000	0
Nykredit, obligationslån	0	5.923.875
	6.041.000	5.923.875
Aktivering af kurstab/stiftelsesomkostninger		
Kurstab ved låneoptagelse, primo	-198.380	-206.010
Årets afskrivning 1/30 af 228.900	0	7.630
Restafskrivning ved indfrielse	198.380	0
	0	-198.380
Kurstab og låneomkostninger i året	-200.002	0
Amortisering af kurstab 1/30 af 200.002	6.667	0
Saldo 31. december 2019	-193.335	-198.380
	5.847.665	5.725.495
Kursværdi pr. 31. december 2019	6.041.000	5.923.875
9 Vandregnskab		
Vandudgifter	-83.129	-92.070
Acontooprævninger	121.734	104.779
	38.605	12.709

NOTER

	Regnskab 2019	Regnskab 2018
10 Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	4.098	15.914
Valuar	9.000	8.750
Besigtigelse, handel	3.250	0
Fors, vand	0	2.356
Fors, renovation	18	1.045
RTR Gruppen	1.075	1.258
Åvang Byg - Anlæg	0	18.779
Olsson VVS	0	13.730
Snerydning/saltning	3.138	3.825
Andet	999	0
	21.578	65.657

11 Eventualposter og forpligtelser mv.**Eventualforpligtelser**

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 8.289.075,68, jf. §160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev DKK 6.041.000 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. Der ud over er der tinglyst afgiftspantebrev DKK 499.000 der alene henstår med henblik på overførsel af tinglysningsafgift. Den nominelle restgæld udgør DKK 6.041.000 på balancedagen.

Endvidere er deponeret ejerpantebrev DKK 50.000 til sikkerhed for andelsboligforeningens engagementet med kreditinstitut.

NOTER

12 Andelsværdi

Maksimal beregning af Andelskronens værdi pr. 31.12.2019, der beregnes i overensstemmelse med § 5, stk. 2 "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber"

Andelskroneberegning med udgangspunkt i den kontante handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital den 31. december 2018			34.000.194
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2019 inkl. indskud			34.000.194
	Kursværdi	Nominelt	
Kursregulering prioritetsgæld	6.041.000	5.847.665	<u>-193.335</u>
Reguleret egenkapital			<u>33.806.859</u>
Andelsindskud ifølge balance			<u>3.381.504</u>
Kurs pr. andelskrone 2019			<u>9,9976</u>
Kurs pr. andelskrone 2018			<u>9,9813</u>
Maksimal salgsværdi excl. forbedringer			
Andelsbevis, nom. DKK 91.392 (51, 52 og 53 m2)			913.699
Andelsbevis, nom. DKK 109.312 (60 og 61 m2)			1.092.856
Andelsbevis, nom. DKK 143.360 (79 og 80 m2)			1.433.253
Andelsbevis, nom. DKK 182.784 (103 og 135 m2)			1.827.398

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 10. februar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31.12.2019 var kr. 40.000.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved fastfrysning af værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 2

NOTER

13 Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	31. december 2019
--	-------------------

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31/12 2019
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31/12 2019
Sidste regnskabsperiode	1/1 – 31/12 2019

Navn	AB Rex
Adresse	Galpestykket, Svogerslev, 4000 Roskilde
CVR-nr.	

		31.12.18	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	27	1.919
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	27	1.919

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

NOTER

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

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

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.000.000	20.844

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	480.995	254

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

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

NOTER

1. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		kr. pr. m ²
H1	Boligaft	475
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Ja	Nej
Er der erhvervslejemål der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?			X

		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	101	7	29

		Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	17.617
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.872
K3	Teknisk andelsværdi	20.489

2. Byggeteknik og vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	X	
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		X
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?		X
L4	hvis ja, er der en plan for det, herunder finansiering?		
L5	og er der hensat midler til disse arbejder?		

		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	16	35	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	14	93	14
M3	Vedligeholdelse i alt	30	128	26

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B,C,D,E,F eller G (lavest)	C
---	---	---

NOTER

1. Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85%
---	--	-----

4.1 Afdrag

		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	81	83	42

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."

Morten Chor Olsson

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-034310571311

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-06-28 08:40:44Z

NEM ID 

Jytte Norma Skov Ben Daniel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-694863535938

IP: 83.90.xxx.xxx

2020-06-29 08:10:40Z

NEM ID 

Anne Grønlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-647874880799

IP: 83.95.xxx.xxx

2020-07-02 12:52:09Z

NEM ID 

Louise Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-018127971757

IP: 91.236.xxx.xxx

2020-07-06 10:50:13Z

NEM ID 

Christina Hegner

Administrator

Serienummer: CVR:31892872-RID:95446696

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-07-08 08:44:08Z

NEM ID 

Michael Andersen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:37748940

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-07-08 08:51:44Z

NEM ID 

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>

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.”

Christina Hegner

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:95446696

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-09-11 11:18:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZYQA5-Z8XVO-7UOKH-4L43K-51A3T-IHGCB

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>