

REVISIONSFIRMAET

GUTFELT®

Statsautoriseret revisor

Salina Sørensen

Registrerede revisorer

Lennart Gutfelt

Lisa Kolbye

Gitte Vang

Andelsboligforeningen Fællesvirke

Ericaparken 17+29

2820 Gentofte

CVR-nr. 10946700

Årsrapport for 2019/20

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 9. december 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter.....	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Fællesvirke.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2020 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. november 2020

Administrator

CEJ Ejendomsadministration

Bestyrelse

Leif Hansen

Carina Skaarup

Janus Heisterberg

Nicolaj Valery Sørensen

Mathias Søgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fællesvirke

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fællesvirke for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlaget for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer 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.

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med kr. 40.000.000 på baggrund af offentlig vurdering med tillæg af udgifter til forbedring. I følge årsregnskabsloven kan ejendommen måles til kostpris eller dagsværdi (ved eksempelvis en valuarvurdering), hvilket ikke er sket. Vi er derfor nødt til at tage forbehold for ejendommens værdiansættelse og den tilsvarende reserve for opskrivning under egenkapitalen. Således burde værdien af ejendommen under anlægsaktiver reduceres med opskrivningen på kr. 28.624.805, herefter svarende til ejendommens kostpris, og tilsvarende reduktion i Reserve for opskrivninger, under egenkapitalen. Forholdet har ingen påvirkning på resultatopgørelsen eller på andelskronen. Anvendes kostprisprincippet har det betydning for nøgletallet F1, F2 som vil være 11.375.195, K1 som vil være 561, K2 som vil være 2.519, K3 som vil være 3.080 og P som vil være 3%.

Fremhævelse af oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kastrup, den 23. november 2020

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

Gitte Vang
Registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Fællesvirke Ericaparken 17+29 2820 Gentofte
CVR-nr.	10946700
Stiftelsesdato	26. marts 1987
Regnskabsår	1. august 2019 - 31. juli 2020
Bestyrelse	Leif Hansen Carina Skaarup Janus Heisterberg Nicolaj Valery Sørensen Mathias Søggaard
Administrator	CEJ Ejendomsadministration Meldahlsvej 5 1613 København V
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup CVR-nr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fællesvirke er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri 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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består hovedsagligt 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.

Ekstraordinære poster

Indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden, som ikke vedrører almindelig drift af foreningen, indgår i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Eventuelle offentlige tilskud ydet i forbindelse med købet modregnes i kostprisen for ejendommen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Der føres en separat konto for kursregulering af prioritetsgæld vedrørende regulering til kursværdi ("reserve for kursreguleringer").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, eventuelle ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til almindelig praksis indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til kursværdi på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne 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, samt at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Resultatopgørelse

		Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		2.087.562	2.087.600	2.051.660
Lejeindtægter	1	33.279	33.300	33.279
Vaskeriindtægter		31.815	35.000	34.354
Øvrige indtægter	2	29.290	27.600	23.646
Indtægter i alt		2.181.946	2.183.500	2.142.939
Ejendomsskat og forsikringer	3	-223.234	-235.000	-226.659
Forbrugsafgifter	4	-158.873	-147.000	-148.134
Renholdelse	5	-364.047	-371.100	-357.010
Vedligeholdelse, løbende	6	-72.200	-110.000	-158.009
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	0	-50.000	-85.306
Administrationsomkostninger	8	-231.278	-251.500	-212.858
Øvrige foreningsomkostninger	9	-22.668	0	-59.068
Vaskeriomkostninger		-35.699	-40.000	-57.403
Omkostninger i alt		-1.107.999	-1.204.600	-1.304.447
Resultat før finansielle poster		1.073.947	978.900	838.492
Finansielle omkostninger	10	-198.346	-206.000	-288.337
Finansielle poster, netto		-198.346	-206.000	-288.337
Ekstraordinære omkostninger		-665.369	0	0
Ekstraordinære poster, netto		-665.369	0	0
Årets resultat		210.232	772.900	550.155
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		300.402	303.000	280.457
Overført restandel af årets resultat		-90.170	0	269.698
Disponeret i alt		210.232	303.000	550.155

Balance pr. 31. juli 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 18eh, 18f og 18bl, Buddinge	11	40.000.000	40.000.000
Materielle anlægsaktiver		40.000.000	40.000.000
Anlægsaktiver		40.000.000	40.000.000
Tilgodehavende boligafgift og leje		12.462	22.139
Antenneregnskab	12	0	21.820
IT-regnskab	13	0	0
Efterbetalinger fra andelshaverne, overdragelse af andele		9.796	22.500
Periodeafgrænsningsposter		194.295	196.620
Tilgodehavender		216.553	263.079
Likvide beholdninger		3.754.121	4.607.581
Omsætningsaktiver		3.970.674	4.870.660
Aktiver		43.970.674	44.870.660

Balance pr. 31. juli 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Passiver			
Andelsindskud		495.165	495.165
Reserve for opskrivninger		28.624.804	28.624.804
Reserve for kursreguleringer		135.749	-280.199
Overført resultat		1.119.965	909.733
Egenkapital		30.375.683	29.749.503
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		2.527.886	2.527.886
Andre reserver		2.527.886	2.527.886
Egenkapital og andre reserver	14	32.903.569	32.277.389
Gæld til realkreditinstitutter	15, 16	10.439.427	10.493.857
Langfristede gældsforpligtelser		10.439.427	10.493.857
Deposita		374.561	352.462
Varmeregnskab	17	163.997	101.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.324	30.113
Forudbetalt boligafgift og leje		7.992	0
Anden gæld	18	48.108	42.765
Mellemregning vedr. handler		0	1.549.820
Periodeafgrænsningsposter		10.696	22.579
Kortfristede gældsforpligtelser		627.678	2.099.414
Gældsforpligtelser		11.067.105	12.593.271
Passiver		43.970.674	44.870.660
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	19		

Noter

	2019/20	2018/19
1. Lejeindtægter		
Boligleje	32.235	32.235
Erhvervsleje	1.044	1.044
	33.279	33.279
2. Øvrige indtægter		
Diverse lokaler	600	600
Individuel forbedringsforhøjelse	17.622	17.622
Gebyr, påkrav	2.568	574
Bidrag, arbejdsdage	8.500	8.600
Diverse	0	-3.750
	29.290	23.646
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Grundskyld	153.628	153.628
Rottebekæmpelse	1.088	971
Forsikring	39.212	42.784
Gaskedel, service	6.898	6.695
Varmecentral, tilsyn	1.772	4.498
Energistyring	3.044	2.970
Abonnement mv., andet	5.500	4.875
Kontingenter	12.092	10.238
	223.234	226.659
4. Forbrugsafgifter		
El	32.959	40.718
Vand	120.461	101.665
Varmeregnskab, ejendommens andel	5.453	5.751
	158.873	148.134
5. Renholdelse		
Vaskeri	0	4.156
Renovation	96.450	91.517
Rengøringsartikler og -midler mv.	625	300
Vinduespolering	36.684	27.148
Trappevask	0	7.219
Snerydning og vejsalt	5.784	15.384
Skadedyrsbekæmpelse	4.262	5.816
Viceværtservice	220.242	205.470
	364.047	357.010

Noter

	2019/20	2018/19
6. Vedligeholdelse, løbende		
Facader	0	45.950
Tag	0	17.490
Vinduer og døre	0	1.250
Kloakarbejde inkl. rensning	0	2.915
Vand, sanitet og gasarbejde	14.704	-4.582
Reparation og rens faldstammer og afløb	23.341	53.704
Reparation af varmeanlæg	9.254	25.118
Reparation af el-installationer	1.935	979
Fælleslokale, udgifter	0	205
Fællesarealer, udendørs	15.526	0
Grønne arealer	163	45
Maskiner, redskaber og værktøj	0	6.428
Låse og nøgler	3.488	1.926
Diverse vedligeholdelse	0	2.297
Anden vedligeholdelse i lejligheder	3.789	4.284
	72.200	158.009
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Facader og ydervægge, planlagt 3	0	50.312
Afløb, kloak, og sanitet, planlagt	0	34.994
	0	85.306
8. Administrationsomkostninger		
Gebyrer Nets og pengeinstitutter	7.608	6.024
Forbrug, IT	468	638
Porto og fragt mv.	917	652
Kontorhold	367	0
Kopiering og tryksager	282	268
Diverse administrationsudgifter	150	7.805
Hjemmeside	0	4.638
Revision	37.750	32.500
Administrationshonorar	117.807	116.525
Honorar Varme og vandregnskaber	20.960	20.452
Ejendomsinspektør fast aftale	22.981	22.731
Honorar, diverse	21.988	625
	231.278	212.858

Noter

	2019/20	2018/19
9. Øvrige foreningsomkostninger		
Kabel-tv og antenne	-213	31.508
Drift af maskiner	7.677	0
Arbejdsweekend	507	7.029
Småanskaffelser	2.037	4.748
Godtgørelse, telefon	4.000	4.000
Generalforsamling	5.840	5.100
Mødeudgifter	0	1.056
Gaver og blomster	2.820	5.627
	22.668	59.068

10. Finansielle omkostninger

Renteudgift, prioriteringslån	185.507	270.704
Renteudgift, bank	12.814	17.543
Renteudgift, andre	25	90
	198.346	288.337

11. Ejendommen, matr. nr. 18eh, 18f og 18bl, Buddinge

Kostpris primo	11.375.195	11.375.195
Kostpris ultimo	11.375.195	11.375.195
Opskrivninger primo	28.624.805	28.624.805
Opskrivninger ultimo	28.624.805	28.624.805
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.000.000	40.000.000

Ejendommen er indregnet til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019.

12. Antenneregnskab

Primo	21.820	23.975
Indbetalt aconto	-80.202	-76.240
Afholdte udgifter	58.684	83.976
Driftsført	-302	-9.891
	0	21.820

13. IT-regnskab

Primo	0	31.052
Indbetalt aconto	-54.415	-62.595
Afholdte udgifter	53.900	53.160
Driftsført	515	-21.617
	0	0

Noter

	2019/20	2018/19
14. Egenkapital og andre reserver		
Andelsindskud		
Primo	495.165	495.165
	495.165	495.165
Reserve for opskrivninger		
Primo	28.624.804	28.624.804
	28.624.804	28.624.804
Reserve for kursreguleringer		
Primo	-280.199	-297.681
Årets regulering	415.948	17.482
	135.749	-280.199
Overført resultat		
Primo	909.733	359.578
Årets resultat	210.232	550.155
	1.119.965	909.733
Reserve til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen		
Primo	2.527.886	2.527.886
	2.527.886	2.527.886
Egenkapital og andre reserver	32.903.569	32.277.389

Noter

2019/20

2018/19

15. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbetid i hele antal år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året
Nykredit, Kontantlån 2,2036%		81.266	89.809
Nykredit, Kontantlån 2,2572%		52.288	52.769
Nykredit, obl.lån, 1%	30	44.742	91.932
Nykredit, obl.lån, 0,5%	30	19.094	65.892
Periodiserede renter, primo		-22.579	
Periodiserede renter, ultimo		10.696	
		185.507	300.402

16. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominel restgæld	Kursværdi	Hovedstol
Nykredit, kontantlån, 2,2036%	0	0	6.949.000
Nykredit, kontantlån, 2,2572%	0	0	4.228.000
Nykredit, obl.lån 1%	6.358.068	6.358.068	6.450.000
Nykredit, obl.lån 0,5%	4.217.108	4.081.359	4.283.000
	10.575.176	10.439.427	21.910.000

Der er tinglyst realkreditpantebreve på prioritetslån med hovedstol kr. 6.450.000 og kr. 4.283.000.

17. Varmeregnskab

Varmeforbrug, fjernvarme	-152.039	-210.891
Aconto varme i år	316.036	312.566
	163.997	101.675

18. Anden gæld

Revision, afsat	34.000	31.750
Skyldig udlæg	700	0
Ørsted, el juni og juli	3.083	3.965
Andre indtægter tilbageført	6.250	6.250
Skyldige gebyrer	75	800
Telefongodtgørelse	4.000	0
	48.108	42.765

Noter

19. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser udover dem, der er noteret i regnskabet.

Afgivne garantier

Jfr. foreningens vedtægter hæfter andelshaverne som følger:

§ 5 stk. 1. Et medlem hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

§ 5 stk. 2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herfor.

§ 5 stk. 4. Et fretrædende medlem eller hans/hendes bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Bestyrelsen har afgivet garantierklæring vedrørende 1 andelslejligheder.

Eventualforpligtelser

Bestyrelsen oplyser, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti-, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af regnskabet.

Nøgletal og beregning af andelsværdi

Nøgletal

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

Lovkrævende 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:

		Dette år		Sidste år	Forrige år
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboligere	47	2817	2817	2817
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	57	57	57
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	48	2874	2874	2874

	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelig indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgift?		X		
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her				

	År
D1	Foreningens stiftelses år
D2	Ejendommens opførelsesår

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.07.20 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip	40.000.000	13.918

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.07.20 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.698.504	939

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % kr. pr. m ²
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7%

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligens areal på balancedagen			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	176.101	12	2.817	750
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	2.817	0
H3	Boliglejeindtægter	2.773	12	2.817	12

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. Pr. andels-m ² de sidste tre år	154	195	75

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.722	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.519	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.242	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	55	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	64	30	0
M3	Vedligeholdelse i alt	108	85	25

	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)	72%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balance dagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. m²	Sidste år kr. pr. m²	I år kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr- andels-m ² de sidste tre år	97	100	107

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævende nøgleoplysninger overfor 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 andel
Offentlig ejendomsvurdering	14.200	13.918
Anskaffelsessum (kostpris)	4.038	3.958
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.519	2.469
Foreslået andelsværdi	10.722	10.510
Reserver uden for andelsværdi	958	939
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		741
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		584
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + Finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		4%
Øvrige omkostninger		64%
Finansielle poster, netto		12%
Afdrag		19%
		100%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98%

Beregning af andelsværdi

Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (offentlig vurdering), samt vedtægternes § 16.

	kr.
Foreningens egenkapital	30.375.683
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Hensættelser til fremtidige værdiregulering eller vedligeholdelse	-170.618
Reguleret egenkapital	<u>30.205.065</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019

Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>30.205.065</u>	61,00
	495.165	

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at andelskronen vedtaget til 61,00

Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning 60,00
(vedtaget på generalforsamlingen d. 21/11 2019)

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamling til generalforsamlingsdatoen den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering på ejendommen der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.