

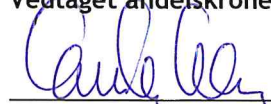
A/B BIRKEBAKKEN II

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-19
Andelsværdiberegning.....	19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Birkebakken II Rønnehegnet 2-6, Syrenhegnet 60-86, Ribeshegnet 1-13 og Birkehegnet 1-17 2630 Taastrup
	CVR-nr.: 16 27 53 36
	Stiftet: 4. august 1992
	Hjemsted: Taastrup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Brian Skovbjerg Andersen, formand
	Kasper Skovbjerg Andersen
	Keld Lindgaard Nielsen
	Anne Birgitte Kjeldsen
	Monica Lillegrav Kanstad
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S
	Lyngby Hovedgade 4
	2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Havneholmen 29
	1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for A/B Birkebakken II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Taastrup, den 15. juni 2020

Bestyrelse:



Brian Skovbjerg Andersen
Formand

Kasper Skovbjerg Andersen



Keld Lindgaard Nielsen

Anne Birgitte Kjeldsen



Monica Lillegrav Kanstad

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Birkebakken II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Kgs. Lyngby, den 15. juni 2020

Administrator:



Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Birkebakken II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Birkebakken II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen 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 resultatopgørelsen 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, andelsboligforeningsloven 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, 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 15. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Birkebakken II for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra fælleshus og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 30 stk. 4 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.
Boligafgift.....		2.535.001	2.535.000	2.535.001
Fælleshus.....	1	-10.284	-12.000	-12.548
Øvrige indtægter.....		1.637	0	0
INDTÆGTER.....		2.526.354	2.523.000	2.522.453
Forsikring og ejendomsskatter.....	2	-396.828	-403.500	-337.134
Forsyning.....	3	-104.714	-116.000	-101.573
Renholdelse.....	4	-7.431	0	-177
Fælles drift.....	5	-8.852	-5.000	-7.646
Vedligeholdelse løbende.....	6	-2.213.391	-2.950.000	-238.790
Administrationsomkostninger.....	7	-190.605	-210.000	-259.171
OMKOSTNINGER.....		-2.921.821	-3.684.500	-944.491
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-395.467	-1.161.500	1.577.962
Andre finansielle omkostninger.....	8	-494.318	-550.000	-1.024.609
ÅRETS RESULTAT.....		-889.785	-1.711.500	553.353
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Betalte prioritetsafdrag.....		884.034	890.000	704.803
Overført restandel af årets resultat.....		-1.773.819	-2.601.500	-151.450
DISPONERET I ALT.....		-889.785	-1.711.500	553.353

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		67.900.000	67.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	9	67.900.000	67.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		67.900.000	67.900.000
Mellemregning andelshavere.....		8.500	0
Andre tilgodehavender.....		1.750	0
Periodeafgrænsningsposter.....		44.666	9.751
Tilgodehavender.....		54.916	9.751
Likvide beholdninger.....	10	2.403.536	4.494.245
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.458.452	4.503.996
AKTIVER.....		70.358.452	72.403.996

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		6.064.274	6.064.274
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		37.382.966	37.382.966
Overført resultat.....		-8.894.834	-9.114.063
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	11	34.552.406	34.333.177
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.	12	1.590.986	2.700.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	13	10.000.000	10.000.000
Andre reserver.....		11.590.986	12.700.000
EGENKAPITAL.....		46.143.392	47.033.177
Prioritetsgæld.....	14	24.153.733	25.037.767
Langfristede gældsforpligtelser.....		24.153.733	25.037.767
Forudbetalt boligafgift og leje.....		7.881	35.238
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.308	180.458
Anden gæld.....	15	49.138	117.356
Kortfristede gældsforpligtelser.....		61.327	333.052
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		24.215.060	25.370.819
PASSIVER.....		70.358.452	72.403.996
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab	Budget	Regnskab	Note
	2019	2019	2018	
	kr.	kr.	kr.	
Fælleshus				1
Indtægter fælleshus.....	5.455	4.000	7.650	
Serviceabonnement.....	-2.421	0	-3.147	
Forbrugsmaterialer.....	-1.541	-2.000	-5.141	
Elforbrug.....	-2.047	-3.000	-2.550	
Vandforbrug.....	273	0	-264	
Varmeforbrug.....	-7.079	-8.000	-8.052	
Vedligeholdelse.....	-2.924	-3.000	-1.044	
	-10.284	-12.000	-12.548	
Forsikring og ejendomsskatter				2
Ejendomsskat.....	326.804	327.000	309.765	
Bygningsforsikring.....	66.132	70.000	23.961	
Erhvervsansvarsforsikring.....	3.892	6.500	3.408	
	396.828	403.500	337.134	
Forsyning				3
Elforbrug, fællesarealer.....	8.834	20.000	15.796	
Renovation via skattebillet.....	80.989	96.000	70.845	
Anden containerordning.....	14.891	0	14.932	
	104.714	116.000	101.573	
Renholdelse				4
Snerydning, grus og saltning.....	140	0	177	
Vinduespolering.....	7.200	0	0	
Rengøringsartikler.....	91	0	0	
	7.431	0	177	
Fælles drift				5
Reparation af maskinel og materiel.....	3.085	4.500	7.083	
Drift af maskiner og redskaber (brændstof).....	5.767	500	563	
	8.852	5.000	7.646	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.	Note
Vedligeholdelse løbende				6
Beplantninger.....	0	0	530	
Terræn, grund diverse.....	2.106	0	0	
Konstruktioner i terræn.....	0	0	39.761	
Udv. vinduer/døre.....	1.794.918	2.800.000	61.292	
Tag.....	391.722	0	0	
Bygning udvendig diverse.....	1.299	0	92.029	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	6.167	0	26.760	
Varmeanlæg.....	1.375	0	0	
Elektrolyse.....	8.855	0	15.655	
Elinstallationer.....	0	0	609	
Skilte mv.....	0	0	1.538	
Juleudsmykning.....	270	0	616	
Inventar diverse.....	705	0	0	
Selvrisko, forsikringsskade.....	5.974	0	0	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	150.000	0	
	2.213.391	2.950.000	238.790	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	56.925	57.000	55.640	
Anden administration.....	625	0	625	
Valuarvurdering.....	8.750	9.100	8.750	
Revision.....	23.000	25.000	24.625	
Konsulentbistand.....	62.961	0	59.579	
Kontingenter.....	6.336	6.400	6.224	
Gårdlaug.....	57.610	61.000	57.502	
Repræsentation.....	1.040	4.000	1.300	
Diverse driftsomkostninger.....	813	0	0	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	26.500	26.000	26.500	
Møder.....	1.323	9.000	3.393	
Kontorartikler mv.....	0	1.000	2.338	
Fotokopiering og EDB.....	1.264	2.000	1.363	
Transport.....	419	0	229	
Fællesarbejde, forplejning.....	1.845	5.000	6.790	
Fester.....	14.108	2.000	2.000	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	3.590	2.500	2.313	
Oprydning i forbindelse med åbningsbalancen mv.....	-76.504	0	0	
	190.605	210.000	259.171	
Andre finansielle omkostninger				8
Renteomkostninger bank.....	0	0	8	
Prioritetsrenter.....	494.318	550.000	593.963	
Kurstab og låneomkostninger.....	0	0	430.638	
	494.318	550.000	1.024.609	

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				9
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....			30.517.034	
Kostpris 31. december 2019.....			30.517.034	
Opskrivninger 1. januar 2019.....			37.382.966	
Opskrivninger 31. december 2019.....			37.382.966	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....			67.900.000	
	2019	2018		
	kr.	kr.		
Likvide beholdninger				10
Nykredit 5471 7003384	2.283.314	4.479.818		
Nykredit 5471 7043815	4.691	4.691		
Nykredit - Dankort 5471 - 1709668	2.392	5.048		
Nykredit 8117 4990840 Sikringskonto.....	108.275	0		
Kassebeholdning.....	4.864	4.688		
	2.403.536	4.494.245		
Egenkapital før andre reserver				11
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2019.....	6.064.274	37.382.966	-9.114.063	34.333.177
Overførsel til/fra andre poster.....			1.109.014	1.109.014
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.773.819	-1.773.819
Afdrag på prioritetsgæld.....			884.034	884.034
Egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	6.064.274	37.382.966	-8.894.834	34.552.406

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.			12
Saldo, primo.....	2.700.000	1.500.000	
Henlagt af årets overskud.....	-1.109.014	1.200.000	
	1.590.986	2.700.000	

Reserveret til vedligeholdelse af ejendom			13
Saldo, primo.....	10.000.000	10.000.000	
	10.000.000	10.000.000	

Prioritetsgæld						14
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Realkredit DK lån nr. 9.....	10.768.000	0	261.508	10.768.000	10.768.000	
Realkredit DK lån nr. 10.....	14.269.767	884.034	232.810	13.385.733	13.653.557	
	25.037.767	884.034	494.318	24.153.733	24.421.557	

Lån nr. 9: Obligationslånet stort kr. 10.768.000 fra Realkredit Danmark har en restløbetid på 27 år, med en aktuel rente på 2,000 %.

Lån nr. 10: Kontantlånet stort kr. 14.489.000 fra Realkredit Danmark har en restløbetid på 13 år og 9 måneder, med en aktuel rente på 1,2916 %.

	2019 kr.	2018 kr.	
Anden gæld			15
Mellemregning med administrator.....	0	2.000	
Skyldigt bestyrelseshonorar.....	26.000	26.000	
Skyldig revision.....	23.000	22.750	
Høje-Taastrup fjernvarme a.m.b.a.....	138	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	0	66.606	
	49.138	117.356	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			16
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.154 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 67.900 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
		Antal BBR Areal m ²		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	32	3.041	3.041	3.041
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	32	3.041	3.041	3.041

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.900.000	22.328	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.590.986	3.812	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	834
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	326	182	-293

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	11.274
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.154
K3 Teknisk andelsværdi	18.428

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	34	79	728
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	34	79	728

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64 %
---	--	------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	208	232	291

NOTER

Note

18

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 34.552.406.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	30.517.034
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	67.900.000
3. Kontantejendomsværdi.....	39.000.000

Ejendommen blev den 27. februar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 67.900.000 pr. 31. december 2019.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	34.552.406
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	67.900.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>67.900.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	24.153.733
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>24.421.557</u>
	-267.824
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....	34.284.582

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{34.284.582}{6.064.274} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 5,6535, svarende til 11.274,11 pr. m².

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

NEM ID

RID: 1253785165915

Tidspunkt for underskrift: 15-09-2020 kl.: 15:17:49

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: a6f59badrpR240548745