

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling  
den 4/3 - 2020

Dirigent *Bettina Sierant*

**Andelsboligforeningen Bryggergården  
Bryggervangen 1-11  
4660 Store Heddinge**

**Årsrapport pr. 31. december 2019**

Kundenr. 1321  
32. regnskabsår  
CVR-nr. 32 01 81 57

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	side 2
Bestyrelsespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	side 4 - 6
Anvendt regnskabspraksis	side 7 - 10
Resultatopgørelse 1. januar 2019 til 31. december 2019	side 11
Balance pr. 31. december 2019	side 12 - 13
Noter	side 14 - 21

## Foreningsoplysninger

### Foreningen

Andelsboligforeningen Bryggergården  
Bryggervangen 1-11  
4660 Store Heddinge

CVR-nr.: 32 01 81 57

Hjemsted: Stevns

Regnskabsår: 1. januar til 31. december

### Bestyrelse

Bettina Sierant, formand  
Nomi Bjørnø  
Charlotte Astrup

### Revision

SR Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Stensbjergvej 11, 2. sal  
4600 Køge

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapporten for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Bryggergården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger 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 perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019.

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

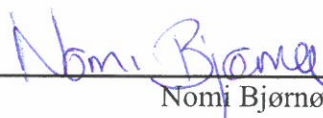
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 5. februar 2020

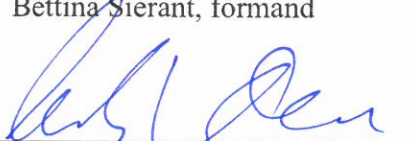
Bestyrelse:



Bettina Sierant, formand



Nomi Bjørnø



Charlotte Astrup

ASTRID TANHAA VAN KOSTER, SUPPLEANT

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bryggergården

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bryggergården for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger 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 2019 til 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

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

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelsen. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Køge, den 5. februar 2020

SR Revision A/S

CVR-nr. 19 53 68 90



Per Riis

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bryggergården for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, lov om andelsboligforeninger 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes 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, 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.

### Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenue ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelse

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018	Note
	kr.	kr.	kr.	
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift	391.768	380.000	379.516	
Øvrige indtægter	900	2.000	4.300	
<b>Indtægter i alt</b>	<b>392.668</b>	<b>382.000</b>	<b>383.816</b>	
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	68.522	65.000	63.716	1
Forbrugsafgifter	14.587	15.000	14.484	2
Vedligeholdelse, løbende	75.211	50.000	26.662	3
Vedligeholdelse, genopretning og renov.	113.688	50.000	0	4
Administrationsomkostninger	27.559	30.000	27.487	5
Øvrige foreningsomkostninger	0	0	1.350	6
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>299.567</b>	<b>210.000</b>	<b>133.699</b>	
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>93.101</b>	<b>172.000</b>	<b>250.117</b>	
Finansielle omkostninger	141.554	135.000	141.554	7
<b>Årets resultat</b>	<b>-48.453</b>	<b>37.000</b>	<b>108.563</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Amortisering af kurstab på obligationslån	-7.144	0	-7.144	
Overført andel af årets resultat	-41.309	37.000	115.707	
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-48.453</b>	<b>37.000</b>	<b>108.563</b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.	Note
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen, matr. nr. 34e Store Heddinge Bygrunde	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>	8
<b>I alt</b>	<u><b>9.500.000</b></u>	<u><b>9.500.000</b></u>	
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>9.500.000</b></u>	<u><b>9.500.000</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Restancer, andelshavere	<u>0</u>	<u>19.164</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>19.164</b></u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>495.640</b></u>	<u><b>517.785</b></u>	9
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>495.640</b></u>	<u><b>536.949</b></u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u><b>9.995.640</b></u></u>	<u><u><b>10.036.949</b></u></u>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.	Note
<b>Egenkapital</b>			
Andelsindskud	1.540.594	1.540.594	
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	8.563.000	8.563.000	
Overført resultat m.v.	<u>-4.617.791</u>	<u>-4.569.338</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>5.485.803</u></b>	<b><u>5.534.256</u></b>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.485.803</u></b>	<b><u>5.534.256</u></b>	
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	<u>4.509.837</u>	<u>4.502.693</u>	10
<b>I alt</b>	<b><u>4.509.837</u></b>	<b><u>4.502.693</u></b>	11
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.995.640</u></b>	<b><u>10.036.949</u></b>	
Eventualforpligtelser			12
Nøgleoplysninger			13
Beregning af andelsværdi			14

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>Note 1 Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	15.451	15.354
Forsikringer og kontingenter	<u>53.071</u>	<u>48.362</u>
<b>I alt</b>	<b><u>68.522</u></b>	<b><u>63.716</u></b>
<b>Note 2 Forbrugsafgifter</b>		
Vandafgift	7.141	6.123
El- og varmemeforbrug fællesarealer	<u>7.446</u>	<u>8.361</u>
<b>I alt</b>	<b><u>14.587</u></b>	<b><u>14.484</u></b>
<b>Note 3 Vedligeholdelse, løbende</b>		
Varmeanlæg	21.500	20.950
Diverse	<u>53.711</u>	<u>5.712</u>
<b>I alt</b>	<b><u>75.211</u></b>	<b><u>26.662</u></b>
<b>Note 4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
Tag	<u>113.688</u>	<u>0</u>
<b>I alt</b>	<b><u>113.688</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Note 5 Administrationsomkostninger</b>		
Møder	2.536	300
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.292	23.053
Advokathonorar	0	1.875
Gebyrer m.v.	1.432	1.471
Kontorartikler	<u>299</u>	<u>788</u>
<b>I alt</b>	<b><u>27.559</u></b>	<b><u>27.487</u></b>
<b>Note 6 Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Gaver og blomster	<u>0</u>	<u>1.350</u>
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.350</u></b>

## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 7 Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	134.410	134.410
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	7.144	7.144
<b>I alt</b>	<b>141.554</b>	<b>141.554</b>
<b>Note 8 Ejendommen matr. nr. 34e Store Heddinge Bygrunde</b>		
Kostpris primo	937.000	937.000
Kostpris ultimo	937.000	937.000
Opskrivninger primo	8.563.000	8.563.000
Opskrivninger ultimo	8.563.000	8.563.000
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>9.500.000</b>	<b>9.500.000</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 9.500.000.		
<b>Note 9 Likvide beholdninger</b>		
Nordea 8967 424 316	Rente pct. p.a. 0,00	517.785
		495.640
<b>I alt</b>		<b>517.785</b>
<b>Note 10 Prioritetsgæld</b>		
<i>Nordea Kredit</i>		
<i>Obligationslån, fast rente 2,0%, afdragsfrihed (udløb 1/7-2022)</i>		
<i>Kurs 100,00, rest løbetid: 23,5 år</i>		
Renter og bidrag	134.410	
Betalte afdrag i året	0	
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	7.144	-157.163
Nominel restgæld (pantebrevsrestgæld)	4.667.000	-164.307
Kursværdi	4.667.000	
Regnskabsmæssig værdi		4.667.000
<b>I alt</b>		<b>4.502.693</b>
		<b>4.509.837</b>



## Noter

### **Note 11 Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.667.000,- langfristede gældsforpligtelser. Der henvises i øvrigt til note 10.

### **Note 12 Eventualforpligtelser**

#### **Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på kr. 4.667.000,- i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti af andelshaverne.

### **Note 13 Nøgleoplysninger**

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

#### **Lovkrævede nøgleoplysninger**

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	882	882	10	882
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	100	100	0	100
B6	<b>I alt</b>	982	982	10	982

	Sæt kryds	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	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud ?	X	
E2	Foreningsmedlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2019  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	9.500.000	9.674

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.2019</b>	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	<b>Forklaring på udregning</b>	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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

	<b>Forklaring på udregning</b>	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			<b>kr. pr. m2</b>
H1	Boligafgift	33.660	x 12	/882	458
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/882	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/882	0

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
		<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Kr. pr. m2</b>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-205	123	-55

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.042	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.551	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	10.593	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med samlede areal ultimo året (B6)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	27	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	291	0	116
M3	Vedligeholdelse i alt	330	27	192

	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)	53		

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

**Supplerende nøgletal i øvrigt**

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

	<b>Kr. pr. m2 andel</b>	<b>Kr. pr. m2 total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	10.771	9.674
Anskaffelsessum (kostpris)	1.062	954
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.551	4.088
Foreslået andelsværdi	6.042	5.426
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	444	
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		43
Øvrige omkostninger		25
Finansielle poster, netto		<u>32</u>
		<u><b>100</b></u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

## Noter

### Note 14 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes §14:

	<u>kr.</u>
Foreningens egenkapital før andre reserver	5.485.803
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.509.837
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-4.667.000</u>
	<u><b>5.328.640</b></u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016.

	<u>5.328.640</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.540.594	<u><b>3,46</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamling den 26. marts 2019)		<u><b>3,49</b></u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	<u>Indskud Kr.</u>	<u>Andelsværdi Kr.</u>
Bolig 1	156.536	541.430
Bolig 2	156.536	541.430
Bolig 3	156.536	541.430
Bolig 4	156.536	541.430
Bolig 5	156.536	541.430
Bolig 6	156.536	541.430
Bolig 7	156.536	541.430
Bolig 8	156.536	541.430
Bolig 9	156.536	541.430
Bolig 10	<u>131.770</u>	<u>455.769</u>
	<u><b>1.540.594</b></u>	<u><b>5.328.640</b></u>