

A/B Gildhøjparken
c/o Advokatfirmaet Ternstrøm
Hovedgaden 523
2640 Hedehusene

CVR.nr.: 31 19 12 46

ÅRSRAPPORT

1. januar 2019 – 31. december 2019

Godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling den 29/6 2020



Dirigent

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 285, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Telefax: +45 4355 0506
Mail: tv.brondby@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse.....	7
Balance	8
Noter	10
Medlemsliste	18

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og administrator har aflagt årsrapport for A/B Gildhøjparken

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

Brøndbyvester, den 26/2 2020

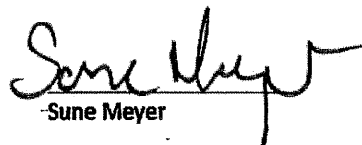
Bestyrelsen:



Michael Johansen
formand



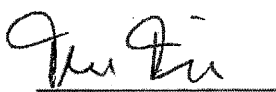
Lars Gregersen



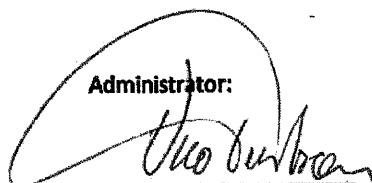
Sune Meyer



Bo Nielsen



Thomas Feldstein

Administrator:


Advokatfirmaet Ternstrøm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Gildhøjparken

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gildhøjparken 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Brøndby, den 25/12 2020

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR.nr.: 38267132



Michael Vinther Andersen
Registreret revisor
mne5456

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for andelsboligforeningen Gildhøjparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, 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, krævende 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 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 her været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles i forhold til de oprindelige indskud. Boligafgiften indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle Poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap)

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reserveret til vedligeholdelse. 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.

Ejendom

Foreningens ejendom 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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, 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 vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld pr. 31. december 2019. Prioritetsgælden er fratrukket aktivering af kurs- tab/stiftelsesomkostninger, som nedskrives over lånets løbetid på 30 år.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til 0 kr. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Rentewapen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom.

Øvrige gældsposter måles til nominal restgæld.

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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Note	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2019	2018
Indtægter				
Boligafgift fra andelshavere	5.004.000	5.003.000	5.003.793	5.048.965
Fibernetindbetaling fra andelshavere	0	0	0	13.800
Udlejning ekstra p-pladser	15.000	14.000	17.400	13.200
Havedage	3.000	3.000	7.750	5.250
Andre indtægter	3.000	7.000	122.894	18.378
	<u>5.025.000</u>	<u>5.027.000</u>	<u>5.151.837</u>	<u>5.099.593</u>
Omkostninger				
1 Ejendomsskat og renovation	-375.000	-345.000	-370.335	-339.147
2 Ejendomsomkostninger	-227.000	-215.000	-219.533	298.256
Vedligeholdelse af bygninger	-265.000	-415.000	-292.432	-120.265
Forbedringsprojekt	-55.000	-110.000	-109.785	-28.833
3 Administration	-141.000	-133.000	-134.350	-185.854
4 Prioritetsrenter/renteswap, Nykredit	-4.080.000	-3.986.000	-3.865.699	-3.830.448
Renteudgift, bank	-15.000	-5.000	0	-48
8 Årets afskrivning på kurstab/ stiftelsesomkostninger	-6.000	0	-5.744	-5.744
Renteindtægt, debitor	0	0	199	0
	<u>-5.164.000</u>	<u>-5.209.000</u>	<u>-4.997.679</u>	<u>-4.212.083</u>
Årest resultat	<u>-139.000</u>	<u>-182.000</u>	<u>154.158</u>	<u>887.510</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført				
fra "reserveret til værdiforringelser"	0	-50.000	0	0
fra "reserveret til vedligeholdelse"	-150.000	-150.000	-150.000	0
til "reserveret til vedligeholdelse"	0	0	0	25.000
	<u>-150.000</u>	<u>-200.000</u>	<u>-150.000</u>	<u>25.000</u>
Overført til "overført resultat mv."				
Overført restandel af årets resultat	<u>11.000</u>	<u>18.000</u>	<u>304.158</u>	<u>862.510</u>
Overført til resultat mv.:	<u>11.000</u>	<u>18.000</u>	<u>304.158</u>	<u>862.510</u>
Disponeret i alt	<u>-139.000</u>	<u>-182.000</u>	<u>154.158</u>	<u>887.510</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

Noter	2019	2018
Materielle anlægsaktiver		
5 Ejendommen matr.nr. 30 F, 30 CA og 30 CC, Brøndbyvester	<u>118.000.000</u>	<u>101.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>118.000.000</u>	<u>101.000.000</u>
Tilgodehavender		
Restancer andelshavere	25.031	50.142
Øvrige tilgodehavender	22.010	90.387
Periodeafgrænsningsposter	<u>30.714</u>	<u>30.105</u>
	<u>77.755</u>	<u>170.634</u>
Likvide beholdninger	<u>3.666.594</u>	<u>3.273.641</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>3.744.349</u>	<u>3.444.275</u>
AKTIVER I ALT	<u>121.744.349</u>	<u>104.444.275</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

Noter	2019	2018
6 Egenkapital		
Andelskapital	20.121.000	20.121.000
Reserve for opskrivning af ejendom	9.720.400	0
Overført resultat mv.	-21.930.925	-28.840.040
Egenkapital før reservationer	7.910.475	-8.719.040
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser	325.000	325.000
Reserveret til forbedringsprojekter	150.000	150.000
Reserveret til vedligeholdelse	1.074.150	1.224.150
Reservationer i alt	1.549.150	1.699.150
EGENKAPITAL I ALT	9.459.625	-7.019.890
Langfristede gældsforpligtelser		
7 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	111.115.018	110.434.631
	111.115.018	110.434.631
Kortfristede gældsforpligtelser		
Mellemregning, varmeregnskab	162.419	122.725
Mellemregning, vand	45.241	13.861
Mellemregning vand og varme, fraflyttere	0	0
Mellemregning, håndler	898.381	771.276
Skyldige omkostninger	63.665	121.672
	1.169.706	1.029.534
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	112.284.724	111.464.165
PASSIVER I ALT	121.744.349	104.444.275
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Andelenes værdi		
10 Nøgleoplysningsskema		

NOTER				
	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2019	2018
1 Ejendomsskat og renovation				
Ejendomsskatter	255.000	245.000	253.515	240.299
Renovation og skadedyrsbekæmpelse	120.000	100.000	116.820	98.848
	375.000	345.000	370.335	339.147
2 Ejendomsomkostninger				
Forsikringer	65.000	60.000	65.458	58.726
El - fælleskur/vej	42.000	40.000	43.031	40.606
Fællesarealer	80.000	65.000	76.144	48.941
Konsulentbistand	0	10.000	0	17.000
Snerydning	40.000	40.000	34.900	51.649
Øvrige ejendomsomkostninger	0	0	0	-515.178
	227.000	215.000	219.533	-298.256
3 Administration				
Administrator	75.000	75.000	75.898	74.937
Advokat	0	0	0	40.000
Revisor	35.000	32.000	35.963	34.915
Revisor, rest tidligere år	0	0	0	1.273
Hjemmeside	2.000	5.000	1.464	1.238
Mødeomk., generalforsamling mm.	21.000	13.000	15.063	5.793
Kontorartikler mm	1.000	1.000	121	392
Småanskaffelser (inkl. hjertestarter)	1.000	2.000	0	22.873
Gebyrer, porto, diverse	6.000	5.000	5.841	4.433
	141.000	133.000	134.350	185.854
4 Prioritetsrenter/renteswap				
Prioritetsrenter	4.080.000	3.986.000	432.093	500.492
Renter, swap	0	0	3.433.606	3.329.956
	4.080.000	3.986.000	3.865.699	3.830.448

NOTER

	2019	2018
5 Ejendommen matr.nr. 30 F, 30 CA og 30 CC, Brøndbyvester		
Kostpris ejendom 1. januar 2019 ^u (oprindelig kostpris)	107.818.560	107.818.560
Anskaffelse fibernet	541.040	541.040
Regulering TDC gravearbejde	-80.000	-80.000
Opskrivninger, primo	0	0
Opskrivninger, i året	9.720.400	0
Nedskrivning, primo	-7.279.600	-7.279.600
Nedskrivning, regulering af tidligere nedskrivning i året	7.279.600	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>118.000.000</u>	<u>101.000.000</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>101.000.000</u>	<u>101.000.000</u>

NOTER

	2019	2018
6 Egenkapitalopgørelse		
Andelskapital		
Indskud pr. 1. januar 2019	<u>20.121.000</u>	<u>20.121.000</u>
Saldo pr. 31. december 2019	<u>20.121.000</u>	<u>20.121.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo primo	0	0
Året opskrivning	<u>9.720.400</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december 2019	<u>9.720.400</u>	<u>0</u>
Overført resultat mv.		
Saldo primo	-28.840.040	-30.841.925
Ændring i dagsværdi rentesikring	-674.643	1.364.375
Restandel af årets resultat	304.158	637.510
Tilbageførsel af tidligere nedskrivning på ejendom	7.279.600	
Årets afdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december 2019	<u>-21.930.925</u>	<u>-28.840.040</u>
Egenkapital før reserverationer	<u>7.910.475</u>	<u>-8.719.040</u>
Reserveret til værdiforringelse		
Saldo primo	325.000	325.000
Hensat i året	0	0
Brugt i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december 2019	<u>325.000</u>	<u>325.000</u>
Reserveret til forbedringsprojekter		
Saldo primo	150.000	150.000
Hensat i året	0	0
Brugt i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december 2019	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>

NOTER

	2019	2018
Reserveret til vedligeholdelse		
Saldo primo	1.224.150	974.150
Hensat i året	0	250.000
Brugt i året	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december 2019	<u>1.074.150</u>	<u>1.224.150</u>
Egenkapital i alt	<u>9.459.625</u>	<u>-7.019.890</u>
8 Gæld til realkreditinstitut		
Nykredit, afdragsfrit, var. obl. Lån, restløbetid 20 år 3 md	30.305.000	30.305.000
Nykredit, afdragsfrit, var. obl. Lån, restløbetid 21 år 6 md	<u>56.896.000</u>	<u>56.896.000</u>
	<u>87.201.000</u>	<u>87.201.000</u>
Rentesikring (renteswap)	<u>24.037.524</u>	<u>23.362.881</u>
Heraf udgør kortfristet gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
Betalt afdrag i år	<u>0</u>	<u>0</u>
Aktivering af kurstab/stiftelsesomkostninger		
Kurstab/stiftelsesomkostninger primo	-129.250	-134.994
Årets afskrivning 1/30	<u>5.744</u>	<u>5.744</u>
Saldo pr. 31. december 2019	<u>-123.506</u>	<u>-129.250</u>
	<u>111.115.018</u>	<u>110.434.631</u>
Kursværdi	<u>111.459.584</u>	<u>110.956.286</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Tinglyst ejerpantebrev på 2.800.000.		
Der er stillet pant for en gæld med hovedstol på 87.201.000 kr. i ejendommen		

NOTER

2019

10 Andelenes værdi

Andelskronens værdi pr. 31.12.2019 beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i " Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" kan opgøres efter én af følgende metoder:

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris:

Egenkapital før reservationer den 31. december 2019		7.910.475
Ejendommens kostpris	108.279.600	
Ejendommens bogførte værdi	<u>118.000.000</u>	-9.720.400
Markedsværdi renteswap		24.037.524
Tilbageført kurstab/stiftelsesomkostninger		<u>-123.506</u>
Reguleret egenkapital		<u>22.104.093</u>
Dette svarer til kurs pr. andelskrone	22.104.093/20.121.000	<u>1,0986</u>
Kurs pr. andelskrone, 31-12-2018		<u>1,0823</u>

Andelskroneberegning med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering:

Dog skal værdien nedsættes, såfremt foreningen efterfølgende modtager en ny kontantvurdering på ejendommen, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan oprettholdes.

Egenkapital før reservationer den 31. december 2019		7.910.475
Offentlig vurdering	101.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>118.000.000</u>	<u>-17.000.000</u>
		-9.089.525
Kursregulering prioritetsgæld	Kursværdi 111.459.584	Nominelt 111.115.018
		<u>-344.566</u>
Reguleret egenkapital		<u>-9.434.091</u>
Kurs pr. andelskrone	-9.434.091/20.121.000	<u>-0,4689</u>

Andelskroneberegning med udgangspunkt i valuarvurdering:

Kan ikke beregnes, da der ingen valuarvurdering foreligger.

Bestyrelsen foreslår, at anskaffelssummen anvendes til beregning af andelskronen. Kursen pr. andelskrone fastsættes til 1,0986. Kursen anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

NOTER

11 Nøgleoplysningskema

		31.12.19	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	45	4.596
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	45	4.596

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2			

	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	101.000.000	21.976

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.549.150	337

NOTER

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,68

	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

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	1.089
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	482	193	34

		Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	4.809
K2	Gæld - omsætningsaktiver	23.616
K3	Teknisk andelsværdi	28.425

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
L4hvis ja, er der en plan for det, herunder finansiering?		
L5og 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	18	25	64
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18	6	24
M3	Vedligeholdelse i alt	36	32	88

NOTER

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

Finansielle forhold		
---------------------	--	--

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	4,8%
---	--	------

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	0	0	0

MEDLEMSLISTE

	Opr.indskud	Forslag ny andelsværdi kurs 1,0986	Boligafgift 1. april 2019
1 Nadia & Bo Nielsen	535.871	588.686	11.105,26
2 Grethe & Palle Møller Hansen	495.357	544.179	10.265,65
3 Anne Rhinstrøm Nielsen	421.689	463.250	8.738,98
4 Susanne & John Jepsen	431.488	474.015	8.942,05
5 Sander Holst & Jane Sangstad	535.871	588.686	11.105,26
6 Rajwinder Sidhu Kaur	502.396	551.911	10.411,53
7 Heide & Thomas Feldstein	535.871	588.686	11.105,26
8 Rikke Meyer	518.684	569.805	10.749,08
9 Susanne Knudsen & Dennis Phillipsen	498.685	547.835	10.334,62
10 Vibeke & Steen Gildesberg	482.150	529.670	9.991,96
11 Samina og Naseer-Ud-Din Humayun	462.150	507.699	9.577,48
12 Pia & Lars Kofoed Gregersen	417.482	458.628	8.651,79
13 Majken Gade Olsen	397.482	436.657	8.237,32
14 Güler Yaqci	482.150	529.670	9.991,96
15 Lene M. Kjeldsen	462.150	507.699	9.577,48
16 Sidse Visti	417.482	458.628	8.651,79
17 Halil Okutan	397.482	436.657	8.237,32
18 Anja H. Hansen & Rene O. Mortensen	426.280	468.293	8.834,12
19 Jette & Jan Nielsen	406.280	446.322	8.419,64
20 Birthe & Aage Simonsen	482.150	529.670	9.991,96
21 Christina Andersen	462.150	507.699	9.577,48
22 Leise & Steen Simonsen	417.482	458.628	8.651,79
23 Ertan & Melek Celik	397.482	436.657	8.237,32
24 Tine Pleidrup & Michael Johansen	482.150	529.670	9.991,96
25 Thomas E. Viltoft	462.150	507.699	9.577,48
26 Linda M. Rutell og Jan Pagsberg	417.482	458.628	8.651,79
27 Kirsten Liebmann Nielsen	397.482	436.657	8.237,32
28 Helle & Jan Mejlstørn	426.280	468.293	8.834,12
29 Selma & Adnan Hrnica	406.280	446.322	8.419,64
30 Aisha Chughtal	426.280	468.293	8.834,12
31 Liz Persson Tørnsø Rothgarn & Michael Henrik Rothgarn	406.280	446.322	8.419,64
32 Ali Akban Ahmad & Amira Naz Ahmad	482.150	529.670	9.991,96
33 Nerijus Brasas & Natalija Brasiene	462.150	507.699	9.577,48
34 Iris Annette Steen & Allan Steen	417.482	458.628	8.651,79
35 Bo Kjærulff	397.482	436.657	8.237,32
36 Waqar Khalid	482.150	529.670	9.991,96
37 Rutchanee Srimungkun & Peter Bech Jacobsen	462.150	507.699	9.577,48
38 Maybritt & Jens Mouritzen	417.482	458.628	8.651,79
39 Jan Bräuner	397.482	436.657	8.237,32
40 Tina Pedersen	482.150	529.670	9.991,96
41 Aisha Zahir Khan	462.150	507.699	9.577,48
42 Annette Nordberg Henriksen	417.482	458.628	8.651,79
43 Niels Elleby	397.482	436.657	8.237,32
44 Birgit Løhde og Carsten Hillerup	426.280	468.293	8.834,12
45 Frederik Lyngholm	406.280	446.322	8.419,64
	<u>20.121.000</u>	<u>22.104.093</u>	<u>416.982,58</u>

