

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

A/B Rolsvej 30/Yrsavej 8

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for A/B Rolfvej 30/Yrsavej 8.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 23. oktober 2019

Administrator

Administrator Teamet

Bestyrelse

Anders Mørk
Formand

Julie Christensen
Bestyrelsesmedlem

Berit Jakobsen
Bestyrelsesmedlem

Damun Mostofifard
Bestyrelsesmedlem

Kathrine Højte Lynggard
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. november 2019.

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B Rolfvej 30/Yrsavej 8

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rolfvej 30/Yrsavej 8 for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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

A/B Rolfvej 30/Yrsavej 8 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. oktober 2018 - 30. september 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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.

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 regnskabsbrugere 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, og 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 23. oktober 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 34 20 99 36



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

mne28679

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	A/B Rolfsvvej 30/Yrsavej 8
	CVR-nr.: 79 25 61 10
	Etableret: 1. oktober 1985
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
	Andelshavere: 20
Ejendommen	Matrikelnr: Matr. nr. 11 M, Frederiksberg
Bestyrelse	Anders Mørk Julie Christensen Berit Jakobsen Damun Mostofifard Kathrine Højte Lynggard
Administrator	Administrator Teamet, Nørrelundvej 8B, 2730 Herlev
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 14. november 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Rolfsvej 30/Yrsavej 8 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

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 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.

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom optages til dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu 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 provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. septemberNote

	<u>2018/19</u>	<u>Budget 18/19</u> (ej revideret)	<u>2017/18</u>
Boligafgift	899.941	900.000	899.940
Heraf hensat til fremtidig vedligeholdelse	59.829	59.800	59.829
Øvrige indtægter	2.000	0	1.200
Indtægter i alt	<u>961.770</u>	<u>959.800</u>	<u>960.969</u>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-68.590	-67.000	-64.441
2 Forbrugsafgifter	-105.723	-99.000	-96.510
3 Renholdelse	-72.136	-79.500	-73.126
4 Vedligeholdelse, løbende	-32.606	-71.000	-63.050
5 Administrationsomkostninger	-73.874	-78.300	-113.335
6 Øvrige foreningsomkostninger	-43.621	-10.000	-44.070
Omkostninger i alt	<u>-396.550</u>	<u>-404.800</u>	<u>-454.532</u>
Resultat før finansielle poster	<u>565.220</u>	<u>555.000</u>	<u>506.437</u>
Finansielle omkostninger	-226.135	-230.000	-225.716
Årets resultat	<u>339.085</u>	<u>325.000</u>	<u>280.721</u>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	280.615	278.000	277.784
Overført restandel af årets resultat	-1.359	-12.800	-56.892
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	59.829	59.800	59.829
Overført til "Overført resultat"	<u>339.085</u>	<u>325.000</u>	<u>280.721</u>
I alt	<u>339.085</u>	<u>325.000</u>	<u>280.721</u>

30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	<u>34.570.000</u>	<u>34.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.570.000</u>	<u>34.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.570.000</u>	<u>34.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Byggesag (facade)	600.727	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>28.240</u>	<u>27.047</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>628.967</u>	<u>27.047</u>
	Likvide beholdninger	<u>367.799</u>	<u>1.892.444</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>996.766</u>	<u>1.919.491</u>
	Aktiver i alt	<u>35.566.766</u>	<u>36.419.491</u>

30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	1.425	1.425
Reserve for opskrivning af ejendom	27.126.090	27.056.090
8 Overført resultat	1.817.496	1.585.991
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>28.945.011</u>	<u>28.643.506</u>
9 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.289.174	1.229.345
Andre reserver	<u>1.289.174</u>	<u>1.229.345</u>
Egenkapital i alt	<u>30.234.185</u>	<u>29.872.851</u>
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.875.602</u>	<u>5.111.152</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.875.602</u>	<u>5.111.152</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	283.301	280.615
Gæld til andelshavere	106.014	1.075.478
11 Varmeregnskab	26.384	28.552
12 Anden gæld	41.280	50.843
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>456.979</u>	<u>1.435.488</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.332.581</u>	<u>6.546.640</u>
Passiver i alt	<u>35.566.766</u>	<u>36.419.491</u>
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Nøgleoplysninger		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Andelsværdier		

Noter

	2018/19	Budget 18/19 (ej revideret)	2017/18
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	45.748	44.000	41.875
Forsikringer	22.842	23.000	22.566
	68.590	67.000	64.441
2. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	39.862	40.000	34.477
Renovation	42.378	38.000	38.530
Elforbrug fællesarealer	21.994	21.000	19.847
Varmeaflysning	63	0	503
Varmeforbrug radiatorer opgange	1.426	0	3.153
	105.723	99.000	96.510
3. Renholdelse			
Renholdelse	36.779	43.000	36.043
Gårdlaug	33.333	33.500	33.333
Saltning og snerydning	2.024	3.000	3.750
	72.136	79.500	73.126
4. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	2.756		5.420
Varmeanlæg	9.496		10.255
Maler	5.969		0
Elektriker	0		5.354
VVS	9.889		15.263
Småanskaffelser	656		1.988
Vedligeholdelse i øvrigt	692		760
Gårdanlæg	3.148		2.565
Ventilationsanlæg	0		21.445
	32.606	71.000	63.050

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>Budget 18/19</u> (ej revideret)	<u>2017/18</u>
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	47.139	46.800	46.674
Udarbejdelse og revision af årsrapport	17.000	20.000	16.000
Revisordeltagelse ved generalforsamling	0	0	4.500
Revisorhonorar, rest sidste år	-1.375	0	-625
Administrationshonorar vedr. altansag	0	0	16.169
Udarbejdelse af udbudsprojekt	0	0	19.819
Gebyrer m.v.	4.233	2.500	2.866
Porto	738	500	745
Kontorartikler	72	1.500	1.257
Kontingenter	4.120	4.000	4.080
Generalforsamling	1.127	3.000	800
Repræsentation	175	0	0
Internetomkostninger	50	0	233
Budservice	595	0	817
	<u>73.874</u>	<u>78.300</u>	<u>113.335</u>
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Vurderingshonorar	16.800	10.000	10.050
Ingeniør, tilstandsrapport	26.821	0	34.020
	<u>43.621</u>	<u>10.000</u>	<u>44.070</u>

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
7. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2018	7.443.910	7.443.910
Anskaffelsessum 30. september 2019	7.443.910	7.443.910
Opskrivninger 1. oktober 2018	27.056.090	26.306.090
Årets opskrivning	70.000	750.000
Opskrivninger 30. september 2019	27.126.090	27.056.090
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	34.570.000	34.500.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	29.000.000	29.000.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2019 i henhold til vurdering af 8. oktober 2019 af EDC Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 29.000.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF-model, hvor valuaren har anvendt en diskonteringsrente på 4,80%, som er fordelt på et forrentningskrav på 3,85% og inflation på 0,95%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2018	1.585.991	1.405.875
Årets overførte overskud eller underskud	-1.359	-56.892
Afdrag på prioritetsgæld	280.615	277.784
Indeksregulering	-47.751	-40.776
	1.817.496	1.585.991

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
9. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. oktober 2018	1.229.345	1.169.516
Ifølge resultatdisponering	<u>59.829</u>	<u>59.829</u>
	<u>1.289.174</u>	<u>1.229.345</u>

	<u>Kursværdi</u>		
10. Gæld til realkreditinstitutter			
RD - 2,5000% - indeksslån m/støtte - restløbetid 19 år	5.989.525	3.436.786	3.604.303
RD - 2,5000% - indeksslån m/støtte - restløbetid 18½ år.	1.610.710	857.260	899.245
RD - 4,1688% - kontantlån - restløbetid 22 år	<u>878.675</u>	<u>864.857</u>	<u>888.219</u>
	8.478.910	5.158.903	5.391.767
Heraf kortfristede gældsforpligtelser		<u>-283.301</u>	<u>-280.615</u>
	<u>8.478.910</u>	<u>4.875.602</u>	<u>5.111.152</u>

Der er udover ovennævnte lån tinglyst indeksslån for oprindeligt i alt kr. 7.219.000 hos Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 30. september kr. 7.485.110. Lånene udløber i år 2036.

Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
11. Varmeregnskab		
Indtægter varme	61.503	61.503
Betalt aconto varme	<u>-35.119</u>	<u>-32.951</u>
	<u>26.384</u>	<u>28.552</u>

Noter

	30/9 2019	30/9 2018
12. Anden gæld		
Revisor	17.000	18.000
Valuarvurderinger	13.000	9.400
Lejlighedsvurdering	0	3.625
Udarbejdelse af udbudsprojekt	0	19.818
Administrator	8.750	0
Udlæg, bestyrelsen	655	0
Gartner	1.875	0
	41.280	50.843

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2019 udgør 34.570 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.993.187 kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Rolfsvvej 30/Yrsavej 8 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:

Feltnr.	Boligtype	30/09 2017	30/09 2018	30/09 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.344	1.344	19	1.344
B2	Erhvervsandele	78	78	1	78
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.422	1.422	20	1.422

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1985
D2	Ejendommens opførelsesår				1892
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2019 kr.		Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.570.000		24.311	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2019 kr.		Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.289.174		907	
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4		
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	74.995	* 12 /	633
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	198	197	238

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	18.020
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.049
K3	Teknisk andelsværdi	21.069

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Feltnr.		År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	75	44	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	75	44	23

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

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

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	193	195	181

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.394	20.394
Valuarvurdering	24.311	24.311
Anskaffelsessum (kostpris)	5.235	5.235
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.049	3.049
Foreslået andelsværdi	18.020	18.020
Reserver uden for andelsværdi	907	907
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		633
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		4
Øvrige omkostninger		41
Finansielle poster, netto		26
Afdrag		29
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		94

Noter

15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 20:

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	28.945.011
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.158.903
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.478.910
	<u>25.625.004</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2019.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.425</u>
Værdi pr. fordelingstal	17.988,77
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. november 2018)	<u>17.963,00</u>

Noter

16. Andelsværdier

Andel nr.	Adresse	Andelsindskud 30.9.2018	Andelsværdi 30.9.2018	Andelsværdi 30.9.2019
1	Rolfsvej 30, st. tv.	78,00	1.401.617	1.403.124
2	Rolfsvej 30, st. th.	66,00	1.185.984	1.187.259
3	Rolfsvej 30, 1. tv.	78,00	1.401.617	1.403.124
4	Rolfsvej 30, 1. th.	66,00	1.185.984	1.187.259
5	Rolfsvej 30, 2. tv.	78,00	1.401.617	1.403.124
6	Rolfsvej 30, 2. th.	66,00	1.185.984	1.187.259
7	Rolfsvej 30, 3. tv.	78,00	1.401.617	1.403.124
8	Rolfsvej 30, 3. th.	66,00	1.185.984	1.187.259
9	Rolfsvej 30, 4. tv.	72,00	1.293.799	1.295.191
10	Rolfsvej 30, 4. th.	62,00	1.114.105	1.115.304
11	Yrsavej 8, st. tv.	74,50	1.338.724	1.340.163
12	Yrsavej 8, st. th.	70,00	1.257.862	1.259.214
13	Yrsavej 8, 1. tv.	74,50	1.338.724	1.340.163
14	Yrsavej 8, 1. th.	70,00	1.257.862	1.259.214
15	Yrsavej 8, 2. tv.	74,50	1.338.724	1.340.163
16	Yrsavej 8, 2. th.	70,00	1.257.862	1.259.214
17	Yrsavej 8, 3. tv.	74,50	1.338.724	1.340.163
18	Yrsavej 8, 3. th.	70,00	1.257.862	1.259.214
19	Yrsavej 8, 4. tv.	70,50	1.266.846	1.268.208
20	Yrsavej 8, 4. th.	66,00	1.185.983	1.187.259
I alt		1.424,50	25.597.479	25.625.004

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.

Anders Mørk

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-889121476048
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 18:44:29
Underskrevet med NemID

Julie Anja Engelhard Christensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-108805196602
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 10:32:24
Underskrevet med NemID

Damun Mostofifard

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-844646608384
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 13:03:39
Underskrevet med NemID

Kathrine Højte Lynggaard

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-743746998671
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 17:22:43
Underskrevet med NemID

Berit Jakobsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-590078853267
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 19:03:25
Underskrevet med NemID

Karina Lodal

Administrator NEM ID
RID: 97138071
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 09:28:12
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: ed96b734PqPg29241889