

## **A/B Tjørnen**

Tjørnerækken 2-8 m.fl., 2300 København S  
CVR-nr. 26 03 25 98

### **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

---

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

A/B Tjørnen  
Tjørnerækken 2-8 m.fl.  
2300 København S  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 26 03 25 98  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Andelskapital: 1.714.000  
Andelshavere: 70

---

**Bestyrelse**

---

Anders Robodo Petersen  
Morten Bay Knudsen  
Elisabeth Gellian  
Jimmy Ude Pedersen  
Julie Finner

---

**Administrator**

---

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 for A/B Tjørnen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

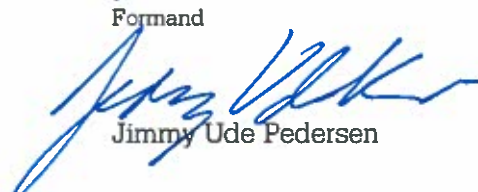
København K, den 20. september 2019

### Bestyrelse

  
Anders Robodo Petersen  
Formand

  
Morten Bay Knudsen

  
Elisabeth Gellian

  
Jimmy Ude Pedersen

  
Julie Finner

### Administrator

  
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

**Til medlemmerne i A/B Tjørnen****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Tjørnen for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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**

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningen, 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:

- 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Søborg, den 20. september 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68



Joan Christensen  
Statsaut. revisor

Note	2018/19 DKK	Ikke revideret budget 2018/19 DKK	2017/18 DKK
Boligafgifter, erhverv	2.699.640	2.699.640	2.699.640
1 Lejeindtægter, beboelse	169.674	169.680	168.416
Vaskeriindtægter	50.124	30.000	45.394
Diverse indtægter	3.726	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.923.164</b>	<b>2.899.320</b>	<b>2.913.450</b>
2 Vedligeholdelse, løbende	-22.528	-300.000	-284.963
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-12.962	0	0
3 Ejendomsskat og forsikringer	-298.540	-306.730	-297.928
4 Forbrugsafgifter	-29.476	-23.830	-29.912
5 Renholdelse	-384.323	-426.860	-373.648
6 Øvrige ejendomsomkostninger	-11.880	-10.000	-6.863
7 Administrationsomkostninger	-229.157	-276.736	-234.584
8 Øvrige foreningsomkostninger	-21.166	-40.000	-19.725
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.010.032</b>	<b>-1.384.156</b>	<b>-1.247.623</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.913.132</b>	<b>1.515.164</b>	<b>1.665.827</b>
Af- og nedskrivninger	-13.772	-13.770	-13.772
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.899.360</b>	<b>1.501.394</b>	<b>1.652.055</b>
9 Finansielle omkostninger	-753.093	-786.932	-1.647.641
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-753.093</b>	<b>-786.932</b>	<b>-1.647.641</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.146.267</b>	<b>714.462</b>	<b>4.414</b>



	2018/19	Ikke revideret budget 2018/19	2017/18
	DKK	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<i>Overført til "Overført resultat":</i>			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	321.255	199.952	199.776
Overført restandel af årets resultat	825.012	514.510	-195.362
	<b>1.146.267</b>	<b>714.462</b>	<b>4.414</b>
<b>I alt</b>	<b>1.146.267</b>	<b>714.462</b>	<b>4.414</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.19	30.06.18
Note		DKK	DKK
10	Ejendom	34.333.142	34.333.142
11	Driftsmateriel (vaskemaskiner)	68.853	82.625
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>34.401.995</b>	<b>34.415.767</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>34.401.995</b>	<b>34.415.767</b>
	Tilgodehavende hos beboere	0	7.312
	Andre tilgodehavender	9.150	18.944
	Periodeafgrænsningsposter	63.755	1.504
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>72.905</b>	<b>27.760</b>
12	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.401.208</b>	<b>4.383.022</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.474.113</b>	<b>4.410.782</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>39.876.108</b>	<b>38.826.549</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.19	30.06.18
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	1.714.001	1.714.001
	Overført resultat	4.291.616	3.145.349
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>6.005.617</b>	<b>4.859.350</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.005.617</b>	<b>4.859.350</b>
13	Gæld til realkreditinstitutter	31.946.821	32.716.418
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.946.821</b>	<b>32.716.418</b>
13	Gæld til realkreditinstitutter	448.343	0
	Modtagne forudbetalinger og deposita	14.000	14.000
14	Anden gæld	1.440.716	1.216.170
	Periodeafgrænsningsposter	20.611	20.611
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.923.670</b>	<b>1.250.781</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>33.870.491</b>	<b>33.967.199</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>39.876.108</b>	<b>38.826.549</b>

15 Eventualforpligtelser

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17 Beregning af andelsværdi

18 Fordeling af andelsværdi mv.

19 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Indskudskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapitalopgørelse for 01.07.17 - 30.06.18</b>			
Saldo pr. 01.07.17	1.714.001	3.140.934	4.854.935
Årets resultat	0	4.415	4.415
Saldo pr. 30.06.18	1.714.001	3.145.349	4.859.350
<b>Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19</b>			
Saldo pr. 01.07.18	1.714.001	3.145.349	4.859.350
Prioritetsafdrag	0	321.255	321.255
Årets resultat	0	825.012	825.012
Saldo pr. 30.06.19	1.714.001	4.291.616	6.005.617

	2018/19 DKK	Ikke revideret budget 2018/19 DKK	2017/18 DKK
--	----------------	---	----------------

**1. Lejeindtægter, beboelse**

Lejeindtægter, beboelse	169.674	169.680	168.416
-------------------------	---------	---------	---------

**2. Vedligeholdelse, løbende**

Maler	1.314	0	5.750
Porttelefoner	0	0	2.129
Murer	-23.673	0	58.669
Snedker og tømrer	2.339	0	1.667
Blikkenslager	8.237	0	9.471
Varmeanlæg og varmemålere	3.543	0	4.859
Elektriker	3.456	0	412
Kloak	4.571	0	0
Gårdanlæg m.v.	10.235	0	12.003
Låseservice	3.498	0	7.953
Værktøj og inventar	8.331	0	2.829
Vejvedligeholdelse	677	0	177.453
Bortkørsel af affald	0	0	1.768
Diverse	0	300.000	0
I alt	22.528	300.000	284.963

**3. Ejendomsskat og forsikringer**

Ejendomsskatter	233.298	241.470	233.298
Ejendomsforsikring	60.563	65.260	60.209
Andre Forsikringer	4.679	0	4.421
I alt	298.540	306.730	297.928

	2018/19 DKK	Ikke revideret budget 2018/19 DKK	2017/18 DKK
--	----------------	---	----------------

**4. Forbrugsafgifter**

El	29.476	23.830	29.912
----	--------	--------	--------

**5. Renholdelse**

Vicevært	202.666	251.500	185.759
ATP, sociale udgifter	3.286	0	2.212
Arbejdstøj	626	0	0
Rengøringsartikler m.v.	2.133	0	5.054
Trappevask	48.480	48.500	48.480
Rottebekæmpelse	1.634	0	1.503
Graffiti	0	0	1.950
Snerydning	1.623	0	3.356
Renovation	123.875	126.860	125.334
I alt	384.323	426.860	373.648

**6. Øvrige ejendomsomkostninger**

Drift af vaskeri	11.141	10.000	6.375
Kabel-Tv/Antenne	739	0	488
I alt	11.880	10.000	6.863

	2018/19 DKK	Ikke revideret budget 2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>7. Administrationsomkostninger</b>			
Telefon og internet	2.861	5.004	3.755
Kontorartikler, porto mv.	6.790	10.000	9.124
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	5.082	15.000	8.802
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	410	20.000	0
Administration	140.230	140.232	138.972
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	30.000	29.000
Varmeregnskabshonorar	39.135	41.500	40.282
Bankgebyr og andre gebyrer	4.649	15.000	4.649
I alt	229.157	276.736	234.584

**8. Øvrige foreningsomkostninger**

Konsulent	11.666	0	1.250
Valuarvurdering	8.750	10.000	8.750
Gaver, personale	750	0	2.225
Bestyrelseshonorar	0	30.000	7.500
I alt	21.166	40.000	19.725

**9. Finansielle omkostninger**

Renter, Nykredit	0	0	70.359
Renter, Nykredit	0	0	276.739
Renter, BRF Kredt	101.653	0	116.166
Renter, Nykredit	0	0	66.151
Renter, Nykredit kontant lån	197.378	0	106.720
Renter, Nykredit obl lån.	453.062	0	241.002
Budget		786.932	
Renter, bankkonto	0	0	10
Realiseret kurstab, gæld til kreditinstitutter	0	0	657.237
Låneomkostninger ved omlægning af lån	1.000	0	113.257
I alt	753.093	786.932	1.647.641

	30.06.19 DKK	30.06.18 DKK
<b>10. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.07.18	34.333.142	34.333.142
Kostpris pr. 30.06.19	34.333.142	34.333.142
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	34.333.142	34.333.142
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør	62.000.000	62.000.000
<b>11. Driftsmateriel (vaskemaskiner)</b>		
Kostpris pr. 01.07.18	137.712	137.712
Kostpris pr. 30.06.19	137.712	137.712
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.18	-55.087	-41.315
Afskrivninger i året	-13.772	-13.772
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.19	-68.859	-55.087
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	68.853	82.625
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Beløb i DKK	Indestående 30.06.19	Indestående 30.06.18
Kassebeholdning	3.815	3.033
Nykredit Bank	5.397.393	4.379.989
I alt	5.401.208	4.383.022



## 13. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Kurs	Rest- løbetid	Renter og bidrag 30.06.19	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (Pantebrevs- restgæld)	Kursværdi 30.06.19	Regnskabs- mæssig værdi 30.06.19
BRF Kredit 4%, opr. 5.260.400, Rentetilpasningslån	102,79	19,51	101.653	121.326	5.139.074	5.441.804	5.139.074
Nykredit 2,1196%, opr. 8.198.000, kontantlån	100,00	28,50	197.378	199.929	7.898.090	8.020.713	7.898.090
Nykredit 2%, opr. 19.358.000, kontantlån	100,00	28,50	453.062	0	19.358.000	19.358.000	19.358.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt			752.093	321.255	32.395.164	32.820.517	32.395.164

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 30.06.19	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	32.395.164	448.343	31.946.821	30.088.735
I alt	32.395.164	448.343	31.946.821	30.088.735

	30.06.19 DKK	30.06.18 DKK
<b>14. Anden gæld</b>		
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	287.686	292.284
Afholdte udgifter til opvarmning	-176.038	-186.443
Varmeregnskab i alt	111.648	105.841
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	136.730	133.910
Afholdte udgifter til vand	-62.585	-61.561
Vandregnskab i alt	74.145	72.349
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	6.613	6.610
ATP og andre sociale ydelser	651	651
Feriepengeforpligtelse	35.604	27.536
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	42.868	34.797
Forudopkrævet leje	44.641	44.577
Mellemregning igangværende overdragelser	919.597	611.347
Skyldige omkostninger	121.292	116.210
Andelsværdi	12.705	12.705
Kreditorer	74.920	179.444
Ej afregnede mangler	38.900	38.900
Øvrig anden gæld i alt	1.212.055	1.003.183
Anden gæld, kortfristet, i alt	1.440.716	1.216.170

**15. Eventualforpligtelser**

Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.19

### **16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst et ejerpantebrev til sikkerhed for gæld til Nykredit bank for 620.000 kr., samt tinglyst pant på 32.816.400 kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter .

Foreningens andelshavere:

Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

---

 30.06.19  
 DKK
 

---

**17. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

---

 30.06.19  
 DKK
 

---

Foreningens egenkapital før andre reserver	6.005.617
--	-----------

---

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-34.333.143
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	74.025.000
Bogført værdi kontantrestgæld	32.395.164
Obligationsrestgæld til kursværdi	-32.820.517
Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	-5.678.402

---

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	33.588.102
---	------------

---

Samlet andelsværdi	39.593.719
--------------------	------------

---

Det samlede antal m <sup>2</sup> udgør i alt	3.428
--	-------

---

Værdi pr. indskudt andelskrone	11.550,09
--------------------------------	-----------

---

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 8/10-2018)	10.949,12
---	-----------

---

**18. Fordeling af andelsværdi mv.**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andelstyper andele	Indskud pr. andelstyper		Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstyper	Andelsværdi i alt
			DKK	DKK			
A	Lejlighed 38 kvm.	34	19.000	646.000	438.903,53	14.922.720,02	
B	Lejlighed 53 kvm.	30	26.500	795.000	612.154,93	18.364.647,90	
C	Lejlighed 76 kvm.	3	38.000	114.000	877.807,07	2.633.421,21	
D	Lejlighed 106 kvm.	3	53.000	159.000	1.224.309,86	3.672.929,58	
I alt		70	136.500	1.714.000	3.153.176,00	39.593.719,00	

Oprindeligt indskud for andelslejlighederne svarer til kvadratmeter ganget med DKK 500.

### 19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

#### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		30.06.19	30.06.18
B1 Andelsboliger	70	3.428	3.428
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	2	212	212
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	8	0	0
B6 Andelsboliger i alt	80	3.640	3.640

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Boligernes areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Boligernes areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:  
2001

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1938

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:  
Valuarvurdering

**19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -**

		DKK pr. kvm			
		30.06.19	30.06.18	30.06.19	30.06.18
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.025.000	72.000.000	20.337	19.780
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.678.402	0	1.560	0
				30.06.19	30.06.18
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			8	0
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			1	1
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.699.640	2.699.642	788	788
H2	Erhvervslejeindtægter	169.675	168.416	49	49
H3	Boliglejeindtægter	50.124	45.394	15	13

### 19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.06.19	30.06.18

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	11.550	10.949
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	8.284	8.622
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	19.834	19.571

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2018/19	2017/18	2016/17

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	334	1	219
R	Årets afdrag	94	58	57

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2018/19	2017/18	2016/17

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	6	78	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	10	78	50



## 20. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

**20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

**Driftsmidler (vaskemaskiner)**

Driftsmidler herunder vaskemaskiner mv måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

*Afskrivninger*

Afskrivninger på driftsmidler tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.