

**Andelsboligforeningen Højskolelunden
Højskolelunden 1A-3H, 6630 Rødding**

Årsrapport for

2019

CVR-nr. 30 97 06 40

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Bestyrelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Foreningsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Højskolelunden.

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.

Rødning, den 6. februar 2020

Bestyrelse


Carl Anton Henriksen
Formand


Palle Prehn Thomsen
Næstformand


Niels Christian Andersen
Sekretær


Gerda Iversen
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30.6.2020


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højskolelunden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højskolelunden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 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

Andelsboligforeningen Højskolelunden har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2019 og 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgetterne 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 bevisgelser 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 revisionspåtegning

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 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vejen, den 6. februar 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 28 52 01



Henrik Esmann

statsautoriseret revisor

mne27728

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Højskolelunden
Højskolelunden 1A-3H
6630 Rødding

CVR-nr.: 30 97 06 40

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 11.631.060

Andelshavere: 24

Bestyrelse

Carl Anton Henriksen, Formand
Palle Prehn Thomsen, Næstformand
Niels Christian Andersen, Sekretær
Gerda Iversen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvegade 16
6600 Vejen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højskolelunden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Prioritetsgæld

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 afdrags-tiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 10 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | Budget 2020 (ej revideret) | 2019 | Budget 2019 (ej revideret) | 2018 |
|--|-------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
| Boligafgift | 1.717.656 | 1.717.656 | 1.717.656 | 1.717.657 |
| Øvrige indtægter | 0 | 0 | 0 | 799.039 |
| Indtægter i alt | 1.717.656 | 1.717.656 | 1.717.656 | 2.516.696 |
| 1 Ejendomsskat og forsikringer | -65.718 | -68.171 | -69.174 | -69.174 |
| 2 Forbrugsafgifter | -105.000 | -97.671 | -90.000 | -112.097 |
| 3 Vedligeholdelse | -250.000 | -229.164 | -250.000 | -254.092 |
| 4 Administrationsomkostninger | -50.000 | -102.154 | -50.000 | -82.079 |
| Omkostninger i alt | -470.718 | -497.160 | -459.174 | -517.442 |
| Resultat før finansielle poster | 1.246.938 | 1.220.496 | 1.258.482 | 1.999.254 |
| 5 Finansielle omkostninger | -760.000 | -768.301 | -783.156 | -783.473 |
| Årets resultat | 486.938 | 452.195 | 475.326 | 1.215.781 |
| Årets resultat fordeles således: | | | | |
| Overført til overført resultat | 486.938 | 202.195 | 225.326 | 465.781 |
| Overført til vedligehold | 0 | 250.000 | 250.000 | 750.000 |
| I alt | 486.938 | 452.195 | 475.326 | 1.215.781 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| | Ejendom | <u>39.682.889</u> | <u>39.682.889</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>39.682.889</u> | <u>39.682.889</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>39.682.889</u> | <u>39.682.889</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Aktiver bestemt for salg | 0 | 752.050 |
| | Varmeregnskab | <u>0</u> | <u>5.983</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>758.033</u> |
| 6 | Likvide beholdninger | <u>1.976.020</u> | <u>1.310.680</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.976.020</u> | <u>2.068.713</u> |
| | Aktiver i alt | <u>41.658.909</u> | <u>41.751.602</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | | |
|---------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Egenkapital | | | |
| 7 | Andelsindskud | 11.631.060 | 11.631.060 |
| 8 | Overført resultat | 2.913.438 | 2.711.243 |
| | Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 14.544.498 | 14.342.303 |
| | Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 1.000.000 | 750.000 |
| | Egenkapital i alt | 15.544.498 | 15.092.303 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 26.095.425 | 26.645.799 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 26.095.425 | 26.645.799 |
| | Varmeregnskab | 2.486 | 0 |
| | Anden gæld | 16.500 | 13.500 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 18.986 | 13.500 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 26.114.411 | 26.659.299 |
| | Passiver i alt | 41.658.909 | 41.751.602 |
| 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 | Nøgleoplysninger | | |
| 11 | Beregning af andelsværdi | | |

Noter

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|----------------|----------------|
| 1. Ejendomsskat og forsikringer | | |
| Ejendomsskatter | 28.480 | 28.480 |
| Forsikringer | 39.691 | 40.694 |
| | <u>68.171</u> | <u>69.174</u> |
| 2. Forbrugsafgifter | | |
| Vand fælles | 5.321 | 8.440 |
| Renovation | 39.880 | 36.872 |
| Elforbrug fællesarealer | 34.688 | 39.438 |
| Varme fælles | 21.265 | 26.436 |
| Rottebekæmpelse | 1.672 | 1.628 |
| Vandafledningsafgift | -878 | 3.483 |
| Vand | -4.277 | -4.200 |
| | <u>97.671</u> | <u>112.097</u> |
| 3. Vedligeholdelse | | |
| Vedligeholdelse, bygninger | 112.822 | 166.501 |
| Vedligeholdelse, elevatorer | 44.813 | 24.985 |
| Vedligeholdelse, udearealer | 71.529 | 62.606 |
| | <u>229.164</u> | <u>254.092</u> |
| 4. Administrationsomkostninger | | |
| Revisorhonorar | 12.050 | 11.550 |
| Kontorhold | 21.309 | 20.473 |
| Generalforsamling | 16.779 | 9.416 |
| Tab på tilgodehavende | 46.720 | 30.652 |
| ABF | 5.296 | 9.988 |
| | <u>102.154</u> | <u>82.079</u> |

Noter

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 5. Finansielle omkostninger | | |
| Prioritetsrenter | 765.052 | 780.969 |
| Renter, pengeinstitutter | <u>3.249</u> | <u>2.504</u> |
| | <u>768.301</u> | <u>783.473</u> |
| 6. Likvide beholdninger | | |
| Frøs Herreds Sparekasse | 1.976.020 | 562.903 |
| Sydbank | <u>0</u> | <u>747.777</u> |
| | <u>1.976.020</u> | <u>1.310.680</u> |
| 7. Andelsindskud | | |
| Andelsindskud 1. januar | <u>11.631.060</u> | <u>11.631.060</u> |
| | <u>11.631.060</u> | <u>11.631.060</u> |
| 8. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | 2.711.243 | 2.245.462 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>202.195</u> | <u>465.781</u> |
| | <u>2.913.438</u> | <u>2.711.243</u> |
| 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.095 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 39.683 t.kr. | | |
| 10. Nøgleoplysninger | | |
| Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Højskolelunden anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. | | |

Noter

10. Nøgleoplysninger (fortsat)

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| Feltnr. | Boligtype | 31/12 2017 BBR Areal m ² | 31/12 2018 BBR Areal m ² | 31/12 2019 Antal | 31/12 2019 BBR Areal m ² |
|---------|---------------------------------------|---|---|---------------------|---|
| B1 | Andelsboliger | 3.140 | 3.140 | 24 | 3.140 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemaal | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemaal | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v. | 571 | 571 | 4 | 571 |
| B6 | I alt | 3.711 | 3.711 | 28 | 3.711 |

| Feltnr. | 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"/> |

| Feltnr. | | År |
|---------|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2002 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 2003 |

| Feltnr. | Sæt kryds | Ja | Nej |
|---------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Feltnr. | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|---------|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Feltnr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2019 kr. | Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|---------|--|------------------------------|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 39.682.889 | 10.693 |

| Feltnr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2019 kr. | Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|---------|-------------------------------------|------------------------------|--|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 1.000.000 | 269 |

Noter

10. Nøgleoplysninger (fortsat)

| | | |
|---------|-------------------------------------|--------------------------|
| Feltnr. | Forklaring på udregning: | <u>(F3 * 100) / F2 %</u> |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 3 |

| | | | |
|---------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| Feltnr. | Sæt kryds | <u>Ja</u> | <u>Nej</u> |
| 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"/> |

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| | | | | |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------------------------|
| Feltnr. | | | | <u>kr. pr. m²</u> |
| H1 | Boligafgift | 143.138 | * 12 / | 3.140 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 | * 12 / | 3.140 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | * 12 / | 3.140 |

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| | | | | |
|---------|--|--|--|--|
| Feltnr. | | <u>År 2017</u> kr. pr. m ² | <u>År 2018</u> kr. pr. m ² | <u>År 2019</u> kr. pr. m ² |
| J | Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år | 140 | 387 | 144 |

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| | | |
|---------|------------------------------|------------------------------|
| Feltnr. | | <u>kr. pr. m²</u> |
| K1 | Andelsværdi | 4.632 |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 7.687 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 12.319 |

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

| | | | | |
|---------|---|--|--|--|
| Feltnr. | | <u>År 2017</u> kr. pr. m ² | <u>År 2018</u> kr. pr. m ² | <u>År 2019</u> kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 79 | 68 | 62 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 79 | 68 | 62 |

Noter

10. Nøgleoplysninger (fortsat)

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) | 34 |

Forklaring på udregning:

| | Årets afdrag | | |
|--|---|--|--|
| | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |

| Feltnr. | | År 2017 kr. pr. m ² | År 2018 kr. pr. m ² | År 2019 kr. pr. m ² |
|---------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| R | Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år | 168 | 172 | 175 |

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 andele (B1 + B2) | kr. pr. m ² i alt (B6) |
|---|--|--------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 9.873 | 8.354 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 12.638 | 10.693 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 7.687 | 6.505 |
| Foreslået andelsværdi | 4.632 | 3.919 |
| Reserver uden for andelsværdi | 318 | 269 |
| | | <u>kr. pr. m²</u> |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1) | | 547 |
| | | <u>%</u> |
| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag): | | |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | 13 |
| Øvrige omkostninger | | 15 |
| Finansielle poster, netto | | 42 |
| Afdrag | | 30 |
| | | <u>100</u> |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | <u>100</u> |

Noter

11. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

| | |
|--|-------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 14.544.498 |
| | <u>14.544.498</u> |

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019.

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Fordelingstal er indskudt andelskrone | 11.631.060 |
|---------------------------------------|------------|

| | |
|-------------------------|-------------|
| Værdi pr. fordelingstal | <u>1,25</u> |
|-------------------------|-------------|

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud pr. andels- type (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 3 | 377.400 | 1.132.200 | 471.934 | 1.415.802 |
| 1 | 394.740 | 394.740 | 493.618 | 493.618 |
| 1 | 418.200 | 418.200 | 522.954 | 522.954 |
| 5 | 467.160 | 2.335.800 | 584.178 | 2.920.889 |
| 5 | 495.720 | 2.478.600 | 619.892 | 3.099.459 |
| 3 | 592.620 | 1.777.860 | 741.064 | 2.223.192 |
| 3 | 630.360 | 1.891.080 | 788.257 | 2.364.772 |
| 3 | 400.860 | 1.202.580 | 501.271 | 1.503.812 |
| 24 | 3.777.060 | 11.631.060 | 4.723.168 | 14.544.498 |