

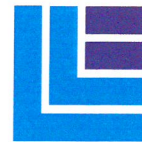
REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på foreningens
ordinære generalforsamling

den / 2020

Dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

ANDELSBOLIGFORENINGEN ALEXANDRAHUS

CVR nr. 27 98 39 87

c/o Boelskifte Advokater

Solbjergvej 3, 2. sal, 2000 Frederiksberg

Årsregnskab for 2019

(17. regnskabsår)

I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2019	5
Balance pr. 31. december 2019	6-7
Noter	8-17

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2019 for Andelsboligforeningen Alexandrahus.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juni 2020

I bestyrelsen:

Kasper Dyg
Formand

Henriette Bernades

Marianne B. Larsen

Helene N. Rønnow

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Alexandrahus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Alexandrahus for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

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 til 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBAs 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, 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 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.

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 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.

København, den 23. juni 2020

REVISIONSFIRMAET

EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR NR. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
MNE-29381

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Resultatopgørelsen:

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Der foretages periodisering af alle væsentlige poster.

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der vedrører de udlejede lejligheder og erhvervslejemålene. Skat beregnes med 22% af dette overskud og udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Foreningens ejendom optages i balancen til anskaffelsesværdi. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

Særlige installationer optages i balancen til anskaffelsesværdi med fradrag af årlige afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært over 5 år.

Driftsmidler og maskiner optages i balancen til anskaffelsesværdi med fradrag af årlige afskrivninger, der foretages lineært over 5 år.

Prioritetsgælden værdiansættes til pantebrevsrestgælden og optages som langfristet gæld. Den del af gælden, der forfalder indenfor det kommende år optages dog som kortfristet gæld.

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b, på baggrund af valuarvurdering.

Ved opgørelsen af værdien kan der foretages hensættelser til fremtidig vedligeholdelse.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

5.

Noter

2018
t.kr

	Boligafgifter	3.007.772	2.954
		-----	-----
	Lejeindtægter:		
	Boliglejemål	240.460	236
	- lejetab, tomgang	0	0
	Erhvervslejemål	316.809	309
	Garager og P-pladser	21.600	24
	Andre indtægter	6.400	6
		-----	-----
		585.269	575
		-----	-----
	<u>Indtægter i alt</u>	3.593.041	3.529
		-----	-----
1	Vedligeholdelse	814.880	172
2	Vaskeri	-17.090	-21
3	Viceværtsservice/vicevært	260.578	258
	Forsikringer	82.260	85
	Skatter og afgifter	390.011	390
	Renovation	126.093	124
	El	59.645	71
	Renholdelse	2.776	4
4	Administration	322.969	324
5	Afskrivninger	23.875	24
		-----	-----
	<u>Udgifter i alt</u>	2.065.997	1.431
		-----	-----
	Resultat før renter m.v.	1.527.044	2.098
6	Renter	584.489	625
	Kurstab v/omprioritering	225.432	0
		-----	-----
	Resultat før skat	717.123	1.473
7	Skat af årets resultat	0	0
		-----	-----
	Årets resultat	717.123	1.473
		=====	=====

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

6.

Noter2018
t.kr**Aktiver:**

Anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver:

8	Ejendommen matr.nr. 1151 Utterslev ..	32.537.526	32.413
5	Driftsmidler	<u>13.516</u>	<u>37</u>

Anlægsaktiver i alt

32.551.042	32.450
-----	-----

Omsætningsaktiver:

Forudbetalte omkostninger	57.292	74
Varme- og vandregnskab	29.446	0
Diverse tilgodehavender	<u>2.507</u>	<u>3</u>

89.245	77
-----	---

9	Likvide midler	3.702.250	3.825
		-----	-----

Omsætningsaktiver i alt

3.791.495	3.902
-----	-----

Aktiver i alt

36.342.537	36.352
=====	=====

Noter2018
t.kr**Passiver:**

	Egenkapital:		
12	Andelshaverindskud primo	2.017.940	2.018
	Overført resultat primo	7.139.945	5.667
	Årets resultat	<u>717.123</u>	<u>1.473</u>
	<u>Egenkapital i alt</u>	9.875.008	9.158
		-----	-----
10	Langfristede forpligtelser:		
	Nykredit	<u>25.072.981</u>	<u>25.900</u>
	<u>Langfristede forpligtelser i alt</u>	25.072.981	25.900
		-----	-----
	Kortfristede forpligtelser:		
	Afdrag prioritetsgæld 2020	1.050.240	919
	Igangværende handler	0	20
	Varme- og vandregnskab	0	4
11	Mellemregning lejere m.v.	306.861	295
	Skyldige omkostninger	<u>37.447</u>	<u>56</u>
	<u>Kortfristede forpligtelser i alt</u>	1.394.548	1.294
		-----	-----
	<u>Forpligtelser i alt</u>	26.467.529	27.194
		-----	-----
	Passiver i alt	36.342.537	36.352
		=====	=====
13	Grundejernes Investeringsfond		
14	Pantsætninger og eventualforpligtelser		
15	Nøgletal		

NOTER

8.

2018
t.kr**1 - Vedligeholdelse:**

Blikkenslager	81.796	76
Murer og reparation af tag	232.385	0
Elektriker	11.409	14
Snedker/tømrer	1.037	0
Reparation af låse	13.757	4
Glarmester	3.062	0
Varmeanlæg	11.244	16
Udearealer/gårdanlæg	64.931	3
Påbudt istandsættelse Statholdervej	338.692	0
Serviceabonnement godselevator	4.790	12
Graffiti afrensning	10.764	8
Reparation godselevator, vandskade	22.941	21
Hensat til indvendig vedligeholdelse	<u>18.072</u>	<u>18</u>
	814.880	172
	=====	===

2 - Vaskeri:

Indbetalinger	-61.440	-62
Reparation og vedligeholdelse	24.350	27
Skønnet elforbrug, 10.000 vaske á kr. 2	<u>20.000</u>	<u>14</u>
Resultat før afskrivninger	-17.090	-21
	=====	===

3 - Viceværtsservice/vicevært:

JK Ejd.service	260.578	258
	=====	===

2018
t.kr**4 - Administration:**

Administration	171.076	168
Revision, ekstra 2017	0	8
Revision	36.250	35
Valuarvurdering	21.250	19
Arkitekt og ejendomsgennemgang	7.266	25
Gebyrer	6.599	7
Varmeregnskab	26.691	29
Vandregnskab/vand	8.497	8
Foreningsudgifter	18.812	2
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	12.500	10
Telefon og IT inkl. serviceaftale	10.661	11
Diverse	3.367	2
	<u>322.969</u>	<u>324</u>
	=====	===

5 - Driftsmidler:

Saldo primo	269.072	269
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Saldo ultimo</u>	269.072	269
	-----	---
Afskrivninger primo	231.681	208
Årets afskrivninger	<u>23.875</u>	<u>24</u>
<u>Afskrivninger ultimo</u>	255.556	232
	-----	---
Bogført værdi ultimo	13.516	37
	=====	===

6 - Renter:

		2018 <u>t.kr</u>
Prioritetsrenter	584.485	625
Bankrenter	<u>4</u>	<u>0</u>
	584.489	625
	=====	===

7 - Skat:

Skat af årets resultat er opgjort til kr. 0.

8 - Ejendommen matr.nr. 1151 Utterslev:

Anskaffelsessum primo		25.975.809
Skure i gården 2006/2007	314.134	
Trapperenovering 2007	448.062	
Andel projekt faldstammer m.v. 2014 og 2015 ...	3.924.487	
Andel toiletgulve/lofter 2015 og 2016	1.570.552	
Hydroforanlæg 2017	180.259	
Hegn i gården 2019	<u>124.223</u>	<u>6.561.717</u>
		32.537.526
		=====

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 40.500.000, heraf udgør grundværdien kr. 11.470.900.

9 - Likvide midler:

Nykredit Bank, kt.nr. 1010 152, omprioritering	2.598
Nykredit Bank, kt.nr. 3501 064	<u>3.699.652</u>
	3.702.250
	=====

10 - Prioritetsgæld:

	<u>Lån V</u>	<u>Lån VI</u>	<u>Lån VII</u>	<u>Lån VIII</u>
Hovedstol	12.597.000	12.578.000	3.164.000	3.164.000
	=====	=====	=====	=====
Lånerestgæld primo ...	10.048.565	11.054.289	2.906.550	2.809.766
Årets afdrag	437.843	306.042	76.431	103.267
Indfriet pr. 30/12 2019	<u>0</u>	<u>10.748.247</u>	<u>2.830.119</u>	<u>0</u>
Lånerestgæld ultimo	9.610.722	0	0	2.706.499
	=====	===	===	=====
Skattekursværdi ultimo	9.889.912	0	0	2.764.013
	=====	===	===	=====
Lånetype	Tilpasn.F5	Kontant	Kontant	Tilpasn.F5
Lånerente	0,1836%	3,1116%	2,7092%	0,4601%
Obligationsrestgæld ..	10.030.236	0	0	2.844.103
Restløbetid	21 ^{1/2} år	0 år	0 år	25 ^{1/2} år
Afdrag i 2020	438.647	0	0	105.300
Nykredit lånegaranti .				13.806.000

Lånet er udbetalt pr. 2. januar 2020, som lån 9. Det er et kontantlån med lånerente 1,1456% og løbetid 24 år.

Der er ikke indgået aftaler om renteswap.

11 - Mellemregning lejere m.v.:

Deposita	90.870
Forudbetalt leje	9.092
Indvendig vedligeholdelse	<u>206.899</u>
	306.861
	=====

12 - Andelshaverindskud:

Andel	Adresse	Areal	Indskud 500 pr m2	Maksimal andelsværdi
5	Tagensvej 177, st. th.	59,00	29.500	730.955
6	Tagensvej 177, 1. tv.	82,30	41.150	1.019.619
7	Tagensvej 177, 1. th.	59,00	29.500	730.955
8	Tagensvej 177, 2. tv.	82,30	41.150	1.019.619
9	Tagensvej 177, 2. th.	59,00	29.500	730.955
10	Tagensvej 177, 3. tv.	82,30	41.150	1.019.619
11	Tagensvej 177, 3. th.	59,00	29.500	730.955
12	Tagensvej 177, 4. tv.	82,30	41.150	1.019.619
13	Tagensvej 177, 4. th.	59,00	29.500	730.955
15	Tagensvej 179, 1. tv.	59,00	29.500	730.955
16	Tagensvej 179, 1. th.	61,60	30.800	763.166
17	Tagensvej 179, 2. tv.	59,00	29.500	730.955
18	Tagensvej 179, 2. th.	61,60	30.800	763.166
19	Tagensvej 179, 3. tv.	59,00	29.500	730.955
20	Tagensvej 179, 3. th.	61,60	30.800	763.166
21	Tagensvej 179, 4. tv.	59,00	29.500	730.955
22	Tagensvej 179, 4. th.	61,60	30.800	763.166
25	Tagensvej 181, st. th.	59,00	29.500	730.955
26	Tagensvej 181, 1. tv.	61,60	30.800	763.166
27	Tagensvej 181, 1. th.	59,00	29.500	730.955
28	Tagensvej 181, 2. tv.	61,60	30.800	763.166
29	Tagensvej 181, 2. th.	59,00	29.500	730.955
30	Tagensvej 181, 3. tv.	61,60	30.800	763.166
31	Tagensvej 181, 3. th.	59,00	29.500	730.955
32	Tagensvej 181, 4. tv.	61,60	30.800	763.166
36	Tagensvej 183, st. tv.	59,00	29.500	730.955
38	Tagensvej 183, 1. th.	61,60	30.800	763.166
39	Tagensvej 183, 2. tv.	59,00	29.500	730.955
40	Tagensvej 183, 2. th.	61,60	30.800	763.166
41	Tagensvej 183, 3. tv.	59,00	29.500	730.955
42	Tagensvej 183, 3. th.	61,60	30.800	763.166
43	Tagensvej 183, 4. tv.	59,00	29.500	730.955
44	Tagensvej 183, 4. th.	61,60	30.800	763.166
45	Tagensvej 185, st. tv.	59,00	29.500	730.955
46	Tagensvej 185, 1. tv.	61,60	30.800	763.166
47	Tagensvej 185, 1. th.	59,00	29.500	730.955
49	Tagensvej 185, 2. th.	59,00	29.500	730.955
50	Tagensvej 185, 3. tv.	61,60	30.800	763.166

12 - Andelshaverindskud: (fortsat)

Andel	Adresse	Areal	Indskud 500 pr m2	Maksimal andelsværdi
51	Tagensvej 185, 3. th.	59,00	29.500	730.955
52	Tagensvej 185, 4. tv.	61,60	30.800	763.166
53	Tagensvej 185, 4. th.	59,00	29.500	730.955
55	Hovmestervej 1, 1	141,40	70.700	1.751.814
57	Hovmestervej 1, 2. tv.	84,00	42.000	1.040.682
58	Hovmestervej 1, 2. th.	57,40	28.700	711.132
59	Hovmestervej 1, 3. tv.	84,00	42.000	1.040.682
60	Hovmestervej 1, 3. th.	57,40	28.700	711.132
61	Hovmestervej 1, 4. tv.	84,00	42.000	1.040.682
62	Hovmestervej 1, 4. th.	57,40	28.700	711.132
63	Hovmestervej 3, st. tv.	48,00	24.000	594.675
65	Hovmestervej 3, 1. tv.	58,00	29.000	718.566
69	Hovmestervej 3, 3. tv.	58,00	29.000	718.566
70	Hovmestervej 3, 3. th.	58,00	29.000	718.566
71	Hovmestervej 3, 4. tv.	58,00	29.000	718.566
72	Hovmestervej 3, 4. th.	58,00	29.000	718.566
73	Statholdervej 14, st. tv.	49,60	24.800	614.498
74	Statholdervej 14, st. th.	42,90	21.450	531.491
75	Statholdervej 14, 1. tv.	49,60	24.800	614.498
76	Statholdervej 14, 1. th.	42,90	21.450	531.491
77	Statholdervej 14, 2. tv.	49,60	24.800	614.498
78	Statholdervej 14, 2. th.	42,90	21.450	531.491
79	Statholdervej 14, 3. tv.	49,60	24.800	614.498
80	Statholdervej 14, 3. th.	42,90	21.450	531.491
81	Statholdervej 14, 4. tv.	49,60	24.800	614.498
82	Statholdervej 14, 4. th.	42,90	21.450	531.491
96	Tagensvej 185, st. th	59,85	29.925	741.486
97	Tagensvej 179, st. th	58,73	29.365	727.610
	I alt	4.035,88	2.017.940	50.000.778

Værdiberegningen er opgjort efter lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Valuarvurdering af STAD Erhverv 20/2 2020 103.000.000
 - bogført værdi af ejendommen 32.537.526

70.462.474

12 - Andelshaverindskud: (fortsat)

Pantebrevsrestgæld	26.123.221
- kursværdi af pantebrevsrestgæld	26.459.925
	-336.704

	70.125.770
- hensat til kommende renovering	30.000.000
Egenkapital ifølge årsregnskab	9.875.008
	=====
<u>Reguleret egenkapital</u>	50.000.778
	=====
Andelsindskud	2.017.940

Andelsværdi pr. andelsindskud	24,7781

Beregningen er udarbejdet med hensyntagen til ønsket om en begrænset stigning i andelsværdien i forhold til 2018. Der er derfor beregningsmæssigt hensat kr. 30 mio. til kommende renoveringer, hvilket er kr. 23,5 mio. mere end for 2018.

13 - Grundejernes Investeringsfond:

	<u>§ 18</u>	<u>§ 18 b</u>
Saldo primo	0	-553.516
Regulering vedr. tidligere år/salg	0	0
Hensættelser 2019	73.710	67.568
Vedligeholdelsesudgifter 2019	104.983	0
Overført fra § 18 b	<u>31.273</u>	<u>-31.273</u>
Saldo ultimo	0	-517.221
	===	=====

14 - Pantsætninger og eventualforpligtelser:

Til sikkerhed for prioritetsgælden er der tinglyst pantebreve på henholdsvis kr. 12,597 mio., kr. 3,164 mio. og kr. 13,806 mio. til Nykredit.

Næste rentetilpasning for lån V foretages pr. 1. juli 2021.

15 - Nøgletal:

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

Lovpligtige oplysninger iht. Boligministeriets Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013:

	<u>Antal</u>	<u>2019 BBR areal m²</u>	<u>2018 BBR areal m²</u>	<u>2017 BBR areal m²</u>
Andelsboliger	66	4.036	4.036	4.036
Erhvervsandele	0	0	0	0
Boliglejemål	7	475	475	475
Erhvervslejemål	6	434	434	434
Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	79	4.945	4.945	4.945
	===	=====	=====	=====

Ved opgørelse af andelsværdien anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.

Ved opgørelse af boligafgiften anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.

Foreningen er stiftet i 2002. Ejendommen er opført i 1936.

Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere end der er betalt for andelen.

Som beregningsgrundlag for andelsværdien anvendes valuarvurdering:

Anvendt værdi pr. 31. december 2019	103.000.000
Ejendomsværdi i forhold til m ² ultimo året	20.829
Generalforsamlingsbestemte reserver	30.000.000
Andre reserver i forhold til m ² ultimo året	6.067
Reserver i procent af ejendomsværdi	29

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning. Nej

Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. Lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. Nej

15 - Nøgletal: (fortsat)

Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt)
på foreningens ejendom. Nej

Ultimo månedens indtægt i forhold til andelsboligernes areal: Pr/m²

Boligafgift 745

Erhvervsleje 78

Boligleje 60

Andelsværdi 12.389
Gældforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver 5.618

Teknisk andelsværdi 18.007
=====

Regnskabsmæssig friværdi 19
==

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets overskud pr. andels-m².....	178 ===	365 ===	337 ===
Løbende vedligeholdelse pr/m²	202	45	36
Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr/m²	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>45</u>
	202 ===	45 ===	81 ===
Årets afdrag pr. andels-m²	229 ===	225 ===	222 ===

15 - Nøgletal: (fortsat)

	kr/m ² (andel)	kr/m ² (total)
<u>Supplerende nøgletal: (ej lovpligtig)</u>		
Offentlig ejendomsvurdering	10.035	8.190
Valuarvurdering	25.520	20.829
Anskaffelsessum (kostpris)	8.062	6.580
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.618	4.586
Foreslået andelsværdi	12.389	10.111
Reserver uden for andelsværdi	7.433	6.067
Boligafgift i gns. pr. andelsbolig-m ²		745
Boligafgift pr. udlejede bolig-m ²		506
Erhvervslejeindtægter pr. udlejet erhvervs-m ² ..		730

Omkostninger og afdrag m.v. i procent:

Vedligeholdelsesomkostninger	22%
Øvrige omkostninger	33%
Finansielle poster, netto	21%
Afdrag	<u>24%</u>

100%

====

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	84%
	==