

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Nordstensvej 11
3400 Hillerød
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Rørmosen II

**Rørmose Parkvej 40
3520 Farum**

**Årsrapport 1/1 - 31/12 2019
Cvr.nr. 36 09 64 89**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13 / 9 20 20



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens regnskabspåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Balance, aktiver	8
Balance, passiver	9
Noter	10-13
Nøgleoplysninger og nøgletal	14-15

FORENINGSOPLYSNINGER

Selskabet	Andelsboligforeningen Rørmosen II Rørmose Parkvej 40 3520 Farum Stiftet: 2004 Hjemsted: Furesø kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Aktivitet	Foreningens formål er at drive andelsboligforening.
Bestyrelse	Malthe Schultz Petersen Lars Christiansen, kasserer Peter Larsen Preben Bech Anders Thøgersen
Bogholder	Dorrit Holst
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød

BESTYRELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Rørmosen II.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfatteelse 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 fregår af årsregnskabet.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

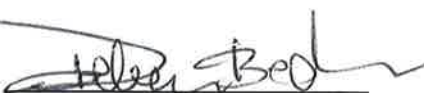
Farum, den 20/3 2020

I bestyrelsen:


Malthé Schultz Petersen
Formand


Lars Christiansen, kasserer


Peter Larsen


Preben Bech


Anders Thøgersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABSET

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rørmosen II:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørmosen II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Rørmosen II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. 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, 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.

Hillerød, den 20/3 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

MNE nr. 30140

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørmosen II er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

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

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til 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.

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.

Indtægtskriterium

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Skat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtig aktivitet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Ejendom

Foreningens ejendom indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld optages til pantebrevsrestgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling, medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer.

RESULTATOPGØRELSE 1/1 - 31/12 2019

<u>Note</u>	Ikke revideret		
	<u>2019</u>	<u>Budget 2020</u>	<u>2018</u>
1 Boligafgift	2.291.393	1.718.422	2.374.834
Indtægter i alt	<u>2.291.393</u>	<u>1.718.422</u>	<u>2.374.834</u>
2 Driftsudgifter	-539.842	-504.000	-488.762
3 Administrationsomkostninger	-74.298	-71.000	-60.839
4 Istandsættelse og vedligeholdelse	-25.923	-100.000	-9.757
Udgifter i alt	<u>-640.063</u>	<u>-675.000</u>	<u>-559.358</u>
Driftsresultat	1.651.330	1.043.422	1.815.476
5 Øvrige finansielle omkostninger	-597.587	-457.600	-792.469
Årets resultat	<u>1.053.743</u>	<u>585.822</u>	<u>1.023.007</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat	578.649	104.597	-24.300
Årets betalte afdrag prioritetsgæld	393.494	399.625	965.707
Hensættelse til vedligeholdelse	81.600	81.600	81.600
Disponeret i alt	<u>1.053.743</u>	<u>585.822</u>	<u>1.023.007</u>

BALANCE PR. 31/12 2019

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
AKTIVER		
6 Ejendommen matr.nr. 7KG Rørmosen II til valuarvurdering (købspris kr. 50.500.000)	65.500.000	65.400.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>65.500.000</u>	<u>65.400.000</u>
Andre tilgodehavender	0	1.139
Periodeafgrænsningsposter	0	11.250
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>0</u>	<u>12.389</u>
7 Likvide beholdninger	<u>1.231.469</u>	<u>936.157</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>66.731.469</u></u>	<u><u>66.348.546</u></u>

BALANCE PR. 31/12 2019

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PASSIVER		
Andelsindskud	7.651.817	7.651.817
Reserver		
10 Opskrivning ejendomsværdi	15.000.000	14.900.000
10 Overført resultat mv.	12.614.047	11.641.904
Andre reserver (forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
11 Hensættelse til vedligeholdelse	885.070	803.470
EGENKAPITAL I ALT	<u>36.150.934</u>	<u>34.997.191</u>
9 Prioritetsgæld	30.151.243	30.361.773
Langfristet gæld i alt	<u>30.151.243</u>	<u>30.361.773</u>
Kortfristet andel af langfristet gæld	395.000	957.494
Gæld til pengeinstitutter	8.388	
8 Anden gæld	25.904	32.088
Kortfristet gæld i alt	<u>429.292</u>	<u>989.582</u>
GÆLD I ALT	<u>30.580.535</u>	<u>31.351.355</u>
PASSIVER I ALT	<u>66.731.469</u>	<u>66.348.546</u>
12 Andelskrone beregning	4,59	4,44
13 Sikkerhedsstillelser		
13 Eventualforpligtelser		
14 Nøgleoplysninger og nøgletal		

NOTER

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Lejeindtægter kr. 2.291.393		
Boligafgift	2.289.593	2.373.084
Ventelistegebyr	1.800	1.750
	<u>2.291.393</u>	<u>2.374.834</u>
2 Driftsudgifter kr. 539.842		
Ejendomsskatter og renovation	349.246	349.646
Ejendomsforsikring	44.394	42.577
Øvrige vedligeholdelse	101.202	51.539
Grundejerforeningskontingent	45.000	45.000
	<u>539.842</u>	<u>488.762</u>
3 Administrationsomkostninger kr. 74.298		
Gebyr og porto	1.380	1.929
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	17.500
Bogføringsassistance	13.325	6.368
Valuarvurdering	14.900	14.450
Web-hotel	303	303
Kontingent ABF	8.100	4.900
Bestyrelsesmøder mv.	8.101	4.094
Kontorartikler	2.221	0
Vejfest	5.968	11.295
	<u>74.298</u>	<u>60.839</u>
4 Istandsættelse samt ind- og udvendig vedligeholdelse kr. 25.923		
VVS (udskiftning af taghætter)	25.923	9.757
	<u>25.923</u>	<u>9.757</u>
5 Finansielle omkostninger kr. 597.587		
Omkostninger ved omprioritering	32.390	115.548
Nordea Kredit og handelsbanken	565.197	676.921
	<u>597.587</u>	<u>792.469</u>

6 Ejendommen matr.nr. 7KG Rørmosen II

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 12. december 2019 i henhold til vurdering på 65.500.000 2018 af ejendomsmægler og valuar Morten Ristock-Poulsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 41.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DFC-afkast på 4%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4 pct til 4,25 pct alt andet lige, herunder uændret reserver, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,8 mio kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskroen til 0,5 kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

NOTER

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
7 Likvide beholdninger kr. 1.231.469			
Nordea Bank		1.231.469	936.157
		<u>1.231.469</u>	<u>936.157</u>
8 Anden gæld kr. 25.904			
Andre skyldig omkostninger		9.404	15.588
Revisor		16.500	16.500
		<u>25.904</u>	<u>32.088</u>
9 Prioritetsgæld kr. 30.546.243			
	<u>Restløbe-</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Pantebrev</u>
	<u>tid</u>	<u>primò</u>	<u>restgæld</u>
			<u>31/12</u>
Handelsbanken	30 år	14.948.000	0
(Rentetilpasning 1/10 2019)			0
Nordeakredit, kontantlån 2%	30 år	16.092.000	393.494
		<u>31.040.000</u>	<u>393.494</u>
		<u>15.991.737</u>	<u>15.598.243</u>
		<u>15.991.737</u>	<u>30.546.243</u>
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år			<u>28.493.586</u>
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
10 Opskrivning ejendomsværdi			
Saldo 1/1		14.900.000	
Værdiregulering ved årsvurdering		100.000	
Saldo 31/12		<u>15.000.000</u>	14.900.000
Overført resultat			
Saldo 1/1		11.641.904	
Årets betalte afdrag prioritetsgæld		393.494	
Overført fra driftsregnskab 2018		578.649	
Saldo 31/12		<u>12.614.047</u>	11.641.904
11 Hensættelse til vedligeholdelse kr. 885.070			
Hensættelse primo		803.470	721.870
Anvendt i året		0	0
Årets hensættelse		81.600	81.600
		<u>885.070</u>	<u>803.470</u>

NOTER

12 Andelskrone beregning

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jfr. Lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffessum	kr.	50.500.000
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	kr.	65.500.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016	kr.	41.000.000

På generalforsamling er det vedtaget at opgøre andelskrone efter valuarvurdering punkt b.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital	36.150.934	34.997.191
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt b ovenfor	65.500.000	
Bogført værdi	<u>65.500.000</u>	0
Andre reserver		
Hensættelse til vedligeholdelse	-885.070	-803.470
Regulering af prioritetsgæld:		
Obligationsrestgæld jf. årsrapporten	30.546.243	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>30.682.619</u>	<u>-243.914</u>
	<u>35.129.488</u>	<u>33.949.807</u>
I forhold til andelskapital	<u>7.651.817</u>	<u>7.651.817</u>
Svarer dette til	<u>4,59</u>	<u>4,44</u>
Andelværdi pr. andel		
Boligtype A3 (106 m2) oprindelig indskud kr. 290.219	<u>1.332.395</u>	<u>1.287.652</u>
Boligtype A1 + A2 (110 m2) oprindelig indskud kr. 312.239	<u>1.433.489</u>	<u>1.385.351</u>

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 30.546.244, er der tinglyst pant nom. kr. 33.598.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 65.500.000.

NOTER

13 Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget kommunalt tilskud på kr. 2.448.000. I henhold til lov om almene boliger mv. kan beløbet kræves tilbagebetalt ved foreningens ophør.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedr. foreningen, jfr dog stk. 5.2

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, feltnr. E1.

Nøgletal

Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	25	2.722
	25	2.722
Øvrige lejemål, kældre, garager mm	0	0
B6 I alt	25	2.722

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
D1 Stiftelsesår			2004	
D2 Ejendommens opførelsesår			2005	

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
---	--	--	--	-----

F1 Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering af 12. december 2019
------------------------------	--------------------------------------

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	65.500.000	24.063
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver (husk både reserver i balance og andelskroneberegning)	885.070	325
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,35%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har modtaget offentlige tilskud på kr. 2.448.000, som kan kræves tilbagebetalt ved foreningens ophør.
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal
**Gns. kr. / pr.
andels kvm**

H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	842
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	127.125	8%
Øvrige omkostninger	512.938	31%
Finansielle poster, netto	597.587	37%
Afdrag	393.494	24%
I alt	<u>1.631.144</u>	<u>100%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>384</u>	<u>376</u>	<u>387</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	15.062	15.062
Valuarvurdering	24.063	24.026
Anskaffelsessum (kostpris)	18.553	18.553
K1	Foreslået andelsværdi	12.906
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.782
K3	Teknisk andelsværdi	23.688
	Reserver uden for andelsværdi	325

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	24	23	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	<u>24</u>	<u>23</u>	<u>47</u>

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	53%
	<i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i>	

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>352</u>	<u>355</u>	<u>145</u>