

*Andelsboligforeningen Nørrebrogade 108
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby*

CVR-nummer: 36 29 22 37

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 - 31. december 2019*

This document has esignatur Agreement-ID: 71fca394jkW240463052

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 26 / 10 2020


dirigent

Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Nørrebrogade 108.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, tilpasset andelsboligforeningslovens § 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 17. marts 2020

Bestyrelse

Christian Harboe Wissum
Formand

Sergej Tikhonov

Christina Holst Holliday

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nørrebrogade 108.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nørrebrogade 108 for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, tilpasset andelsboligforeningslovens § 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 perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, tilpasset andelsboligforeningslovens § 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 ved revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelsen og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, tilpasset andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.

Frederiksberg, den 17. marts 2020

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen
Registreret Revisor
mne623

Foreningen	Andelsboligforeningen Nørrebrogade 108 Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Christian Harboe Wissum, formand Sergej Tikhonov Christina Holst Holliday
Administrator	Newsec Property Assest Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
Revisor	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Falkoner Allé 1, 6. 2000 Frederiksberg

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nørrebrogade 108 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

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.

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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendom vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for ejendommen opgøres som den højeste værdi af dagsværdien og kapitalværdien. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver, som består af et cykelskur, indregnes ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Cykelskur. Brugstid 20 år.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Hensatte forpligtelser

Hensættelse til indvendigvedligeholdelse vedrører lejeres saldo på konto for indvendig vedligeholdelse

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

	2019 DKK Budget Ej revideret	2019 DKK	2018 DKK
1 Indtægter, andelshavere	1.528.000	1.500.918	1.527.967
2 Indtægter, udlejning	178.700	176.904	178.083
Vaskeriindtægter	2.400	2.400	2.400
Indtægter i alt	1.709.100	1.680.222	1.708.450
3 Ejendomsskat og forsikringer	-137.800	-140.033	-136.938
4 Forbrugsafgifter	-90.400	-93.699	-90.648
5 Renholdelse	-50.500	-56.682	-50.480
6 Vedligeholdelse, løbende	-94.300	-116.467	-51.398
7 Administrationsomkostninger	-174.300	-129.441	-107.187
8 Øvrige foreningsomkostninger	-7.800	0	0
9 Indvendig vedligeholdelse lejere Afskrivninger m.v.	0 0	-4.725 -4.968	-4.725 -4.968
Omkostninger i alt	-555.100	-546.015	-446.344
Resultat før finansielle poster	1.154.000	1.134.207	1.262.106
10 Finansieringsomkostninger	-843.500	-1.727.924	-861.583
Finansiering i alt	-843.500	-1.727.924	-861.583
Resultat før skat	310.500	-593.717	400.523
11 Skat af årets resultat	0	-6.768	-8.155
Årets resultat	310.500	-600.485	392.368
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag	110.500	114.462	107.786
Overført restandel af årets resultat	200.000	-714.947	284.582
Resultatdisponering i alt	310.500	-600.485	392.368

AKTIVER

	2019 DKK	2018 DKK
12 Grunde og bygninger	51.606.660	51.606.660
13 Andre materielle anlægsaktiver	87.770	92.738
Materielle anlægsaktiver i alt	51.694.430	51.699.398
Anlægsaktiver	51.694.430	51.699.398
14 Varmeregnskab	0	0
15 Vandregnskab	0	0
16 Restancer, andelshavere	4.000	862.890
Periodeafgrænsningsposter	41.980	33.810
Tilgodehavender i alt	45.980	896.700
17 Likvide beholdninger	1.379.326	1.100.704
Omsætningsaktiver	1.425.306	1.997.404
AKTIVER	53.119.736	53.696.802

PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Andelsindskud	25.493.972	25.493.972
Overført resultat m.v.	12.393	612.878
18 Egenkapital	25.506.365	26.106.850
19 Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	28.578	23.853
Hensatte forpligtelser	28.578	23.853
20 Prioritetsgæld	27.270.682	26.467.605
21 Deposita	30.125	30.125
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.300.807	26.497.730
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	121.777	0
22 Selskabsskat	6.556	8.155
23 Øvrig anden gæld	155.653	1.060.214
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	283.986	1.068.369
Gældsforpligtelser	27.584.793	27.566.099
PASSIVER	53.119.736	53.696.802
24 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
26 Beregning af andelsværdi		

	2019 DKK Budget Ej revideret	2019 DKK	2018 DKK
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.277.400	1.277.396	1.277.396
Erhvervsboligafgift	250.600	223.522	250.571
Indtægter, andelshavere i alt	1.528.000	1.500.918	1.527.967
2 Indtægter, udlejning			
Lejeindtægt bolig	178.700	176.904	178.083
Indtægter, udlejning i alt	178.700	176.904	178.083
3 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	92.300	92.232	92.232
Forsikringer	45.500	47.801	44.706
Ejendomsskat og forsikringer i alt	137.800	140.033	136.938
4 Forbrugsafgifter			
Renovation	55.400	55.400	56.825
Varmeudgifter, ledige lejemål	0	-188	642
Elforbrug	35.000	38.487	33.700
Vandforbrug, ledige lejemål	0	0	-519
Forbrugsafgifter i alt	90.400	93.699	90.648
5 Renholdelse			
Rengøringsartikler	0	1.012	0
Gårdlaug	25.700	26.691	25.660
Drift af maskiner og redskaber	0	2.343	0
Køb af redskaber m.m.	0	1.799	0
Skorstensfejning	800	837	820
Fribolig	24.000	24.000	24.000
Renholdelse i alt	50.500	56.682	50.480

	2019 DKK Budget Ej revideret	2019 DKK	2018 DKK
6 Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	0	7.676	2.240
Ventilationsanlæg	0	64.530	0
Porte	0	803	0
Elektriker	0	5.661	748
Vaskerianlæg	0	2.679	5.376
Adgangskontrolanlæg	0	0	1.999
Småanskaffelser	0	2.199	0
Afløbsinstallationer og sanitet	0	0	1.253
Vandinstallationer (incl. sprinkler)	0	4.328	6.043
Selvrisiko, forsikringskade	0	25.310	0
Artikler fællesarealer	2.500	796	111
Beplantninger	0	3.676	0
Pasning af grønne og befæstede arealer	5.000	-3.434	7.831
Terrænbelægninger	0	0	1.299
Terræn, diverse	0	0	12.250
Udvendige vinduer/døre	0	0	5.620
Fællesarbejde	0	263	0
Fjernelse af graffiti	1.200	1.177	1.154
Bygning indvendig diverse	0	0	4.500
Skadedyrsbekæmpelse	800	803	974
Diverse vedl. til budgettering	84.800	0	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	94.300	116.467	51.398
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	61.500	61.242	59.860
Anden administration	600	625	625
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	27.250	26.000
Advokathonorar	25.000	0	0
Konsulentbistand	20.000	18.750	0
Varmeregnskabshonorar	20.200	21.574	20.702
Diverse	20.000	0	0
Administrationsomkostninger i alt	174.300	129.441	107.187

	2019 DKK Budget Ej revideret	2019 DKK	2018 DKK
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling	6.500	0	0
Mødeudgifter	1.000	0	0
Telefon og porto	300	0	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt	7.800	0	0
9 Indvendig vedligeholdelse lejere			
Indvendig vedligeholdelse, lejere	0	4.725	4.725
Indvendig vedligeholdelse lejere i alt	0	4.725	4.725
10 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter	0	110	0
Gebyrer mv.	3.500	3.137	2.978
Renter, kreditorer	0	0	100
Prioritetsrenter, kreditforeninger	840.000	841.159	858.505
Kurstab og låneomkostninger v/omprioritering realkreditlån	0	883.518	0
Finansieringsomkostninger i alt	843.500	1.727.924	861.583
11 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat	0	6.556	8.155
Regulering af tidligere års skat	0	212	0
Skat af årets resultat i alt	0	6.768	8.155

	2019 DKK	2018 DKK
12 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	51.606.660	51.606.660
Grunde og bygninger i alt	<u>51.606.660</u>	<u>51.606.660</u>
	<u>51.606.660</u>	<u>51.606.660</u>
Den offentlige ejendomsvurdering for 2019 (årsomvurdering) udgør kr. 30.500.000.		
13 Andre materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	99.363	99.363
Af- og nedskrivninger, primo	-6.625	-1.657
Afskrivninger	-4.968	-4.968
Andre materielle anlægsaktiver i alt	<u>87.770</u>	<u>92.738</u>
14 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-202.799	47.143
Brændselsudgifter	188.573	-19.024
Afregning varmeregnskab	0	-42.153
Overført til øvrig gæld	14.226	14.034
Varmeregnskab i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
15 Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-121.850	35.495
Vandudgift	70.991	-11.219
Afregning vandregnskab	0	-47.640
Overført til øvrig gæld	50.859	23.364
Vandregnskab i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
16 Restancer, andelshavere		
Restancer, andelshavere	4.000	4.000
Igangværende handel	0	858.890
Restancer, andelshavere i alt	<u>4.000</u>	<u>862.890</u>

	2019 DKK	2018 DKK
17 Likvide beholdninger		
Nykredit 8117 4406243	1.379.326	1.100.704
	<u>1.379.326</u>	<u>1.100.704</u>
Likvide beholdninger i alt		
	<u>1.379.326</u>	<u>1.100.704</u>
18 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo	25.493.972	25.493.972
	<u>25.493.972</u>	<u>25.493.972</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	612.878	220.510
Betalte prioritetsafdrag	114.462	107.786
Rest årets resultat	-714.947	284.582
	<u>12.393</u>	<u>612.878</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>25.506.365</u>	<u>26.106.850</u>
Egenkapital i alt	<u>25.506.365</u>	<u>26.106.850</u>
19 Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		
Saldo primo	23.853	19.128
Årets hensættelse	4.725	4.725
	<u>28.578</u>	<u>23.853</u>
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse i alt		
	<u>28.578</u>	<u>23.853</u>

	2019 DKK	2018 DKK
20 Prioritetsgæld		
Nykredit, obligationslån (lån 3)	0	22.080.000
Nykredit, kontantlån (lån 4)	0	4.387.605
Nykredit 1,00 %, obligationslån	23.097.000	0
Nykredit 1,1964 %, kontantlån	4.295.459	0
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-121.777	0
Prioritetsgæld i alt	27.270.682	26.467.605
Lån 3:		
Nykredit obligationslån hovedstol kr. 22.080.000, rentesats 2,5 % p.a., indfriet i året		
Lån 4:		
Nykredit kontant lån hovedstol 4.600.000, rentesats 2,4516 % p.a., indfriet i året		
Lån 5:		
Nykredit kontantlån hovedstol 4.346.000, rentesats 1.1964 % p.a., restløbetid 29,75 år, kursværdi 4.349.294		
Lån 6:		
Nykredit obligationslån hovedstol 23.097.000, rentesats 1,00 % p.a., restløbetid 29,75 år, kursværdi 22.553.066		
21 Deposita		
Deposita	21.915	21.915
Forudbetalt leje	8.210	8.210
Deposita i alt	30.125	30.125
22 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	8.155	0
Skat af årets resultat	6.556	8.155
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-8.367	0
Regulering skat tidligere år	212	0
Selskabsskat i alt	6.556	8.155

	2019 DKK	2018 DKK
23 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	80.073	133.657
Varmeregnskab	14.226	14.034
Vandregnskab	50.859	23.364
Mellemregning ved salg af andele	0	850.790
Mellemregning administrator	0	1.810
Restancer, andelshavere	10.495	36.559
	<hr/>	<hr/>
Øvrig anden gæld i alt	155.653	1.060.214
	<hr/>	<hr/>
24 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Ingen.		

2019	2018
DKK	DKK

25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for bank og prioritetsgæld er der afgivet følgende pant i foreningens ejendom.
 Realkreditpantebreve kr. 27.443.000
 Ejerpantebrev kr. 7.024.775

Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen kr. 27.392.459
 Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til kr. 51.606.660.

Medlemmernes hæftelser

Medlemmerne hæfter ifølge vedtægternes § 5 alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, men kun såfremt panthaveren ved gældsstiftelsen har taget forbehold herom, og foreningen har accepteret det.

Et medlem kan ingensinde afkræves solidarisk hæftelse.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtelsen.

Andelsindskuddet indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og forrentes ikke.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994.

Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke forventer at afhænde den sidste ledige lejlighed.

Det er derfor ikke sandsynligt, at der bliver udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejere fortsat 5 lejligheder til ikke-medlemmer.

	2019 DKK		2018 DKK
26 Beregning af andelsværdi			
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver			DKK 25.506.365
Andelsværdi i alt			25.506.365
Ejendommen er indregnet til kostpris			
Værdi pr. indskudt andelskrone	25.506.365 25.493.972	=	1,0005
Senest vedtagne værdi på sidste års generalforsamling			1,0280
Stigning i pct.			-2,296%
Fordeling af andelsværdien på typer af andele:			
	Oprindeligt andelsindskud	Andelsindskud	Andelsværdi inkl. indskud
Nørrebrogade 108, st. tv.	1.171.000	1.141.154	1.141.708
Nørrebrogade 108, st. th.	721.000	702.623	702.965
Nørrebrogade 108, st. mf.	667.000	649.999	650.365
Nørrebrogade 108, 1. tv.	1.265.000	1.232.758	1.233.367
Nørrebrogade 108, 1. th.	883.000	860.494	860.962
Nørrebrogade 108, 2. tv.	1.265.000	1.232.758	1.233.367
Nørrebrogade 108, 2. th.	983.000	957.945	958.461
Nørrebrogade 108, 3. th.	1.220.000	1.188.905	1.189.483
Nørrebrogade 108 A, kælder	625.000	609.070	609.366
Nørrebrogade 108 A, st. th.	869.000	846.851	847.263
Nørrebrogade 108 A, 1. tv.	970.000	945.277	945.736
Nørrebrogade 108 A, 1. th.	869.000	846.851	847.263
Nørrebrogade 108 A, 2. th.	994.000	968.665	969.136
Nørrebrogade 108 A, 3. tv.	995.000	969.639	970.111
Nørrebrogade 108 A, 3. th.	994.000	968.665	969.136
Nørrebrogade 108 A, 4. tv.	995.000	969.639	970.111
Nørrebrogade 108 A, 4. th.	994.000	968.665	969.136
Nørrebrogade 108 A, 5.	1.500.000	1.461.768	1.462.479
Nørrebrogade 108 B, st. tv.	793.000	772.788	773.164
Nørrebrogade 108 B, st. th.	650.000	633.433	633.741
Nørrebrogade 108 B, 1. tv.	868.000	845.876	846.288
Nørrebrogade 108 B, 1. th.	0	645.866	646.180
Nørrebrogade 108 B, 2. tv.	878.000	855.622	856.037
Nørrebrogade 108 B, 2. th.	992.000	966.716	967.186
Nørrebrogade 108 B, 3. th.	992.000	966.716	967.186
Nørrebrogade 108 B, 4. tv.	898.000	875.112	875.537
Nørrebrogade 108 B, 5.	1.447.000	1.410.119	1.410.804
	25.498.000	25.493.972	25.506.365

NOTER

2019
DKK

2018
DKK

Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeret om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. følger her:

		31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
		Antal	BBR areal m ²	BBR areal m ²	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	23	1.419	1.366	0
B2	Erhvervsandele	4	312	312	0
B3	Boliglejemål	5	302	355	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Kældre garager etc.)	0	0	0	0
B6	I alt	32	2.033	2.033	0

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
	Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		ÅR
D1	Foreningens stiftelsesår	2016
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

This document has e-signature Agreement-ID: 711ca394jkkW240469652

		2019 DKK	2018 DKK
	Sæt kryds		
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	Anskaffelsesprisen x	Valuarvurdering Offentlig vurdering
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2019	Ejd.værdi (F2) divideret med m ² ultimo året (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.606.660	25.380.000
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2019	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året (B6) pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	
	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbek. 978 af 19/10-2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

		2019		2018		
		DKK		DKK		
	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)				Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	106.450	x12 /	1.731	738	
H2	Erhvervslejeindtægter	19.457	x12 /	1.731	135	
H3	Boliglejeindtægter	14.742	x12 /	1.731	102	

		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2017	2018	2019
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	34	234	-34

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.735	Andelsværdi på balancedagen divideret med samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	15.112	(Gældforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	29.847	K1+K2

This document has a digital signature Agreement-ID: 71fca394-7240-463052

		2019	2018
		DKK	DKK
	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)	
		2016 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	75	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	75	25
	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100, %	
p	Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	47	
	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)	
		2016 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste tre år	60	64

This document has e-signature Agreement ID: 71fcc394jkkw240463052

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Christian Frederik Harboe Wissum

Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-559417593648

Tidspunkt for underskrift: 03-09-2020 kl.: 16:45:25

Underskrevet med NemID

NEM ID

Christina Holst Holliday

Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-282936035325

Tidspunkt for underskrift: 05-09-2020 kl.: 11:50:18

Underskrevet med NemID

NEM ID

Henning Jensen

Registreret revisor

RID: 16627207

Tidspunkt for underskrift: 10-09-2020 kl.: 11:51:44

Underskrevet med NemID

NEM ID

Sergej Tikhonov

Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-345170619304

Tidspunkt for underskrift: 16-09-2020 kl.: 09:18:31

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be filed as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 71fca394jkW240463052