

**Andelsboligforeningen
Lersøgaard**

Årsrapport for 2019
(93. regnskabsår)

Budget for 2020

Administrator:
CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 25
Nøgleoplysninger	26 - 28
Bilag 4	29
Budget for 2020	30

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Lersøgaard Hothers Plads 1-35, Midgårdsgade 5-15 og Borgmestervangen 10-22 2200 København N
	CVR nr. 65 01 95 15
	Matr. nr.: 5245 og 167b Udenbys Klædebo Kvarter
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelshavere: 345 beboelsesandele
Bestyrelse	Troels Glismann (formand) Andreas Nøhr Lawaetz (næstformand) Theis Wolter Petersen Andreas Søndergaard Simone Lahn Abildskov Mikkel Lyng Kristensen Anders Dürr
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V Telefon 33 33 82 82
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Arbejdernes Landsbank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Lersøgaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

København, den 14. april 2020

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lersøgaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. april 2020

Andreas Nøhr Lawaetz (næstformand)	Troels Glismann (formand)	Theis Wolter Petersen
Andreas Søndergaard	Mikkel Lyng Kristensen	Simone Lahn Abildskov
Anders Dürr		

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lersøgaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lersøgaard 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 30 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 14. april 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til den udlejede antenneplads. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel.

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.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Nøgleoplysninger:

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2019 Budget <small>(ej revideret)</small>		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	14.562.800	Boligafgift	14.562.731	14.337.211
	410.000	Vaskeriindtægter	410.897	411.714
	66.000	Lejeindtægt antenneplads	67.666	65.695
	21.000	Kælderrum	56.250	21.600
	12.000	Renteindtægter	1.715	12.617
1	10.000	Øvrige indtægter	22.900	557.391
	<u>15.081.800</u>	Indtægter i alt	<u>15.122.159</u>	<u>15.406.228</u>
		OMKOSTNINGER:		
	1.635.000	Prioritetsrenter	1.507.742	1.195.872
	-13.000	Byfornyelsestilskud	-13.079	-23.605
	0	Renter, bank	4.403	6
	1.395.500	Grundskyld	1.395.499	1.395.499
	651.500	Dagrenovation	651.464	641.296
	755.000	Forsikringer	761.467	752.707
	300.000	Elforbrug	164.238	281.219
	750.000	Vandforbrug	696.241	766.648
	5.000	Internet, kontor	5.088	2.597
	80.000	Egne lokaler, boligafgift og varme	82.207	79.594
2	340.000	Vaskeriudgifter	206.816	336.663
3	1.000.000	Vicevært	773.963	1.032.865
4	460.000	Renholdelse	432.306	312.711
	670.000	Gårdlaugsbidrag	669.818	669.818
5	1.407.500	Reparation og vedligeholdelse	564.767	781.786
	0	Byfornyelsessag, tagprojekt (modr. støtte)	0	30.182.751
6	1.000.000	Planlagt vedligeholdelse	621.418	1.096.239
	471.000	Administrationshonorar	470.775	460.193
	33.300	Revision og regnskabsudarbejdelse	33.300	33.000
7	400.000	Andre honorarer	304.137	324.760
	305.000	Bestyrelseshonorar	305.000	305.000
	100.000	Kontorhold, porto og gebyrer	78.897	100.137
	60.000	Møde- og foreningsomkostninger	60.268	58.092
8	0	Beboerlokale og hotellejlighed	88.512	178
9	15.000	Afskrivninger	15.364	95.072
	12.000	Selskabsskat	12.225	11.550
	<u>11.832.800</u>	Omkostninger i alt	<u>9.892.836</u>	<u>40.892.648</u>
	<u>3.249.000</u>	Driftsresultat	<u>5.229.323</u>	<u>-25.486.420</u>
		Resultatdisponering:		
	3.249.000	Afdrag på prioritetsgæld	3.342.619	2.708.231
	0	Overført resultat	1.886.704	-28.194.651
	<u>3.249.000</u>	Disponeret i alt	<u>5.229.323</u>	<u>-25.486.420</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
10	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	405.000.000	340.000.000
9	Afskrivninger	-15.364	-95.072
	Opskrivning til valuarvurdering	4.415.364	65.095.072
	Ejendommens værdi	<u>409.400.000</u>	<u>405.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2018, kr. 340.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>409.400.000</u>	<u>405.000.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	3.657	138.558
	Forudbetalte omkostninger	265.782	180.812
	Igangværende forsikringsager	48.546	40.604
	Andre tilgodehavender	202.217	178.419
	Andel egenkapital Gårdlauget Hothers Plads	311.784	298.397
	Internetregnskab:		
	Saldo 1. januar	0	
	Afholdte udgifter	223.872	
	A conto indbetalinger	-223.872	
	Tilgodehavender	<u>831.986</u>	<u>836.790</u>
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	21.915.196	14.481.115
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	2.558.298	2.556.589
	Arbejdernes Landsbank, viceværtkonto	6.732	735
	Likvide beholdninger	<u>24.480.226</u>	<u>17.038.439</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.312.212</u>	<u>17.875.229</u>
	Aktiver i alt	<u><u>434.712.212</u></u>	<u><u>422.875.229</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2019 kr.	2018 kr.
11	Egenkapital før reserver	294.358.550	294.358.550
	Reserver:		
12	Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.	14.831.119	14.831.119
	Reserve til værdiregulering og vedligeholdelse	48.804.633	39.453.533
	Reserver i alt	63.635.752	54.284.652
	Egenkapital incl. reserver	357.994.302	348.643.202
13	Prioritetsgæld, kursværdi	67.406.304	70.454.059
	Forudbetalt boligafgift m.v.	52.774	9.758
	Deposita	2.009.121	1.973.430
	Igangværende handler	5.499.811	0
	Indbetalt garanti vedr. sammenlægning af andele	150.000	60.000
	Afsluttet varmeregnskab	740.125	630.237
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	787.935	
	Afholdte udgifter	-401.490	
		386.445	313.365
	Skyldig selskabsskat	11.902	11.550
	Skyldige omkostninger	461.428	779.628
	Gældsforpligtelser i alt	76.717.910	74.232.027
	Passiver i alt	434.712.212	422.875.229
14	Yderligere belåning		
15	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
16	Garantistillelser		
17	Forsikringsforhold		
18	Beregning af andelsværdi		
19	Nøgleoplysninger		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 1 - Øvrige indtægter:		
Fraflyttere	2.400	3.500
Forsikringssager	0	7.492
Erstatning, Metro-Cityringen	0	2.000
Tegningsgebyrer	20.500	13.500
Hofor, tilskud til miljømæssige tiltag	0	530.899
	<u>22.900</u>	<u>557.391</u>
Note 2 - Vaskeriudgifter:		
Rengøring, løn	50.000	50.000
Rengøringservice	0	8.713
Gas, vand og varme (inkl. el i 2018)	101.978	178.667
Reparation, service, sæbe skyllemiddel m.v.	54.838	99.283
	<u>206.816</u>	<u>336.663</u>
Note 3 - Vicevært:		
Viceværtlønninger	931.496	1.146.511
Lønrefusion, gårdlaug	-220.831	-178.876
Lønrefusioner ved sygdom	0	-6.392
ATP, AER m.v.	18.116	20.665
Personaleudgifter	45.182	50.957
	<u>773.963</u>	<u>1.032.865</u>
Note 4 - Renholdelse:		
Container	1.463	19.181
Rengøringsartikler m.v.	5.914	7.484
Skadedyrsbekæmpelse	45.607	25.161
Trappevaskservice	366.965	328.628
Vinduespolering	25.744	42.714
Regulering af foreningens andel i gårdlaugets egenkapital	-13.387	-110.457
	<u>432.306</u>	<u>312.711</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 5 - Reparation og vedligeholdelse:		
Abonnementer m.v.	78.929	54.745
Dørtelefon, reparationer på anlæg og udskiftninger	27.867	31.782
Elektriker, køb af elpærer, udskiftning trappeautomat m.v.	17.087	91.666
Facader	0	46.250
Faldstammer, rensninger og udskiftninger	44.537	13.109
Fællesarealer, indendørs, råd i bjælke m.v.	18.800	3.646
Fællesarealer, udendørs, skiltning, cykelstativ og sandkasse	11.002	92.694
Grønne arealer, beskæring af træer og klatreplanter m.v.	45.540	103.311
Kloak, reparation af brønde	3.125	0
Kælder og loftsrum, murerreparationer	1.679	0
Låse og nøgler, køb og salg af nøglebrikker og skilte	8.435	11.346
Maler, maling af loft m.v.	5.808	0
Materialer og småanskaffelser	19.152	57.819
Murer, reparation af sætningsskader	50.295	0
Tag, 1 års gennemgang og fugtmåling	35.936	0
Tømrer	4.175	0
Udskiftning af fiber	0	175.500
Varmeanlæg, service, udskiftning af ventiler og termostater m.v.	151.757	49.650
Videoovervågning	5.269	20.258
Vinduer og døre, reparation af porte m.v.	16.110	17.873
VVS, reparation af vandtryk m.v.	19.264	12.137
	<u>564.767</u>	<u>781.786</u>
Note 6 - Planlagt vedligeholdelse:		
Tagprojekt, elarbejder m.v.	0	220.601
Stigstreng, udskiftning	621.418	875.638
	<u>621.418</u>	<u>1.096.239</u>
Note 7 - Andre honorarer:		
Advokat Preben Gamst, mangler tagprojekt	57.813	0
Bang & Beenfeldt, cirkulation	7.528	0
Bang & Beenfeldt, energianalyse	0	6.844
CEJ, vedr. valuarvurdering	0	16.875
CEJ, etablering af venteliste	0	36.313
CEJ, forundersøgelse v/altanprojekt	0	51.275
CEJ, vedr. låneomlægning	6.250	0
CEJ, teknisk bistand	8.050	0
Mico ApS, ny hjemmeside	16.625	0
Minol, varmeregnskabshonorar	82.586	82.390
Pålsson Arkitekter, skitseforslag for altaner	102.719	0
Redmark, deltagelse i generalforsamling	4.000	0
Redmark, gennemgang valuarvurderinger	0	2.500
Valuarvurdering, DK-Valuaren	18.566	28.563
Valuarvurdering, Lundsgaard Erhverv	0	68.750
Vedligeholdelsesplan	0	31.250
	<u>304.137</u>	<u>324.760</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 8 - Beboerlokale og hotellejlighed:		
Rengøring	69.358	53.604
Materialer og anskaffelser, inkl. sæbe og salttabletter	21.000	23.703
Reparation og vedligeholdelse	19.172	14.626
Lejeindtægter, beboerlokale	-59.700	-54.100
Lejeindtægter, hotellejlighed	-53.200	-61.550
Boligafgift m.v. til foreningen	24.042	23.732
El	0	163
Køb af klapbord, køleskab, gardiner og ventilator	67.840	0
	88.512	178

Note 9 - Afskrivninger:

Vaskeri og vaskemaskine		
Saldo 1. januar	15.364	110.436
Afskrivning, 20% af kr. 78.820	-15.364	-95.072
Saldo 31. december	0	15.364

Note 10 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 22. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar, MDE Jens Christian Laasholdt og ejendomsmægler og valuar, MDE Jørn Søby, DK-Valuaren, Aurikelvej 12, 2000 Frederiksberg.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 4,00%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 348.400.000 eller 488.700.000.

	kr.
Note 11 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2019	285.785
	285.785
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar 2019	310.526.532
Opskrivning til valuarvurdering	4.415.364
	314.941.896

Noter

	kr.
Note 11 - Egenkapital: (fortsat)	
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2019	-5.314.085
Årets kursregulering	1.130.022
	-4.184.063
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2019	-11.139.682
Årets indeksregulering	-73.307
Årets afdrag prioritetsgæld	3.342.619
Omkostninger og kurstab, låneomlægninger	-1.350.302
Overført resultat	1.886.704
Regulering af reserve til værdiregulering og vedligeholdelse	-9.351.100
	-16.685.068
Egenkapital i alt	294.358.550

Note 12 - Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.:

Foreningen har i henhold til tinglyst deklaration modtaget byfornyelsesstøtte på kr. 14.831.119 som kan kræves tilbagebetalt såfremt foreningen skifter status inden 31. marts 2038. Støtten skal fradrages foreningens formue indtil da.

Note 13 - Prioritetsgæld:

	Optaget	Indfriet	Afdrag	Restgæld 31/12 2019	Kursværdi 31/12 2019
a)	0	0	363.583	5.898.028	9.247.803
b)	0	0	119.268	2.018.656	2.942.706
c)	0	0	769.785	3.763.426	3.812.413
d)	0	-18.734.213	586.607	0	0
e)	0	-32.552.623	407.093	0	0
f)	19.152.000	0	649.869	18.502.131	19.122.588
g)	32.809.000	-32.362.586	446.414	0	0
h)	0	33.040.000	0	33.040.000	32.280.794
	51.961.000	-50.609.422	3.342.619	63.222.241	67.406.304

- a) RealDK, fastforrentet indeksslån med afdrag og rentestøtte, 2,5%, udløber 2036
- b) RealDK, fastforrentet indeksslån med afdrag 2,5%, udløber 2036
- c) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,0216%, udløber i 2024
- d) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,7852%
- e) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,0472%
- f) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,9900%, udløber 2033
- g) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6380%
- h) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,7488%, udløber 2048

Noter

Note 14 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 2 indekslån i ejendommen for oprindeligt kr. 2.604.242. Til lånene ydes der fuld ydelsesstøtte.

Note 15 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst tre afgiftspantebreve på i alt kr. 5.068.177.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 409.400.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 16 - Garantistillelser:

Foreningen har garanteret for 4 medlemmers indskud for oprindelig kr. 124.680.

Note 17 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Topdanmark Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 18 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

	kr.
	<hr/>
Egenkapital før reserver ifølge balancen	<u>294.358.550</u>
Andelsindskud	<u>285.785</u>
Andelskronens værdi	<u>1.030,00</u>
	<hr/> <hr/>

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.030,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.030,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1.200,77.

Noter

Note 18 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.030,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
0200 - Midgårdsgade 5, st.	104	1.320	1.359.600	1.359.600
0040 - Midgårdsgade 5, 1.	104	1.320	1.359.600	1.359.600
0050 - Midgårdsgade 5, 2. tv.	52	660	679.800	679.800
0060 - Midgårdsgade 5, 2. th.	52	660	679.800	679.800
0070 - Midgårdsgade 5, 3. tv.	52	660	679.800	679.800
0080 - Midgårdsgade 5, 3. th.	52	660	679.800	679.800
0090 - Midgårdsgade 5, 4. tv.	52	660	679.800	679.800
0100 - Midgårdsgade 5, 4. th.	52	660	679.800	679.800
0110 - Midgårdsgade 5, 5. tv.	52	660	679.800	679.800
0120 - Midgårdsgade 5, 5. th.	52	660	679.800	679.800
0130 - Midgårdsgade 7, st.	60	660	679.800	679.800
0140 - Midgårdsgade 7, 1. tv.	51	660	679.800	679.800
0150 - Midgårdsgade 7, 1. th.	55	660	679.800	679.800
0160 - Midgårdsgade 7, 2. sal	106	1.320	1.359.600	1.359.600
0180 - Midgårdsgade 7, 3. tv.	51	660	679.800	679.800
0190 - Midgårdsgade 7, 3. th.	55	660	679.800	679.800
0200 - Midgårdsgade 7, 4. tv.	51	660	679.800	679.800
0210 - Midgårdsgade 7, 4. th.	55	660	679.800	679.800
0220 - Midgårdsgade 7, 5. tv.	51	660	679.800	679.800
0230 - Midgårdsgade 7, 5. th.	55	660	679.800	679.800
0240 - Midgårdsgade 9, st. tv.	78	815	839.450	839.450
0250 - Midgårdsgade 9, st. th.	72	815	839.450	839.450
0260 - Midgårdsgade 9, 1. tv.	72	815	839.450	839.450
0280 - Midgårdsgade 9, 2. tv.	72	815	839.450	839.450
0290 - Midgårdsgade 9, 1. th.	144	1.630	1.678.900	1.678.900
0300 - Midgårdsgade 9, 3. tv.	72	815	839.450	839.450
0310 - Midgårdsgade 9, 3. th.	72	815	839.450	839.450
0320 - Midgårdsgade 9, 4. tv.	72	815	839.450	839.450
0330 - Midgårdsgade 9, 4. th.	72	815	839.450	839.450
0340 - Midgårdsgade 9, 5. tv.	72	815	839.450	839.450
0350 - Midgårdsgade 9, 5. th.	72	815	839.450	839.450
0360 - Midgårdsgade 11, st. tv.	56	660	679.800	679.800
0370 - Midgårdsgade 11, st. th.	56	660	679.800	679.800
0380 - Midgårdsgade 11, 1. tv.	56	660	679.800	679.800
0390 - Midgårdsgade 11, 1. th.	56	660	679.800	679.800
0400 - Midgårdsgade 11, 2. tv.	56	660	679.800	679.800
0410 - Midgårdsgade 11, 2. th.	56	660	679.800	679.800
0420 - Midgårdsgade 11, 3. tv.	56	660	679.800	679.800
0430 - Midgårdsgade 11, 3. th.	56	660	679.800	679.800
0440 - Midgårdsgade 11, 4. tv.	56	660	679.800	679.800
0450 - Midgårdsgade 11, 4. th.	56	660	679.800	679.800
transport	2.644	31.560	32.506.800	32.506.800

Noter

Note 18 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	2.644	31.560	32.506.800	32.506.800
0460 - Midgårdsgade 11, 5. tv.	56	660	679.800	679.800
0470 - Midgårdsgade 11, 5. th.	56	660	679.800	679.800
0480 - Midgårdsgade 13, st. tv.	70	815	839.450	839.450
0490 - Midgårdsgade 13, st. th.	54	660	679.800	679.800
0500 - Midgårdsgade 13, 1. tv.	70	815	839.450	839.450
0510 - Midgårdsgade 13, 1. th.	54	660	679.800	679.800
0520 - Midgårdsgade 13, 2. tv.	70	815	839.450	839.450
0530 - Midgårdsgade 13, 2. th.	54	660	679.800	679.800
0540 - Midgårdsgade 13, 3. tv.	70	815	839.450	839.450
0550 - Midgårdsgade 13, 3. th.	54	660	679.800	679.800
0560 - Midgårdsgade 13, 4. tv.	70	815	839.450	839.450
0570 - Midgårdsgade 13, 4. th.	54	660	679.800	679.800
0590 - Midgårdsgade 13, 5.	124	1.475	1.519.250	1.519.250
0600 - Midgårdsgade 15, st. tv.	70	815	839.450	839.450
0610 - Midgårdsgade 15, st. th.	69	815	839.450	839.450
0620 - Midgårdsgade 15, 1. tv.	70	815	839.450	839.450
0630 - Midgårdsgade 15, 1. th.	69	815	839.450	839.450
0640 - Midgårdsgade 15, 2. tv.	70	815	839.450	839.450
0650 - Midgårdsgade 15, 2. th.	69	815	839.450	839.450
0660 - Midgårdsgade 15, 3. tv.	139	1.630	1.678.900	1.678.900
0680 - Midgårdsgade 15, 4. tv.	70	815	839.450	839.450
0690 - Midgårdsgade 15, 4. th.	69	815	839.450	839.450
0700 - Midgårdsgade 15, 5. tv.	70	815	839.450	839.450
0710 - Midgårdsgade 15, 5. th.	69	815	839.450	839.450
0720 - Hothers Plads 1, st. tv.	89	960	988.800	988.800
0730 - Hothers Plads 1, st. th.	78	815	839.450	839.450
0740 - Hothers Plads 1, 1. tv.	89	960	988.800	988.800
0750 - Hothers Plads 1, 1. th.	78	815	839.450	839.450
0760 - Hothers Plads 1, 2. tv.	89	960	988.800	988.800
0770 - Hothers Plads 1, 2. th.	78	815	839.450	839.450
0780 - Hothers Plads 1, 3. tv.	89	960	988.800	988.800
0790 - Hothers Plads 1, 3. th.	78	815	839.450	839.450
0800 - Hothers Plads 1, 4. tv.	89	960	988.800	988.800
0810 - Hothers Plads 1, 4. th.	78	815	839.450	839.450
0820 - Hothers Plads 1, 5. tv.	89	960	988.800	988.800
0830 - Hothers Plads 1, 5. th.	78	815	839.450	839.450
0840 - Hothers Plads 3, st.	112	1.320	1.359.600	1.359.600
0870 - Hothers Plads 3, 1.	112	1.320	1.359.600	1.359.600
0880 - Hothers Plads 3, 2. tv.	56	660	679.800	679.800
0890 - Hothers Plads 3, 2. th.	112	1.320	1.359.600	1.359.600
transport	5.728	66.780	68.783.400	68.783.400

Noter

Note 18 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	5.728	66.780	68.783.400	68.783.400
0900 - Hothers Plads 3, 3. tv.	56	660	679.800	679.800
0920 - Hothers Plads 3, 4. tv.	56	660	679.800	679.800
0930 - Hothers Plads 3, 4. th.	56	660	679.800	679.800
0940 - Hothers Plads 3, 5. tv.	56	660	679.800	679.800
0950 - Hothers Plads 3, 5. th.	56	660	679.800	679.800
0960 - Hothers Plads 5, st. tv.	78	815	839.450	839.450
0970 - Hothers Plads 5, st. th.	89	960	988.800	988.800
0980 - Hothers Plads 5, 1. tv.	78	815	839.450	839.450
0990 - Hothers Plads 5, 1. th.	89	960	988.800	988.800
1000 - Hothers Plads 5, 2. tv.	78	815	839.450	839.450
1010 - Hothers Plads 5, 2. th.	89	960	988.800	988.800
1020 - Hothers Plads 5, 3. tv.	78	815	839.450	839.450
1030 - Hothers Plads 5, 3. th.	89	960	988.800	988.800
1040 - Hothers Plads 5, 4. tv.	78	815	839.450	839.450
1050 - Hothers Plads 5, 4. th.	89	960	988.800	988.800
1060 - Hothers Plads 5, 5. tv.	78	815	839.450	839.450
1070 - Hothers Plads 5, 5. th.	89	960	988.800	988.800
1080 - Hothers Plads 7, st. tv.	72	815	839.450	839.450
1090 - Hothers Plads 7, st. th.	72	815	839.450	839.450
1100 - Hothers Plads 7, 1. tv.	72	815	839.450	839.450
1120 - Hothers Plads 7, 2. tv.	72	815	839.450	839.450
1130 - Hothers Plads 7, 2. th.	144	1.630	1.678.900	1.678.900
1140 - Hothers Plads 7, 3. tv.	72	815	839.450	839.450
1150 - Hothers Plads 7, 3. th.	72	815	839.450	839.450
1160 - Hothers Plads 7, 4. tv.	72	815	839.450	839.450
1170 - Hothers Plads 7, 4. th.	72	815	839.450	839.450
1180 - Hothers Plads 7, 5. tv.	72	815	839.450	839.450
1190 - Hothers Plads 7, 5. th.	72	815	839.450	839.450
1200 - Hothers Plads 9, st. tv.	72	815	839.450	839.450
1210 - Hothers Plads 9, st. th.	72	815	839.450	839.450
1220 - Hothers Plads 9, 1. tv.	72	815	839.450	839.450
1230 - Hothers Plads 9, 1. th.	29	400	412.000	412.000
1240 - Hothers Plads 9, 2. tv.	72	815	839.450	839.450
1250 - Hothers Plads 9, 2. th.	72	815	839.450	839.450
1260 - Hothers Plads 9, 3. tv.	72	815	839.450	839.450
1270 - Hothers Plads 9, 3. th.	72	815	839.450	839.450
1280 - Hothers Plads 9, 4. tv.	72	815	839.450	839.450
1290 - Hothers Plads 9, 4. th.	72	815	839.450	839.450
1300 - Hothers Plads 9, 5. tv.	72	815	839.450	839.450
1310 - Hothers Plads 9, 5. th.	72	815	839.450	839.450
transport	8.695	99.875	102.871.250	102.871.250

Noter

Note 18 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	8.695	99.875	102.871.250	102.871.250
1320 - Hothers Plads 11, st. tv.	57	660	679.800	679.800
1330 - Hothers Plads 11, st. th.	72	815	839.450	839.450
1340 - Hothers Plads 11, 1. tv.	100	1.070	1.102.100	1.102.100
1350 - Hothers Plads 11, 1. th.	72	815	839.450	839.450
1360 - Hothers Plads 11, 2.	129	1.475	1.519.250	1.519.250
1390 - Hothers Plads 11, 3.	129	1.475	1.519.250	1.519.250
1400 - Hothers Plads 11, 4. tv.	57	660	679.800	679.800
1410 - Hothers Plads 11, 4. th.	72	815	839.450	839.450
1420 - Hothers Plads 11, 5. tv.	57	660	679.800	679.800
1430 - Hothers Plads 11, 5. th.	72	815	839.450	839.450
1440 - Hothers Plads 13, st. tv.	72	815	839.450	839.450
1450 - Hothers Plads 13, st. th.	30	400	412.000	412.000
1470 - Hothers Plads 13, 1. sal.	144	1.630	1.678.900	1.678.900
1480 - Hothers Plads 13, 2. tv.	72	815	839.450	839.450
1490 - Hothers Plads 13, 2. th.	72	815	839.450	839.450
1500 - Hothers Plads 13, 3. tv.	72	815	839.450	839.450
1510 - Hothers Plads 13, 3. th.	72	815	839.450	839.450
1520 - Hothers Plads 13, 4. tv.	72	815	839.450	839.450
1530 - Hothers Plads 13, 4. th.	72	815	839.450	839.450
1540 - Hothers Plads 13, 5. tv.	72	815	839.450	839.450
1550 - Hothers Plads 13, 5. th.	72	815	839.450	839.450
1560 - Hothers Plads 15, st. tv.	85	960	988.800	988.800
1570 - Hothers Plads 15, st. th.	60	660	679.800	679.800
1580 - Hothers Plads 15, 1. tv.	85	960	988.800	988.800
1590 - Hothers Plads 15, 1. th.	60	660	679.800	679.800
1600 - Hothers Plads 15, 2. tv.	85	960	988.800	988.800
1610 - Hothers Plads 15, 2. th.	60	660	679.800	679.800
1620 - Hothers Plads 15, 3. tv.	85	960	988.800	988.800
1630 - Hothers Plads 15, 3. th.	60	660	679.800	679.800
1650 - Hothers Plads 15, 4.	145	1.620	1.668.600	1.668.600
1660 - Hothers Plads 15, 5. tv.	85	960	988.800	988.800
1670 - Hothers Plads 15, 5. th.	60	660	679.800	679.800
1680 - Hothers Plads 17, st. tv.	72	815	839.450	839.450
1690 - Hothers Plads 17, st. th.	72	815	839.450	839.450
1700 - Hothers Plads 17, 1. tv.	72	815	839.450	839.450
1710 - Hothers Plads 17, 1. th.	72	815	839.450	839.450
1720 - Hothers Plads 17, 2.	144	1.630	1.678.900	1.678.900
1740 - Hothers Plads 17, 3. tv.	72	815	839.450	839.450
1750 - Hothers Plads 17, 3. th.	144	1.630	1.678.900	1.678.900
1760 - Hothers Plads 17, 4. tv.	144	1.630	1.678.900	1.678.900
transport	11.996	137.185	141.300.550	141.300.550

Noter

Note 18 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	11.996	137.185	141.300.550	141.300.550
1790 - Hothers Plads 17, 5. th.	72	815	839.450	839.450
1800 - Hothers Plads 19, st. tv.	72	815	839.450	839.450
1810 - Hothers Plads 19, st. th.	72	815	839.450	839.450
1820 - Hothers Plads 19, 1. tv.	72	815	839.450	839.450
1830 - Hothers Plads 19, 1. th.	72	815	839.450	839.450
1840 - Hothers Plads 19, 2. tv.	72	815	839.450	839.450
1850 - Hothers Plads 19, 2. th.	72	815	839.450	839.450
1860 - Hothers Plads 19, 3. tv.	72	815	839.450	839.450
1870 - Hothers Plads 19, 3. th.	72	815	839.450	839.450
1880 - Hothers Plads 19, 4. tv.	72	815	839.450	839.450
1890 - Hothers Plads 19, 4. th.	72	815	839.450	839.450
1910 - Hothers Plads 19, 5. sal	144	1.630	1.678.900	1.678.900
1920 - Hothers Plads 21, st. tv.	60	660	679.800	679.800
1930 - Hothers Plads 21, st. th.	85	960	988.800	988.800
1940 - Hothers Plads 21, 1. tv.	60	660	679.800	679.800
1950 - Hothers Plads 21, 1. th.	85	960	988.800	988.800
1960 - Hothers Plads 21, 2. tv.	60	660	679.800	679.800
1970 - Hothers Plads 21, 2. th.	85	960	988.800	988.800
1980 - Hothers Plads 21, 3. tv.	60	660	679.800	679.800
1990 - Hothers Plads 21, 3. th.	85	960	988.800	988.800
2000 - Hothers Plads 21, 4. tv.	60	660	679.800	679.800
2010 - Hothers Plads 21, 4. th.	85	960	988.800	988.800
2020 - Hothers Plads 21, 5. tv.	60	660	679.800	679.800
2030 - Hothers Plads 21, 5. th.	85	960	988.800	988.800
2050 - Hothers Plads 23, st.	102	1.215	1.251.450	1.251.450
2060 - Hothers Plads 23, 1. tv.	72	815	839.450	839.450
2070 - Hothers Plads 23, 1. th.	72	815	839.450	839.450
2080 - Hothers Plads 23, 2. tv.	72	815	839.450	839.450
2090 - Hothers Plads 23, 2. th.	72	815	839.450	839.450
2100 - Hothers Plads 23, 3. tv.	72	815	839.450	839.450
2110 - Hothers Plads 23, 3. th.	72	815	839.450	839.450
2120 - Hothers Plads 23, 4. tv.	144	1.630	1.678.900	1.678.900
2130 - Hothers Plads 23, 4. th.	72	815	839.450	839.450
2150 - Hothers Plads 23, 5. th.	72	815	839.450	839.450
2160 - Hothers Plads 25, st. tv.	72	815	839.450	839.450
2170 - Hothers Plads 25, st. th.	57	660	679.800	679.800
2180 - Hothers Plads 25, 1. tv.	72	815	839.450	839.450
2190 - Hothers Plads 25, 1. th.	57	660	679.800	679.800
2200 - Hothers Plads 25, 2. tv.	72	815	839.450	839.450
2210 - Hothers Plads 25, 2. th.	114	1.320	1.359.600	1.359.600
transport	15.068	171.950	177.108.500	177.108.500

Noter

Note 18 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	15.068	171.950	177.108.500	177.108.500
2220 - Hothers Plads 25, 3. tv.	72	815	839.450	839.450
2240 - Hothers Plads 25, 4. tv.	72	815	839.450	839.450
2250 - Hothers Plads 25, 4. th.	57	660	679.800	679.800
2260 - Hothers Plads 25, 5. tv.	72	815	839.450	839.450
2270 - Hothers Plads 25, 5. th.	57	660	679.800	679.800
2280 - Hothers Plads 27, st. tv.	70	815	839.450	839.450
2290 - Hothers Plads 27, st. th.	72	815	839.450	839.450
2300 - Hothers Plads 27, 1. tv.	70	815	839.450	839.450
2310 - Hothers Plads 27, 1. th.	72	815	839.450	839.450
2320 - Hothers Plads 27, 2. tv.	70	815	839.450	839.450
2330 - Hothers Plads 27, 2. th.	72	815	839.450	839.450
2340 - Hothers Plads 27, 3. tv.	70	815	839.450	839.450
2350 - Hothers Plads 27, 3. th.	72	815	839.450	839.450
2360 - Hothers Plads 27, 4. tv.	70	815	839.450	839.450
2370 - Hothers Plads 27, 4. th.	72	815	839.450	839.450
2380 - Hothers Plads 27, 5. tv.	70	815	839.450	839.450
2390 - Hothers Plads 27, 5. th.	72	815	839.450	839.450
2400 - Hothers Plads 29, st. tv.	72	815	839.450	839.450
2410 - Hothers Plads 29, st. th.	72	815	839.450	839.450
2420 - Hothers Plads 29, 1. tv.	72	815	839.450	839.450
2430 - Hothers Plads 29, 1. th.	72	815	839.450	839.450
2440 - Hothers Plads 29, 2. tv.	72	815	839.450	839.450
2450 - Hothers Plads 29, 2. th.	72	815	839.450	839.450
2460 - Hothers Plads 29, 3. tv.	72	815	839.450	839.450
2470 - Hothers Plads 29, 3. th.	72	815	839.450	839.450
2480 - Hothers Plads 29, 4. tv.	72	815	839.450	839.450
2490 - Hothers Plads 29, 4. th.	72	815	839.450	839.450
2500 - Hothers Plads 29, 5. tv.	72	815	839.450	839.450
2510 - Hothers Plads 29, 5. th.	72	815	839.450	839.450
2520 - Hothers Plads 31, st. tv.	89	960	988.800	988.800
2530 - Hothers Plads 31, st. th.	78	815	839.450	839.450
2540 - Hothers Plads 31, 1. tv.	89	960	988.800	988.800
2550 - Hothers Plads 31, 1. th.	78	815	839.450	839.450
2560 - Hothers Plads 31, 2. tv.	89	960	988.800	988.800
2570 - Hothers Plads 31, 2. th.	78	815	839.450	839.450
2580 - Hothers Plads 31, 3. tv.	89	960	988.800	988.800
2590 - Hothers Plads 31, 3. th.	78	815	839.450	839.450
2600 - Hothers Plads 31, 4. tv.	89	960	988.800	988.800
2610 - Hothers Plads 31, 4. th.	78	815	839.450	839.450
2620 - Hothers Plads 31, 5. tv.	89	960	988.800	988.800
transport	18.038	205.110	211.263.300	211.263.300

Noter

Note 18 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	18.038	205.110	211.263.300	211.263.300
2630 - Hothers Plads 31, 5. th.	78	815	839.450	839.450
2640 - Hothers Plads 33, st. tv.	56	660	679.800	679.800
2650 - Hothers Plads 33, st. th.	56	660	679.800	679.800
2660 - Hothers Plads 33, 1. tv.	56	660	679.800	679.800
2670 - Hothers Plads 33, 1. th.	56	660	679.800	679.800
2680 - Hothers Plads 33, 2. tv.	56	660	679.800	679.800
2690 - Hothers Plads 33, 2. th.	56	660	679.800	679.800
2700 - Hothers Plads 33, 3. tv.	56	660	679.800	679.800
2710 - Hothers Plads 33, 3. th.	56	660	679.800	679.800
2720 - Hothers Plads 33, 4. tv.	56	660	679.800	679.800
2730 - Hothers Plads 33, 4. th.	56	660	679.800	679.800
2740 - Hothers Plads 33, 5. tv.	56	660	679.800	679.800
2750 - Hothers Plads 33, 5. th.	56	660	679.800	679.800
2760 - Hothers Plads 35, st. tv.	78	815	839.450	839.450
2770 - Hothers Plads 35, st. th.	89	960	988.800	988.800
2780 - Hothers Plads 35, 1. tv.	78	815	839.450	839.450
2790 - Hothers Plads 35, 1. th.	89	960	988.800	988.800
2800 - Hothers Plads 35, 2. tv.	78	815	839.450	839.450
2810 - Hothers Plads 35, 2. th.	89	960	988.800	988.800
2820 - Hothers Plads 35, 3. tv.	78	815	839.450	839.450
2830 - Hothers Plads 35, 3. th.	89	960	988.800	988.800
2840 - Hothers Plads 35, 4. tv.	78	815	839.450	839.450
2850 - Hothers Plads 35, 4. th.	89	960	988.800	988.800
2860 - Hothers Plads 35, 5. tv.	78	815	839.450	839.450
2870 - Hothers Plads 35, 5. th.	89	960	988.800	988.800
2880 - Borgmestervangen 22, st. tv	72	815	839.450	839.450
2890 - Borgmestervangen 22, st. th	56	660	679.800	679.800
2900 - Borgmestervangen 22, 1. tv.	72	815	839.450	839.450
2910 - Borgmestervangen 22, 1. th.	56	660	679.800	679.800
2920 - Borgmestervangen 22, 2. tv.	72	815	839.450	839.450
2930 - Borgmestervangen 22, 2. th.	56	660	679.800	679.800
2940 - Borgmestervangen 22, 3. tv.	128	1.475	1.519.250	1.519.250
2960 - Borgmestervangen 22, 4. tv.	72	815	839.450	839.450
2970 - Borgmestervangen 22, 4. th.	56	660	679.800	679.800
2980 - Borgmestervangen 22, 5. tv.	72	815	839.450	839.450
2990 - Borgmestervangen 22, 5. th.	56	660	679.800	679.800
3000 - Borgmestervangen 20, st.	136	1.630	1.678.900	1.678.900
3020 - Borgmestervangen 20, 1. tv.	68	815	839.450	839.450
3030 - Borgmestervangen 20, 1. th.	68	815	839.450	839.450
3040 - Borgmestervangen 20, 2. tv.	68	815	839.450	839.450
transport	20.898	237.420	244.542.600	244.542.600

Noter

Note 18 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	20.898	237.420	244.542.600	244.542.600
3050 - Borgmestervangen 20, 2. th.	68	815	839.450	839.450
3060 - Borgmestervangen 20, 3. tv.	68	815	839.450	839.450
3070 - Borgmestervangen 20, 3. th.	68	815	839.450	839.450
3080 - Borgmestervangen 20, 4. tv.	68	815	839.450	839.450
3090 - Borgmestervangen 20, 4. th.	68	815	839.450	839.450
3100 - Borgmestervangen 20, 5. tv.	68	815	839.450	839.450
3110 - Borgmestervangen 20, 5. th.	68	815	839.450	839.450
3120 - Borgmestervangen 18, st. tv	57	660	679.800	679.800
3130 - Borgmestervangen 18, st. th	57	660	679.800	679.800
3140 - Borgmestervangen 18, 1. tv	114	1.320	1.359.600	1.359.600
3160 - Borgmestervangen 18, 2. tv.	57	660	679.800	679.800
3170 - Borgmestervangen 18, 2. th.	57	660	679.800	679.800
3180 - Borgmestervangen 18, 3. tv.	57	660	679.800	679.800
3190 - Borgmestervangen 18, 3. th.	57	660	679.800	679.800
3200 - Borgmestervangen 18, 4. tv.	57	660	679.800	679.800
3210 - Borgmestervangen 18, 4. th.	57	660	679.800	679.800
3220 - Borgmestervangen 18, 5. tv.	57	660	679.800	679.800
3230 - Borgmestervangen 18, 5. th.	57	660	679.800	679.800
3240 - Borgmestervangen 16, st. tv	68	815	839.450	839.450
3250 - Borgmestervangen 16, st. th	63	815	839.450	839.450
3260 - Borgmestervangen 16, 1. tv.	68	815	839.450	839.450
3270 - Borgmestervangen 16, 1. th.	68	815	839.450	839.450
3280 - Borgmestervangen 16, 2. tv.	68	815	839.450	839.450
3290 - Borgmestervangen 16, 2. th.	68	815	839.450	839.450
3300 - Borgmestervangen 16, 3. tv.	68	815	839.450	839.450
3310 - Borgmestervangen 16, 3. th.	68	815	839.450	839.450
3320 - Borgmestervangen 16, 4. tv.	68	815	839.450	839.450
3330 - Borgmestervangen 16, 4. th.	68	815	839.450	839.450
3340 - Borgmestervangen 16, 5. tv.	68	815	839.450	839.450
3350 - Borgmestervangen 16, 5. th.	68	815	839.450	839.450
3360 - Borgmestervangen 14, st.	63	660	679.800	679.800
3370 - Borgmestervangen 14, 1. tv.	57	660	679.800	679.800
3380 - Borgmestervangen 14, 1. th.	57	660	679.800	679.800
3400 - Borgmestervangen 14, 2. sal	114	1.320	1.359.600	1.359.600
3410 - Borgmestervangen 14, 3. tv.	57	660	679.800	679.800
3420 - Borgmestervangen 14, 3. th.	57	660	679.800	679.800
3430 - Borgmestervangen 14, 4. tv.	57	660	679.800	679.800
3440 - Borgmestervangen 14, 4. th.	57	660	679.800	679.800
3450 - Borgmestervangen 14, 5. tv.	57	660	679.800	679.800
3460 - Borgmestervangen 14, 5. th.	57	660	679.800	679.800
transport	23.502	268.085	276.127.550	276.127.550

Noter

Note 18 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	23.502	268.085	276.127.550	276.127.550
3470 - Borgmestervangen 12, st. tv	69	815	839.450	839.450
3480 - Borgmestervangen 12, st. th	69	815	839.450	839.450
3490 - Borgmestervangen 12, 1. tv.	69	815	839.450	839.450
3500 - Borgmestervangen 12, 1. th.	69	815	839.450	839.450
3510 - Borgmestervangen 12, 2. tv.	69	815	839.450	839.450
3520 - Borgmestervangen 12, 2. th.	69	815	839.450	839.450
3530 - Borgmestervangen 12, 3. tv.	69	815	839.450	839.450
3540 - Borgmestervangen 12, 3. th.	69	815	839.450	839.450
3550 - Borgmestervangen 12, 4. tv.	69	815	839.450	839.450
3560 - Borgmestervangen 12, 4. th.	69	815	839.450	839.450
3570 - Borgmestervangen 12, 5. tv.	69	815	839.450	839.450
3580 - Borgmestervangen 12, 5. th.	69	815	839.450	839.450
3590 - Borgmestervangen 10, st. tv	56	660	679.800	679.800
3600 - Borgmestervangen 10, st. th	53	660	679.800	679.800
3610 - Borgmestervangen 10, 1. tv.	56	660	679.800	679.800
3620 - Borgmestervangen 10, 1. th.	53	660	679.800	679.800
3630 - Borgmestervangen 10, 2. tv.	56	660	679.800	679.800
3640 - Borgmestervangen 10, 2. th.	53	660	679.800	679.800
3650 - Borgmestervangen 10, 3. tv.	56	660	679.800	679.800
3660 - Borgmestervangen 10, 3. th.	53	660	679.800	679.800
3670 - Borgmestervangen 10, 4. tv.	56	660	679.800	679.800
3680 - Borgmestervangen 10, 4. th.	53	660	679.800	679.800
3690 - Borgmestervangen 10, 5. tv.	56	660	679.800	679.800
3700 - Borgmestervangen 10, 5. th.	53	660	679.800	679.800
	<u>24.984</u>	<u>285.785</u>	<u>294.358.550</u>	<u>294.358.550</u>

Note 19 - Nøgleoplysninger

		31.12.19		31.12.18 *	31.12.17 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	345	24.850	24.850	24.850
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	345	24.850	24.850	24.850

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	409.400.000	16.475
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	63.635.752	2.561

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 19 - Nøgleoplysninger

	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	588
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	169	-1.026	210

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	11.845
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.069
K3	Teknisk andelsværdi	13.914

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	31	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	63	1.259	25
M3	Vedligeholdelse i alt	91	1.290	48

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81

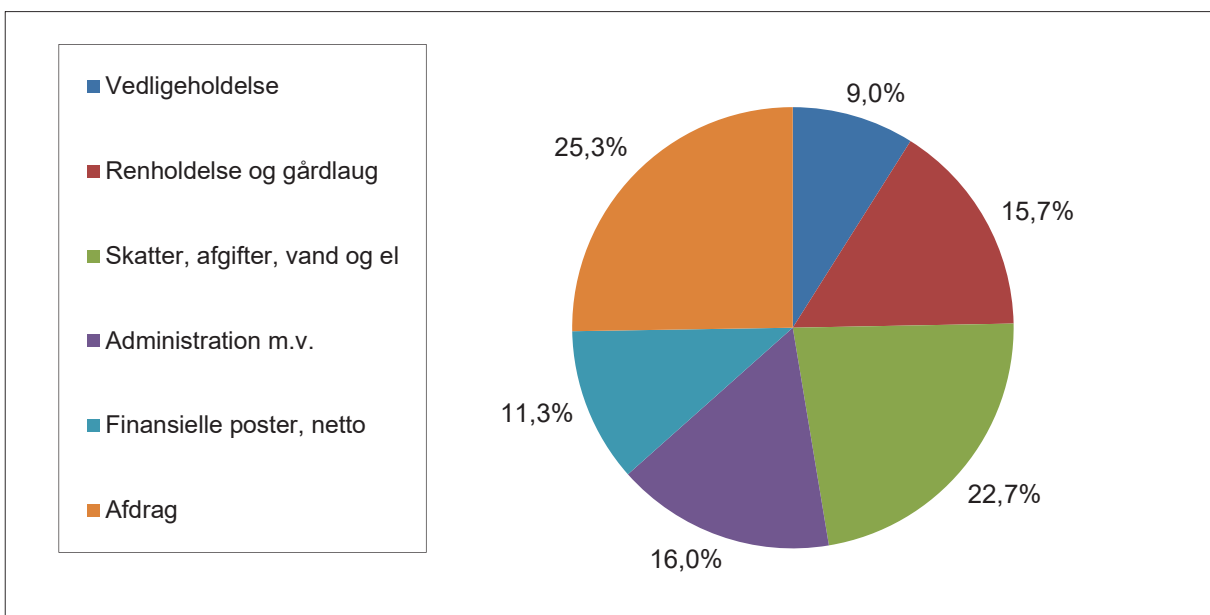
		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	95	109	135

Note 19 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.682	13.682
Valuarvurdering	16.475	16.475
Anskaffelsessum (kostpris)	3.801	3.801
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.069	2.069
Foreslået andelsværdi	11.845	11.845
Reserver uden for andelsværdi	2.561	2.561
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		588
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		9,0
Renholdelse og gårdlaug		15,7
Skatter, afgifter, vand og el		22,7
Administration m.v.		16,0
Finansielle poster, netto		11,3
Afdrag		25,3
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Lersøgaard

Bilag 4 til årsrapporten for 2019

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	409.400.000	16.475
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	63.635.752	2.561

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	588

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	11.845
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.069
K3	Teknisk andelsværdi	13.914

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81

Budget for 2020

	Regnskab 2019	Budget 2020 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	14.562.731	14.708.000
Vaskeriindtægter	410.897	400.000
Lejeindtægt antenneplads	67.666	70.000
Kælderrum	56.250	70.000
Renteindtægter	1.715	0
Øvrige indtægter	22.900	10.000
Indtægter i alt	15.122.159	15.258.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	1.507.742	1.025.000
Byfornyelsestilskud	-13.079	-8.000
Renter, bank	4.403	10.000
Grundskyld	1.395.499	1.395.500
Dagrenovation	651.464	694.000
Forsikringer	761.467	770.000
Elforbrug	164.238	170.000
Vandforbrug	696.241	700.000
Internet, kontor	5.088	2.600
Egne lokaler, boligafgift og varme	82.207	85.000
Vaskeriudgifter	206.816	220.000
Vicevært	773.963	800.000
Renholdelse	432.306	450.000
Gårdlaugsbidrag	669.818	670.000
Reparation og vedligeholdelse	564.767	1.000.900
Planlagt vedligeholdelse	621.418	1.000.000
Affald på gaden	0	1.674.500
Altaner, forundersøgelse	0	100.000
Administrationshonorar	470.775	480.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	33.300	33.500
Andre honorarer	304.137	500.000
Bestyrelsehonorar	305.000	308.000
Kontorhold, porto og gebyrer	78.897	100.000
Møde- og foreningsomkostninger	60.268	60.000
Beboerlokale og hotellejlighed	88.512	0
Afskrivninger	15.364	15.000
Selskabsskat	12.225	12.000
Omkostninger i alt	9.892.836	12.268.000
Driftsresultat	5.229.323	2.990.000
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	3.342.619	3.590.000
Overført resultat	1.886.704	-600.000
Disponeret i alt	5.229.323	2.990.000
Budgetforudsætninger:		

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften på 1% fra 1. juni 2020.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Troels Glismann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-454167659132

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-07-01 13:50:01Z

NEM ID 

Theis Wolter Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-132494819234

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-07-01 17:06:29Z

NEM ID 

Simone Abildskov Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-917271809677

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-07-01 19:40:40Z

NEM ID 

Andreas Nøhr Lawaetz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-511632600243

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-07-01 19:42:50Z

NEM ID 

Anders Dürr

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-269467386289

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-07-02 07:52:45Z

NEM ID 

Andreas Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-502054070628

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-07-02 19:08:59Z

NEM ID 

Mikkel Lyng Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-345104744659

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-07-08 20:43:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3Q7JT-OJ44L-HZZOC-BHATO-WQ0F1-IP4W1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>