

# Andelsboligforeningen Torvebo

Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11, 2300 København S

## Årsrapport

**1. februar 2018 - 31. januar 2019**

**Indholdsfortegnelse**

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. februar 2018 - 31. januar 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for Andelsboligforeningen Torvebo.

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

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

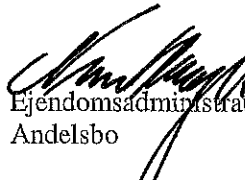
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

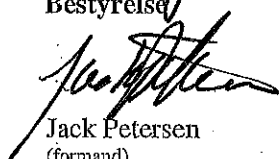
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 3. maj 2019

### Administrator


  
Ejendomsadministrationen  
Andelsbo

### Bestyrelse

  
Jack Petersen  
(formand)

  
Leahet Ingemann

  
Jørgen Pedersen

  
Nicki Andersen

  
Eva Dahl

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. maj 2019.

  
Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Torvebo

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Torvebo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. februar 2018 - 31. januar 2019 og 1. februar 2019 - 31. januar 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

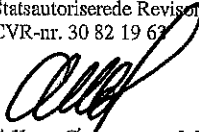
## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København V, den 3. maj 2019

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 67



Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne24621

**Foreningsoplysninger**

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Torvebo  
Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11  
2300 København S

CVR-nr.: 10 50 65 14

Regnskabsår: 1. februar - 31. januar

Andelskapital: 123.640

Andelshavere: 174

**Ejendommen**

Matrikelnr: 3596, Sundbyøster, København

**Bestyrelse**

Jack Petersen, (formand)

Jeanet Ingemann

Jørgen Pedersen

Nicki Andersen

Eva Dahl

**Administrator**

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Dronning Olgas Vej 37 A

2000 Frederiksberg

Tlf.: 38 16 11 25

Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

**Revisor**

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S

Gammel Kongevej 1, 2

1610 København V

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 20. maj 2019

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Torvebo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 andelsboligforeningens 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeklån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til inødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### 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 den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 31 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 32. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar**

Note	Budget		Budget	
	2018/19	2018/19 (ej revideret)	2019/20 (ej revideret)	2017/18
1 Boligafgift	6.934.841	6.913.200	7.022.600	6.801.763
2 Lejeindtægter	96.012	95.500	97.400	93.530
3 Øvrige indtægter	86.681	0	0	16.030
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.117.534</b>	<b>7.008.700</b>	<b>7.120.000</b>	<b>6.911.323</b>
4 Personaleomkostninger	-422.447	-414.000	-428.500	-408.830
5 Ejendomsskat og forsikringer	-675.957	-684.600	-679.600	-679.413
6 Forbrugsafgifter	-947.138	-911.100	-923.000	-924.910
7 Renholdelse	-270.851	-260.000	-271.500	-266.295
8 Vedligeholdelse, løbende	-329.943	-600.000	-600.000	-166.389
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-3.142.316	-9.489.000	-6.346.700	-292.313
10 Administrationsomkostninger	-518.301	-540.300	-544.400	-578.950
11 Øvrige foreningsomkostninger	-108.039	-78.700	-114.300	-76.119
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.610	-2.600	-2.600	-2.557
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-6.417.602</b>	<b>-12.980.300</b>	<b>-9.910.600</b>	<b>-3.395.776</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>699.932</b>	<b>-5.971.600</b>	<b>-2.790.600</b>	<b>3.515.547</b>
12 Finansielle omkostninger	-1.429.077	-1.539.800	-1.129.600	-1.198.449
Finansielle poster netto	-1.429.077	-1.539.800	-1.129.600	-1.198.449
<b>Årets resultat</b>	<b>-729.145</b>	<b>-7.511.400</b>	<b>-3.920.200</b>	<b>2.317.098</b>

**Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar**

	<u>2018/19</u>	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	<u>2017/18</u>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	628.120	606.000	743.400	492.985
Overført til "Reserveret til vinduesservice"	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført til "Andre reserver"	<u>678.120</u>	<u>656.000</u>	<u>793.400</u>	<u>542.985</u>
Betalte prioritetsafdrag	1.322.050	1.314.100	1.377.300	1.174.977
Overført restandel af årets resultat	<u>-2.729.315</u>	<u>-9.481.500</u>	<u>-6.090.900</u>	<u>599.136</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>-1.407.265</u>	<u>-8.167.400</u>	<u>-4.713.600</u>	<u>1.774.113</u>
<b>I alt</b>	<b><u>-729.145</u></b>	<b><u>-7.511.400</u></b>	<b><u>-3.920.200</u></b>	<b><u>2.317.098</u></b>

Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser kr. -6.090.900 i budget for 2019/20 vil blive inddækket af henholdsvis hjemtaget prioritetslån i februar 2018 kr. 5.425.000 samt foreningens øvrige likviditetsbeholdning.

**Balance 31. januar**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
13	Ejendom	186.240.893	186.240.893
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>186.240.893</u>	<u>186.240.893</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>186.240.893</u>	<u>186.240.893</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
14	Mellemregning med andelshavere	20.015	40.882
15	Andre tilgodehavender	67.464	0
16	Periodeafgrænsningsposter	113.011	111.492
	Tilgodehavender i alt	<u>200.490</u>	<u>152.374</u>
17	Likvide beholdninger	<u>11.795.913</u>	<u>8.793.067</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>11.996.403</u>	<u>8.945.441</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>198.237.296</u>	<u>195.186.334</u>

**Balance 31. januar**

<b>Passiver</b>			
Note	2019	2018	
<b>Egenkapital</b>			
18	Andelsindskud	123.640	123.640
19	Reserve for opskrivning af ejendom	130.960.922	130.960.922
20	Overført resultat	7.962.527	7.765.779
	<b>Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver</b>	<b>139.047.089</b>	<b>138.850.341</b>
21	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	7.819.278	9.423.292
22	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.121.105	492.985
23	Reserve til vinduesservice	100.000	50.000
	Andre reserver	9.040.383	9.966.277
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>148.087.472</b>	<b>148.816.618</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
24	Gæld til realkreditinstitutter	44.597.802	40.536.784
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.597.802	40.536.784
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.377.268	1.201.772
	Deposita	1.679.220	1.585.804
25	Mellemregning med andelshavere	1.577.885	2.059.227
26	Varmeregnskab	473.809	432.680
27	Indvendig vedligeholdelse for lejere	19.544	16.934
28	Anden gæld	424.296	536.515
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.552.022	5.832.932
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>50.149.824</b>	<b>46.369.716</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>198.237.296</b>	<b>195.186.334</b>
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30	Eventualforpligtelser		
31	Nøgleoplysninger		
32	Beregning af andelsværdi		

## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	6.263.721	6.263.700	6.236.700	6.263.723
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder, inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-18 af boligafgift	628.120	606.000	743.400	492.985
Kælderleje - medlemmer	43.000	43.500	42.500	45.055
	<b>6.934.841</b>	<b>6.913.200</b>	<b>7.022.600</b>	<b>6.801.763</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.661	28.700	28.600	28.589
Lejeindtægter, erhvervslejemål	66.347	65.800	67.700	63.937
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.000	1.100	1.004
	<b>96.012</b>	<b>95.500</b>	<b>97.400</b>	<b>93.530</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>				
Flyttegebyrer	10.000	0	0	5.000
Påkravsgebyrer	3.372	0	0	3.069
Salg af navneskilte og nøgler	4.845	0	0	6.630
Erhvervsaffald	67.464	0	0	0
Andre indtægter	1.000	0	0	1.331
	<b>86.681</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.030</b>
<b>4. Personaleomkostninger</b>				
Vicevært	418.906	410.000	425.000	405.537
Sociale ydelser	3.541	4.000	3.500	3.293
	<b>422.447</b>	<b>414.000</b>	<b>428.500</b>	<b>408.830</b>



## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>5. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	529.581	529.600	529.600	529.581
Forsikringer	146.376	155.000	150.000	149.832
	<b>675.957</b>	<b>684.600</b>	<b>679.600</b>	<b>679.413</b>
<b>6. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	424.121	410.000	420.000	421.156
Renovation	372.554	373.100	373.000	377.057
Elforbrug fællesarealer	150.463	128.000	130.000	126.697
	<b>947.138</b>	<b>911.100</b>	<b>923.000</b>	<b>924.910</b>
<b>7. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice, afløsning vicevært	39.855	35.000	35.000	30.875
Vinduespolering	14.650	15.000	15.000	18.760
Kørsel affald	8.675	0	3.000	3.500
Snerydning	2.451	10.000	10.000	2.000
Trappevask	197.705	190.000	198.500	189.173
Graffiti afrensning	0	0	0	12.588
Anden renholdelse	7.515	10.000	10.000	9.399
	<b>270.851</b>	<b>260.000</b>	<b>271.500</b>	<b>266.295</b>

## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Maler	2.056			2.100
Elektriker	863			0
Murer	60.745			17.416
Tømrer	30.153			40.688
VVS	74.361			51.821
Låseservice	6.234			13.450
Elektrolyse og energistyring	16.908			15.914
Gårdsplads og vej	27.113			8.513
Ophugning og udskiftning af gulvafløb i kælder	87.500			0
Anden vedligeholdelse (heraf oprensning af tagrender kr. 10.872)	24.010			16.487
	<b>329.943</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>166.389</b>
<b>9. Vedligeholdelse, genopretning og reovering</b>				
Trapperenoveringsprojekt, a conto	3.142.316	9.489.000	6.346.700	242.313
Udskiftning af vinduer, rest	0	0	0	50.000
	<b>3.142.316</b>	<b>9.489.000</b>	<b>6.346.700</b>	<b>292.313</b>
<b>10. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	413.858	413.900	418.000	409.760
Udarbejdelse og revision af årsrapport	45.375	45.400	45.400	45.375
Varmeregnskabshonorar	33.941	35.000	35.000	33.569
Gebyrer m.v.	32	0	0	753
Nets - gebyrer	10.758	11.000	11.000	10.770
Kopiering og kontorartikler	14.337	20.000	20.000	6.054
Tilsyn/rådgivning	0	15.000	15.000	72.444
Andre administrationsomkostninger	0	0	0	225
	<b>518.301</b>	<b>540.300</b>	<b>544.400</b>	<b>578.950</b>

**Noter**

	<u>2018/19</u>	Budget <u>2018/19</u> (ej revideret)	Budget <u>2019/20</u> (ej revideret)	<u>2017/18</u>
<b>11. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Bestyrelseshonorar	70.000	23.300	70.000	23.300
Ejendommens andel i varmeudgift	1.171	3.000	3.000	1.084
Andre abonnemeter (service ventilation)	11.157	11.000	11.500	10.900
Telefon	5.133	5.000	5.000	5.355
Internet udgifter	4.617	5.000	5.000	4.677
Antenne udgifter	1.622	1.900	1.600	1.790
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	11.250	22.500	11.200	22.500
Kørselsgodtgørelse	1.304	1.000	1.000	2.187
Møder og generalforsamling	1.607	5.000	5.000	3.217
Repræsentation	178	1.000	1.000	840
Bidrag til arrangementer	0	0	0	269
	<b><u>108.039</u></b>	<b><u>78.700</u></b>	<b><u>114.300</u></b>	<b><u>76.119</u></b>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	1.207.304	1.279.800	1.129.600	1.194.040
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	4.409
Låneomkostninger	220.580	260.000	0	0
Andre renter	1.193	0	0	0
	<b><u>1.429.077</u></b>	<b><u>1.539.800</u></b>	<b><u>1.129.600</u></b>	<b><u>1.198.449</u></b>

**Noter**

	<u>31/1 2019</u>	<u>31/1 2018</u>
<b>13. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. februar 2012	52.039.078	52.039.078
33,33% forbedringsandel af udskiftning af vinduer	3.240.893	3.240.893
<b>Anskaffelsessum 31. januar 2019</b>	<b><u>55.279.971</u></b>	<b><u>55.279.971</u></b>
Opskrivninger 1. februar 2018	130.960.922	130.960.922
<b>Opskrivninger 31. januar 2019</b>	<b><u>130.960.922</u></b>	<b><u>130.960.922</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2019</b>	<b><u>186.240.893</u></b>	<b><u>186.240.893</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

SKAT oplyser, at førstkommande vurdering efter den 1. oktober 2012, som medtager værdien af forbedringsarbejder, er den 1. oktober 2020. På denne baggrund indgår ejendommen i foranstående opgørelse til vurderingen pr. 1. oktober 2018 med tillæg af forbedringsarbejder på ejendommen kr. 3.240.893, som er afholdt efter den sidste egentlige vurdering pr. 1. oktober 2012.

## Noter

	<u>31/1 2019</u>	<u>31/1 2018</u>
<b>14. Mellemregning med andelshavere</b>		
Kommende overdragelser	13.500	25.750
Fraflyttere, håndværkerudgifter	6.515	11.375
Restancer	0	3.757
	<u>20.015</u>	<u>40.882</u>
<b>15. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende vedr. erhvervsaffald	67.464	0
	<u>67.464</u>	<u>0</u>
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	25.216	24.795
Forudbetalt vand	87.795	86.697
	<u>113.011</u>	<u>111.492</u>
<b>17. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, vicevært	2.345	0
Kassebeholdning, formand	996	5.253
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	11.792.572	8.787.814
	<u>11.795.913</u>	<u>8.793.067</u>
<b>18. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. februar 2018	123.640	123.640
	<u>123.640</u>	<u>123.640</u>
<b>19. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. februar 2018	130.960.922	130.960.922
	<u>130.960.922</u>	<u>130.960.922</u>

## Noter

	<u>31/1 2019</u>	<u>31/1 2018</u>
<b>20. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. februar 2018	7.765.779	12.174.065
Årets overførte overskud eller underskud	-1.407.266	1.774.113
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	0	-6.182.399
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	1.604.014	0
	<u>7.962.527</u>	<u>7.765.779</u>
<b>21. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. februar 2018	9.423.292	3.240.893
Overført til overført resultat	-1.604.014	0
Overført fra overført resultat	0	6.182.399
	<u>7.819.278</u>	<u>9.423.292</u>
<b>22. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. februar 2018	492.985	0
Ifølge resultatdisponering	628.120	492.985
	<u>1.121.105</u>	<u>492.985</u>
<b>23. Reserve til vinduesservice</b>		
Reserveret 1. februar 2018	50.000	0
Ifølge resultatdisponering	50.000	50.000
	<u>100.000</u>	<u>50.000</u>

## Noter

## 24. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbetid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit lån 13, tag	105	17	235.667	52.412	4.183.834	4.183.834	236.843	4.393.026
Nykredit lån 20, omlægning af tidligere flere lån	100	26	746.053	757.976	26.850.413	26.850.413	762.745	27.561.204
Nykredit lån 21, vinduer	-	-	109.154	140.287	-	-	-	-
Nykredit lån 22, trapperenovering	100	29	111.265	128.290	5.313.735	5.313.735	133.043	5.405.978
Nykredit lån 23	96,39	30	119.912	128.339	9.627.088	9.627.088	244.637	9.839.207
			<b>1.322.051</b>	<b>1.207.304</b>	<b>45.975.070</b>	<b>45.975.070</b>	<b>1.377.268</b>	<b>47.199.415</b>

Nykredit lån 13, tag: Obligationslån m/ variabel rente og reutemaks. på 5 pct. Oprindelig kr. 6.560.000. Variabel rente p.t. 0,6560 p.a. Inkonvertibelt og kurs 105.

Nykredit lån 20: Kontantlån, oprindelig kr. 29.565.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2188 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nykredit lån 21, vinduer: Kontantlån, oprindelig kr. 10.109.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,098 pct. p.a. Lånet er indfriet pr. 1. juli 2018.

Nykredit lån 22, trapperenovering: Kontantlån, oprindelig kr. 5.425.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,1308 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nykredit lån 23: Kontantlån, oprindelig kr. 9.747.000. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,9136 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

## Noter

	31/1 2019	31/1 2018
<b>25. Mellemregning med andelshavere</b>		
Forudbetalt løbende boligafgift	0	3.064
Andelsoverdragelser	1.517.885	1.960.043
Tilbageholdte beløb	60.000	96.120
	<b>1.577.885</b>	<b>2.059.227</b>
<b>26. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	1.061.990	1.048.574
Fjernvarmeomkostning	-588.181	-615.894
	<b>473.809</b>	<b>432.680</b>
<b>27. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. februar 2018	16.934	14.377
Hensat i året	2.610	2.557
	<b>19.544</b>	<b>16.934</b>
<b>28. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	9.571	10.903
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	5.636	4.724
Revisor	50.000	50.000
Skyldige omkostninger	0	33.414
Mellemregning administrator	0	3.150
Gebyr til foreningen	10.000	0
Ejendomskatter og afgifter, januar 2018	74.844	75.209
Peter Jahn & Partnere	50.000	150.000
Vandafgifter, oktober kvartal 2018	41.332	36.540
Elafgifter, december 2018 og januar 2019	33.677	20.663
Feriepengeforpligtelse	50.900	50.900
Prioritetsrenter	98.336	101.012
	<b>424.296</b>	<b>536.515</b>



## Noter

---

### 29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.975 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. januar 2019 udgør 186.241 t.kr.

### 30. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 31, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 11 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 1 erhvervslejemål til ikke-medlem.

### 31. Nøgleoplysninger

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

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Noter

## 31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolittype	31/01 2017	31/01 2018	31/01 2019	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	12.283	12.283	173	12.283
B2	Erhvervsandele	91	91	1	91
B3	Boliglejemål	58	58	1	58
B4	Erhvervslejemål	125	125	1	125
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	97	97	2	97
B6	I alt	12.654	12.654	178	12.654

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Andelsværdien fordeles efter boligafgift. Boligafgiften fordeles efter huslejen ved stiftelsen.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1963
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

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

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/01 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	186.240.893	14.718

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/01 2019 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.040.383	714

## Noter

### 31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	576.203	* 12 /	12.374
H2	Erhvervslejeindtægter	5.653	* 12 /	5
H3	Boliglejeindtægter	2.393	* 12 /	2

#### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-342	187	-59

#### Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

#### Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	11.138
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.083
K3	Teknisk andelsværdi	14.221

#### Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	13	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	514	23	248
M3	Vedligeholdelse i alt	529	36	274

## Noter

### 31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	90	95	107

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	15.051	14.718
Anskaffelsessum (kostpris)	4.467	4.369
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.083	3.015
Foreslået andelsværdi	11.138	10.892
Reserver uden for andelsværdi	731	714
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		559
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	2.393 *12/58	495
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	5.653 *12/125	543
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		%
Vedligeholdelsesomkostninger		38
Øvrige omkostninger		32
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		14
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		97

## Noter

### 32. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	139.047.089
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	45.975.070
Prioritetsgæld, kursværdi	-47.199.415
	<u>137.822.744</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. januar 2019.

Fordelingstal er boligafgiftskrone januar 2019.	<u>576.202,96</u>
---	-------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>239,19</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. maj 2018)	<u>243,98</u>
--	---------------

### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 239,19 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.830.000 kr., 5.490.000 kr. og 9.150.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 183.000.000 kr. + forbedringer 3.240.893 kr., i alt 186.240.893 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-9.150.000	128.672.744	223,31	-6,64%
-3%	-5.490.000	132.332.744	229,66	-3,98%
-1%	-1.830.000	135.992.744	236,02	-1,33%
0%	0	137.822.744	239,19	0,00%
1%	1.830.000	139.652.744	242,37	1,33%
3%	5.490.000	143.312.744	248,72	3,98%
5%	9.150.000	146.972.744	255,07	6,64%

### Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2019

		<u>31/1 2019</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Mellemregning med andelshavere	20.000	
Andre tilgodehavender	67.500	
Periodeafgrænsningsposter	113.000	
Likvide beholdninger	<u>11.795.900</u>	11.996.400
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Mellemregning med andelshavere	1.577.900	
Varmeregnskab	473.800	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	19.500	
Anden gæld	<u>424.300</u>	<u>2.495.500</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2019</b>		<b><u><u>9.500.900</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2018		5.900.100
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	93.400	
Reserveret til vedligeholdelse af ejd. og vinduesservice	678.100	
Optagelse af lån	<u>15.172.000</u>	<u>15.943.500</u>
		21.843.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	2.729.300	
Indfrielse af lån	<u>9.613.400</u>	<u>12.342.700</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2019</b>		<b><u><u>9.500.900</u></u></b>

Likviditeten skal dække byggeprojekt kr. 6.346.700, samt opsparing til vedligeholdelse.