

*ABF Havehuset
Norsgade 21, 23, 23B, 23C og 25
8000 Aarhus C*

CVR-nummer: 66671119

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

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2020

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Noter	15
Nøgleoplysninger for ABF Havehuset	22



ABF Havehuset

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for ABF Havehuset.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 3. maj 2020

Forretningsførere

Erik Søndergaard Mouridsen

Merete Spliid



ABF Havehuset

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Havehuset.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Havehuset for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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



ABF Havehuset

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



ABF Havehuset

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 3. maj 2020

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen
Registreret revisor
mne1616



ABF Havehuset

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

ABF Havehuset
Norsgade 21, 23, 23B, 23C og 25
8000 Aarhus C

Hjemmeside: www.havehus.dk

CVR-nr: 66 67 11 19
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



ABF Havehuset

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2019.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af omkostninger til renovering af baghus kr. 960.858.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Havehuset er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte regler for klasse B-regnskaber, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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 oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk 5.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Foreningens ledelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægt samt forud modtaget boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forud modtaget boligafgift og lejeindtægt.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle poster

Finansielle 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), samt renter af bankgæld.



ABF Havehuset

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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 indeksslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Som dagsværdi er anvendt den seneste offentlige ejendomsvurdering, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, betalte prioritetsafdrag samt resterende overførelse af årets resultat.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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 værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14. Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



ABF Havehuset

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
1 Indtægter, andelshavere.....	379.508	314.089
2 Indtægter, udlejning.....	12.648	12.648
Indtægter i alt.....	392.156	326.737
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	(91.006)	(86.767)
4 Forbrugsafgifter.....	(61.158)	(67.493)
5 Vedligeholdelse, løbende.....	(26.063)	(39.773)
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	(960.858)	(101.484)
7 Administrationsomkostninger.....	(52.147)	(34.898)
8 Øvrige foreningsomkostninger.....	(8.399)	(9.079)
Omkostninger i alt.....	(1.199.631)	(339.494)
Resultat før finansielle poster.....	(807.475)	(12.757)
9 Finansieringsomkostninger.....	(128.660)	(30.042)
Finansiering i alt.....	(128.660)	(30.042)
Årets resultat.....	(936.135)	(42.799)
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen.....	100.000	100.000
Anvendelse af hensættelser.....	(960.858)	(101.484)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag.....	249.353	288.987
Offentlig støtte - afdrag prioritetsgæld.....	(28.649)	(27.009)
Overført restandel af årets resultat.....	(295.981)	(303.293)
Resultatdisponering i alt.....	(936.135)	(42.799)



ABF Havehuset

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
 AKTIVER

	2019	2018
10 Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering.....	19.500.000	19.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	19.500.000	19.500.000
Anlægsaktiver	19.500.000	19.500.000
Restancer, andelshavere	0	1.385
11 Andre tilgodehavender	20.762	7.127
Periodeafgrænsningsposter	737	0
Tilgodehavender i alt.....	21.499	8.512
12 Likvide beholdninger	3.326.123	54.733
Omsætningsaktiver	3.347.622	63.245
AKTIVER	22.847.622	19.563.245



ABF Havehuset

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Andelsindskud	647.737	647.737
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....	10.312.611	10.312.611
Overført resultat m.v.....	3.136.289	3.182.917
	14.096.637	14.143.265
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	2.193.658	3.054.516
Andre reserver i alt.....	2.193.658	3.054.516
13 Egenkapital	16.290.295	17.197.781
14 Prioritetsgæld	6.088.784	2.304.221
Deposita	1.200	1.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.089.984	2.305.421
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser	441.720	21.393
16 Varmeregnskab	25.623	38.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	467.343	60.043
Gældsforpligtelser.....	6.557.327	2.365.464
PASSIVER	22.847.622	19.563.245
17 Eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Andelshaverindskud		
20 Hensættelser til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen		
21 Bestyrelsesansvarsforsikring		



NOTER

	2019	2018
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	364.508	299.089
P-plads andelshavere.....	15.000	15.000
Indtægter, andelshavere i alt.....	379.508	314.089
2 Indtægter, udlejning		
Lejeindtægter, erhvervslejemål	12.648	12.648
Indtægter, udlejning i alt.....	12.648	12.648
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	68.478	64.825
Forsikring.....	22.528	21.942
Ejendomsskat og forsikringer i alt	91.006	86.767
4 Forbrugsafgifter		
Renovation	13.915	12.155
Vand	28.625	35.220
Varme fællesrum	4.483	4.267
Elforbrug	14.135	15.851
Forbrugsafgifter i alt	61.158	67.493
5 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	20.731	21.552
Småanskaffelser.....	5.332	18.221
Vedligeholdelse, løbende i alt	26.063	39.773
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Baghus renovering (tag og facade)	960.858	101.484
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	960.858	101.484



NOTER

	2019	2018
7 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, porto m.v.	1.282	1.314
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	20.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest tidligere år.....	(500)	(1.250)
Honorar varmeregnskab.....	7.489	7.309
Ingeniør eller øvrige honorarer.....	11.400	7.525
Korrektion matrikelkort.....	13.726	0
Administrationsomkostninger i alt	52.147	34.898
8 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter m.v.....	4.330	5.123
Kontingent Grundejerforening m.v.	1.825	1.800
Kontingenter ABF	2.244	2.156
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	8.399	9.079
9 Finansieringsomkostninger		
Renteudgifter, pengeinstitutter	60	0
Låneomkostninger	950	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	121.563	30.042
Amortisationsfradrag	6.087	0
Finansieringsomkostninger i alt	128.660	30.042
10 Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering		
Kostpris, primo.....	9.187.389	9.187.389
Kostpris i alt	9.187.389	9.187.389
Opskrivninger, primo	10.312.611	10.312.611
Opskrivninger i alt	10.312.611	10.312.611
Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering i alt	19.500.000	19.500.000



NOTER

	2019	2018
11 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende andelshavere udligning af fordelingstal	7.127	7.127
Andre tilgodehavende.....	13.635	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	20.762	7.127
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
12 Likvide beholdninger		
Nordea, foreningskonto 728 356	3.317.184	43.413
Nordea, driftskonto 574 703	8.939	11.320
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger i alt	3.326.123	54.733
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
13 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo	647.737	647.737
	<hr/>	<hr/>
	647.737	647.737
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	10.312.611	10.312.611
	<hr/>	<hr/>
	10.312.611	10.312.611
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	3.182.917	3.197.223
Betalte prioritetsafdrag	249.353	288.987
Rest årets resultat	(295.981)	(303.293)
	<hr/>	<hr/>
	3.136.289	3.182.917
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Egenkapital før andre reserver	14.096.637	14.143.265
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	3.054.516	3.056.000
Årets tilgang.....	100.000	100.000
Årets afgang	(960.858)	(101.484)
	<hr/>	<hr/>
	2.193.658	3.054.516
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Egenkapital i alt	16.290.295	17.197.781
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



NOTER

	2019	2018
14 Prioritetsgæld		
Nykredit opr. 5.124.000, 2% obligationslån (afdragsfrit indtil 31/12 2028)	5.124.000	0
Nykredit opr. 5.124.000, amortisering	(110.368)	0
Nykredit opr. 403.800, 9,04% støttet kontantlån	165.500	188.422
Nykredit opr. 1.975.000, 1,424% støttet kontantlån	909.652	1.128.939
Nykredit opr. 1.188.000, 2% obligationslån.....	0	986.860
Prioritetsgæld i alt	6.088.784	2.304.221
Kursværdien andrager kr. 6.216.047		
Restløbetid henholdsvis 29 1/4, 5 1/2 og 4 1/4 år.		
Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse		
Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 4.222.090 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2019 kr. 4.238.189. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.		
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer	422.220	1.393
Revisorhonorar	19.500	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	441.720	21.393
16 Varmeregnskab		
Indbetalt a/c varme	106.968	106.968
Afholdte varmeudgifter	(81.345)	(68.318)
Varmeregnskab i alt	25.623	38.650

17 Eventualposter mv.

Andelsboligforeningen er skattepligtig af ejendomsavance, som opstår ved foreningens ophør med erhvervsmæssig udlejning. Den skattepligtige andel udgør den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemaal skifter status, har været udlejet erhvervsmæssigt. Der er ikke afsat udskudt skat i forbindelse med eventuel ophørsbeskatning

Herudover er der ingen eventualforpligtelser m.v.



NOTER

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev opr. kr. 550.000 disponibelt.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 8.741.812 er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør kr. 19.500.000.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

19 Andelshaverindskud

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den seneste kontante ejendomsværdi, jfr. § 5 stk. 2 C i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		14.096.637
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.088.784	
Prioritetsgæld, kursværdi	(6.216.047)	(127.260)
Korrigeret egenkapital herefter		13.969.377
		=====
Eller pr. fordelingstal (i alt 96,92)		144.133
		=====

Andelsværdien for de enkelte andelslejligheder vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	Fordelings tal	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2019	Vedtaget andelsværdi årsrapport 2018
	-----	-----	-----
Nr. 21 kælder og stue	8,48	1.222.248	1.235.348
Nr. 21 1. og 2. sal	10,59	1.526.369	1.542.729
Nr. 23 st. tv.	5,00	720.665	728.389
Nr. 23 st. th.	5,70	821.559	830.364
Nr. 23 1. th.....	10,78	1.553.754	1.570.408
Nr. 23 2. sal.	9,52	1.372.147	1.386.853
Nr. 23 B, st.	10,15	1.462.951	1.478.630
Nr. 23 B 1. sal	7,81	1.125.679	1.137.744
Nr. 23 B 2. sal	15,19	2.189.381	2.212.847
Nr. 23 C st. th.	5,64	812.911	821.624
Nr. 23 C 1. sal	8,06	1.161.713	1.174.164
	-----	-----	-----
I alt	96,92	13.969.377	14.119.100
	=====	=====	=====



NOTER

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.

20 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen

	2019	2018
Tag Norsgade 23B-C		
Ordinære hensættelser.....	100.000	100.000
Anvendt hensættelser indeværende år	(100.000)	0
	<hr/>	<hr/>
Tag Norsgade 23B-C i alt	0	100.000
	<hr/>	<hr/>
Vandrør		
Ordinære hensættelser.....	100.000	100.000
	<hr/>	<hr/>
Vandrør i alt.....	100.000	100.000
	<hr/>	<hr/>
Øvrige nyanskaffelser og vedligehold		
Hensættelser, primo	2.854.516	2.856.000
Ordinære hensættelser indeværende år	100.000	100.000
Anvendt hensættelser indeværende år	(860.858)	(101.484)
	<hr/>	<hr/>
Øvrige nyanskaffelser og vedligehold i alt	2.093.658	2.854.516
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen i alt	2.193.658	3.054.516
	<hr/>	<hr/>



NOTER

	2019	2018
Vedligeholdelse:		
Diverse:		
Rør & tekniske installationer.....	9.889	0
Vaskekælder.....	4.161	3.048
EL	2.908	0
Diverse.....	2.641	3.407
Murer arbejde,	224	9.218
Maling	590	3.395
Gården.....	318	2.484
	<hr/>	<hr/>
Vedligeholdelse i alt	20.731	21.552
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Småanskaffelser:		
Haveredskaber og planter	5.332	2.982
Vaskekælder (støvsuger og tørretumbler).....	0	9.047
Cykelskur	0	4.750
Sidebygning.....	0	1.442
	<hr/>	<hr/>
Vedligeholdelse i alt	5.332	18.221
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

21 Bestyrelsesansvarsforsikring

Det kan oplyses, at andelsboligforeningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringen dækker med en forsikringssum på kr. 1.500.000 i alt pr. skade excl. omkostninger.



NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31.12.2019			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2019			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2019			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2019 - 31. december 2019			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	11	948		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål	1	70		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	12	1.018		
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiftens størrelse er bestemt dels af boligens areal og dels af renoveringsomkostninger i forbindelse med byfornyelse				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	1979			
D2	Ejendommens opførelsesår	1875/1900/1901			
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		19.500.000	19.155
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.193.658	2.155
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			11
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			402
H2	Erhvervslejeindtægter			13
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-134	-45	-987
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			14.736
K2	Gæld - omsætningsaktiver			3.387
K3	Teknisk andelsværdi			18.123



NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	91	39	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	55	100	944
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	146	139	970
4 Finansielle forhold				
P		%		
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	66		
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	272	276	233

