



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Ledreborg Allé 130i

4000 Roskilde

Telefon: 4632 5632 |

revisor@merrevision.dk |

www.merrevision.dk |

Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens generalforsamling:

Roskilde, _____ 2020

dirigent

CVR-nr. 28926871

Administrator:
ENP Advokater
Elisagårdsvej 5, 3. sal
4000 Roskilde

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019	8
Aktiver pr. 31. december 2019	10
Passiver pr. 31. december 2019	11
Noter 1. januar 2019 - 31. december 2019	12

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Beliggende:
Bytorvet 2 - 215, 4340 Tølløse

Matr. nr. 0005gr, Kvarmløse By, Tølløse

CVR-nr.: 28926871
Stiftet: 03. februar 1992
Hjemsted: Tølløse
Regnskabsår: 1. januar 2019- 31. december 2019.

Bestyrelse

Brit Eriksen
Mathias Born-Larsen
Pernille Nielsen

Administrator

Marianne Wittenkamp

Revision

MER REVISION A/S
Ledreborg Allé 130 i
4000 Roskilde

Merete Jacobsen, registreret revisor, FSR danske revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte.

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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den

Administrator:

Marianne Wittenkamp

Bestyrelse:

Brit Eriksen

Mathias Born-Larsen

Pernille Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 andelsboligforeningen 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 afdekke 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 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Roskilde, den

MER REVISION A/S
CVR-nr. 3234 4720

Merete Jacobsen
registreret revisor - FSR danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

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

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

Endvidere er formålet at give de efter § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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 give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Offentlige tilskud

Offentlige tilskud givet til dækning af omkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når det er sandsynligt, at alle betingelser for opnåelse af tilskuddet er opfyldt. Tilskud, der skal tilbagebetales under visse omstændigheder, indregnes kun i det omfang, de ikke forventes tilbagebetalt.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår styrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Foreningens ejendom

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.

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

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").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

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. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

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

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

Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019

		Budget	
	2019	2019	2018
		(ej revideret)	
	Note		
Indtægter			
Boligafgift		1.000.080	1.000.080
Fællesudgifter		158.400	158.400
Gasfyr		92.400	92.400
		1.250.880	1.250.880
Omkostninger			
Ejendomsskat		35.059	35.059
Forsikring		28.672	28.075
Refusion VAB og Cafeens andel		-7.951	-7.785
Renovation		47.698	44.475
Elafgift		7.695	20.587
Kabel-tv		-3	846
Fælleshus	1	16.133	990
Kontingent ABF		4.488	4.412
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2	50.635	18.000
Vedligeholdelse, løbende	3	15.755	14.414
Administration og revision	4	76.809	75.465
		274.990	390.291
		390.291	234.538
Renter og prioritetsydelse			
Finansielle indtægter	5	0	0
Finansielle omkostninger	6	436.702	496.975
		436.702	496.975
		436.702	496.975
Årets resultat			
		539.188	496.757
		539.188	519.367

Forslag til resultatdisponering:

Overført til/fra "Reserveret til ændring i kurs/fald i ejd.vurdering"	0	0	0
Overført til/fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejd"	0	-59.818	0

Overført til "Overført resultat mv.":

Betalte prioritetsafdrag	557.174	556.575	551.919
Indeksregulering af indeksslån	-73.468	0	-120.594
Overført restandel af årets resultat	55.482	0	88.042
	539.188	556.575	519.367

Disponeret i alt

	539.188	496.757	519.367
--	---------	---------	---------

Aktiver pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
Ejendommen	7	24.300.000	24.300.000
		<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
Periodisering		9.673	9.672
Kassebeholdning, fælleshus		4.077	540
Nordea Bank		435.334	372.786
Omsætningsaktiver i alt		<u>449.084</u>	<u>382.998</u>
Aktiver i alt		<u><u>24.749.084</u></u>	<u><u>24.682.998</u></u>

Passiver pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
Egenkapital			
Andelsindskud	8	3.450.592	3.450.592
Reserve for opskrivning af ejendom	9	6.063.446	6.063.446
Overført resultat mv.	10	5.026.081	4.486.893
Egenkapital i alt		14.540.119	14.000.931
Andre reserver			
Reserveret til ændring i kursværdi eller fald i ejd.værdi	11	1.500.000	1.500.000
Reserveret til vedligeholdelse	12	284.491	284.491
Andre reserver i alt		1.784.491	1.784.491
Gæld			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	13	8.342.517	8.826.224
		8.342.517	8.826.224
Kortfristet gæld			
Revisionshonorar		16.000	15.825
Skyldige omkostninger	14	65.957	55.527
		81.957	71.352
Gæld i alt		8.424.474	8.897.576
Passiver i alt		24.749.084	24.682.998
Opgørelse af andelskronens værdi	15		
Pantsætninger og eventualforpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		

Noter 1. januar 2019 - 31. december 2019

	2019	Budget 2019	2018
1 Fælleshuset			
		(ej revideret)	
Lejeindtægter	3.650	0	4.100
Vand og kloak	-967	-1.000	-857
El og gas	-12.008	-8.000	-5.333
Småanskaffelser og materialer	-6.808	-5.000	-228
Egenkapital, primo	0	0	1.328
Egenkapital, ultimo	0	0	0
	<u>16.133</u>	<u>14.000</u>	<u>990</u>
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
		(ej revideret)	
Udskiftning af tagrender	50.929	45.866	0
Udendørs belysning	-294	0	18.000
	<u>50.635</u>	<u>45.866</u>	<u>18.000</u>
3 Vedligeholdelse, løbende			
		(ej revideret)	
VVS	0	0	2.897
Kloakarbejde	3.280	0	0
Gebyr havedag	-3.500	0	-1.500
Belægning	11.292	0	0
Anden vedligeholdelse (grøn vedligeholdelse, snerydning mv.)	4.683	120.000	13.017
	<u>15.755</u>	<u>120.000</u>	<u>14.414</u>

	Budget		
	2019	2019	2018
4 Administration og revision	<i>(ej revideret)</i>		
Administrationshonorar	41.900	41.900	41.400
Revisorhonorar	16.000	15.625	15.825
Bestyrelseshonorar	15.000	15.000	12.500
Administrationsgebyr bank m.m.	2.968	4.000	3.960
Foren.udg. generalforsamling mv.	941	3.500	1.780
	<u>76.809</u>	<u>80.025</u>	<u>75.465</u>

	Budget		
	2019	2019	2018
5 Finansielle indtægter	<i>(ej revideret)</i>		
Renteindtægter bank	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	Budget		
	2019	2019	2018
6 Finansielle omkostninger	<i>(ej revideret)</i>		
Prioritetsrenter, BRF kredit, indeksslån	353.432	353.432	364.898
Prioritetsrenter, BRF kredit, anlægslån	9.802	10.400	11.483
Indeksregulering af indeksslån	73.468	0	120.594
	<u>436.702</u>	<u>363.832</u>	<u>496.975</u>

	2019	2018
	7 Ejendommen	
Anskaffelsessummen	17.252.892	17.252.892
Forbedringer	983.662	983.662
Anskaffelsessum i alt	<u>18.236.554</u>	<u>18.236.554</u>
Opskrivning til dagsværdi	6.063.446	6.063.446
Ejendommens værdi i alt	<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>
Offentlig vurdering	<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>

8 Andelsindskud	2019	2018
Indskud primo	3.450.592	3.450.592
Årets reguleringer	0	0
	<u>3.450.592</u>	<u>3.450.592</u>
9 Reserve for opskrivning af ejendom	2019	2018
Opskrivninger primo	6.063.446	6.063.446
Opskrivning til dagsværdi	0	0
	<u>6.063.446</u>	<u>6.063.446</u>
10 Overført resultat	2019	2018
Overført resultat primo	4.486.893	3.967.526
Årets overførte resultat jf. resultatdisponering	539.188	519.367
	<u>5.026.081</u>	<u>4.486.893</u>
11 Reserveret til ændring i kursværdi eller fald i ejd.værdi	2019	2018
Hensat primo	1.500.000	1.500.000
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
12 Reserveret til vedligeholdelse	2019	2018
Hensat primo	284.491	284.491
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>284.491</u>	<u>284.491</u>

13 Prioritetsgæld	Restløbetid	Lånetype	Rentefod	Restgæld	Kursværdi
Langfristet					
BRFkredit, opr. 13.802.300	17 år	Indekslån	2,50	7.929.571	13.088.001
Heraf kortfristet del				-491.608	-811.414
Jyske Bank, erhvervslån	6 år	Ydelseslån	2,47	412.946	412.946
Heraf kortfristet del				-68.000	-68.000
				7.782.909	12.621.533
				Restgæld	Kursværdi
Kortfristet					
BRFkredit, opr. 13.802.300				491.608	811.414
Jyske Bank, erhvervslån				68.000	68.000
				559.608	879.414
				8.342.517	13.500.947

Heraf forfalder 5.569 tkr. mere end 5 år efter balancetidspunktet

14 Skyldige omkostninger	2019	2018
Mellemregning med fraflyttere	178	0
El	3.736	5.050
Administrationshonorar	10.475	10.350
Snerydning	4.290	9.627
Niels Viggo Nielsen & Søn A/S	17.706	0
Leif M. Nielsen A/S	3.280	0
Eriksen Anlæg	11.292	0
Udendørs belysning, afsat	0	18.000
Bestyrelseshonorar	15.000	12.500
	65.957	55.527

15 Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31. december 2019

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 stk. 5 oplyser bestyrelsen følgende andelsværdier pr. statusdagen 31. december 2019:

Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommens værdi til den seneste offentlige vurdering jf. ovennævnte lov § 5 stk. 2 litra c.

	2019	2018
Egenkapital jf. regnskabet	14.540.119	14.000.931
Bogført prioritetsgæld	8.342.517	8.826.224
Kursværdi af prioritetsgæld	-13.500.947	13.553.188
Andelsværdi	9.381.689	9.273.967
Andelshavernes indskud i alt	3.450.592	3.450.592
Andelskronens værdi	2,72	2,69
	Andel af opsparet	
	Indskud	Værdi
Bytorvet 4	169.848	291.946
Bytorvet 6	169.848	291.946
Bytorvet 101	151.969	261.214
Bytorvet 103	151.969	261.214
Bytorvet 105	151.969	261.214
Bytorvet 107	151.969	261.214
Bytorvet 109	151.969	261.214
Bytorvet 111	151.969	261.214
Bytorvet 113	151.969	261.214
Bytorvet 115	151.969	261.214
Bytorvet 102	169.848	291.946
Bytorvet 104	169.848	291.946
Bytorvet 106	169.848	291.946
Bytorvet 108	169.848	291.946
Bytorvet 201	151.969	261.214
Bytorvet 203	151.969	261.214
Bytorvet 205	151.969	261.214
Bytorvet 207	151.969	261.214
Bytorvet 209	151.969	261.214
Bytorvet 211	151.969	261.214
Bytorvet 213	151.969	261.214
Bytorvet 215	151.969	261.214
	3.450.592	5.931.097
	9.381.689	9.381.689

16 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pant i ejendommen:

BRFkredit, realkreditpantebrev	13.802.300
BRFbank A/S, ejerpantebrev	1.010.000
Andet hæftelse, byrde lyst	25.000

17 Nøgleoplysninger

		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.906	1.906	22	1.906
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	1.906	1.906	22	1.906

	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	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskrives hæftelsen		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vurde- ring
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2019	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.300.000	12.749

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2019	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.784.491	936

	Forklaring på Udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7%

	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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	83.340	x 12	/ 1906	525
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1906	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1906	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
	Årets resultat	2017 508.072	2018 519.367	2019 539.188
		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	267	272	283

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.922	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.184	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	9.107	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renoivering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	4	8	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renoivering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	4	8	8

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017	2018	2019
	Årets afdrag de sidste tre år	546.633	551.919	557.174
		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	287	290	292

PENNEO

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

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

Marianne Wittenkamp

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-049235023246

IP: 95.166.xxx.xxx

2020-04-08 12:41:23Z

NEM ID 

Brit Susan Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-259049869844

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-04-12 09:40:08Z

NEM ID 

Pernille Pia Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-914459909097

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-04-14 07:01:32Z

NEM ID 

Mathias Thurøe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-549098300991

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-05-05 18:43:11Z

NEM ID 

Merete Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:32344720-RID:28174202

IP: 104.40.xxx.xxx

2020-05-06 05:49:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1HD0J-5ZQTO-16GD3-EAWWA-GEHH2-P5505

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 tidsstemplet 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>