

## **A/B Lundbis**

**Lundbyesgade 7, 7A & Bissensgade 18  
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 28683391  
Matr. nr. 2026I, Århus Bygrunde  
Kundenr. 107-542

---

### **Årsrapport for perioden**

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

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

<b>FORENINGEN</b>	A/B Lundbis Lundbyesgade 7, 7A & Bissensgade 18 8000 Aarhus C CVR-nr. 28683391 Matr. nr. 2026I, Århus Bygrunde Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 1926
<b>BESTYRELSE</b>	Morten Nielsen (formand) Karen Haagensen Christian Graabæk Steinfeldt Trine Grøn Malene Overby
<b>ADMINISTRATOR</b>	DEAS A/S Søren Frichs Vej 50 8230 Åbyhøj CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
<b>REVISOR</b>	Revision 2 A/S Registrerede revisorer Vestre Kongevej 4 E 8260 Viby J
<b>TYPE</b>	30 Andelsboliger

## ADMINISTRATORS BERETNING

---

DEAS A/S har som administrator for A/B Lundbis udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2019 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 250.206.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen kr. 42.703.734.

### **Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):**

Negativt for årets resultat er:

- *'Renteudgifter, kurstab og låneomkostninger' afviger med kr. 245.408.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Vedligeholdelse' afviger med kr. 21.730.*
- *'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 94.106.*

### **Supplerende oplysninger**

Foreningen har omlagt lån pr. 31.12.2019, dette har medført en udgift til et kurstab og låneomkostninger, som der ikke har været budgetteret med og det er årsagen til en større afvigelse herpå.

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2019 for A/B Lundbis. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

### ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Åbyhøj, den 11. februar 2020

Agnethe Bech  
ejendomsadministrator

Klaus Østergaard Kristiansen  
senior ejendomsadministrator, EA

### BESTYRELSEN

Aarhus C, den 11. februar 2020

Morten Nielsen  
bestyrelsesformand

Karen Haagensen

Christian Graabæk Steinfeldt

Trine Grøn

Malene Overby

*Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.*

*Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

Til andelshaverne i A/B Lundbis

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lundbis for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-24. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse og administrator 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 denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan

betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator 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.

Aarhus C, den 11. februar 2020

#### **Revision 2 A/S**

Registrerede revisorer  
CVR-nr. 16968137

Irene Madsen  
Registreret revisor - MNE 1616

*Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.*

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for A/B Lundbis for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

### **Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger**

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

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen optages til dagsværdi. Som indikator for dagsværdi anvendes seneste offentlige vurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Driftsmidler m.v. optages til købspris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Inventar	10	0%

### Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.



RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
		REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
<b>INDTÆGTER</b>				
Indtægter	1	1.039.460	1.035.200	1.030.970
Renteindtægter	2	158	0	183
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.039.618</b>	<b>1.035.200</b>	<b>1.031.153</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Ejendomsskatter og afgifter	3	97.287	100.000	90.785
Forsikringer og abonnemeter	4	134.949	134.000	118.220
Ejendomsdrift	5	63.050	70.000	59.371
Administrationshonorar		47.740	48.000	46.350
Øvrige administrationsomkostninger	6	61.391	62.000	82.151
Vedligeholdelse	7	53.270	75.000	55.918
Større vedligeholdelsesarbejder	8	75.894	170.000	0
Renteudgifter, kurstab og låneomkostninger	9	504.408	259.000	268.633
Afskrivninger	10	12.195	12.000	12.195
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.050.184</b>	<b>930.000</b>	<b>733.623</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-10.566</b>	<b>105.200</b>	<b>297.530</b>
Prioritetsafdrag		239.640	240.000	234.499
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-250.206</b>	<b>-134.800</b>	<b>63.031</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>				
Overført hensættelse til vedligeholdelse		-75.894	0	0
Overført resultat (egenkapital)		-174.312	-134.800	63.031
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>-250.206</b>	<b>-134.800</b>	<b>63.031</b>

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen	11	51.000.000	51.000.000
Inventar	12	44.207	56.402
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>51.044.207</u>	<u>51.056.402</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>51.044.207</u>	<u>51.056.402</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		2.938	0
Forudbetalte omkostninger		1.139	0
Vandregnskab	21	43.154	40.457
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>47.231</u>	<u>40.457</u>
<b>Værdipapirer</b>			
Aktier - anskaffelsessum		4.862	4.704
<b>Værdipapirer i alt</b>		<u>4.862</u>	<u>4.704</u>
Likvide beholdninger	13	1.143.957	1.160.770
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>1.196.050</u>	<u>1.205.931</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>52.240.257</u></u>	<u><u>52.262.333</u></u>

<b>PASSIVER</b>	<b>NOTE</b>	<b>BALANCE 31-12-2019</b>	<b>BALANCE 31-12-2018</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		708.470	708.470
Op- og nedskrivning af ejendom		40.603.102	40.603.102
Afdrag prioritetsgæld	14	474.139	234.499
Overført resultat	15	-10.568.669	-10.394.361
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>31.217.042</b>	<b>31.151.710</b>
<b>Generelforsamlingsbestemte reserver</b>			
Imødegåelse af værdiforringelse af ejend	16	9.862.586	9.962.586
Hensættelse til vedligeholdelse	17	1.624.106	1.600.000
<b>Generelforsamlingsbestemte reserver i alt</b>		<b>11.486.692</b>	<b>11.562.586</b>
<b>EGENKAPITAL OG RESERVER I ALT</b>		<b>42.703.734</b>	<b>42.714.296</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	18	9.429.000	9.423.215
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.429.000</b>	<b>9.423.215</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		26.558	25.000
Kreditorer		0	8.565
Anden gæld	19	23.148	20.539
Varmeregnskab	20	57.817	70.718
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>107.523</b>	<b>124.822</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>9.536.523</b>	<b>9.548.037</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>52.240.257</b>	<b>52.262.333</b>
Eventualforpligtelser	22		
Andelsværdiberegning	23		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	24		

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
<b>1 Indtægter</b>			
Fælleslokaler	1.060	2.000	770
Boligafgift andelshavere	956.400	956.400	956.400
Diverse lokaler	4.800	4.800	4.800
Antenneafgift	45.000	45.000	45.000
Vaskeriindtægter	32.200	25.000	22.000
Andre indtægter	0	2.000	2.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.039.460</b>	<b>1.035.200</b>	<b>1.030.970</b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, værdipapirer	0	0	183
Urealiserede kursgevinster	158	0	0
<b>Renteindtægter i alt</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>183</b>
<b>3 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter	24.977	25.000	23.456
El	34.360	37.000	34.179
Renovation	37.950	38.000	33.150
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt</b>	<b>97.287</b>	<b>100.000</b>	<b>90.785</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	38.929	39.000	38.089
Service - Falck	4.450	5.000	4.435
Service - ventilation	3.430	3.000	3.397
Service - graffiti	4.569	5.000	3.344
Kabel TV	75.282	75.000	61.707
Øvrige abonnementer	8.289	7.000	7.248
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>134.949</b>	<b>134.000</b>	<b>118.220</b>
<b>5 Ejendomsdrift</b>			
Lønudgift	60.550	60.000	33.062
ATP - arbejdsgiverandel	0	0	189
Mer-/overarbejde	0	0	25.001
Feriefond, overgangsordning	2.500	0	0
Drift af fællesarealer	0	10.000	1.119
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>63.050</b>	<b>70.000</b>	<b>59.371</b>
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Revisor	12.000	12.000	12.000
Anden konsulent	0	0	23.034
Forbrugsregnskaber	31.193	30.000	30.326

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
Gebyrer, nets m.v.	3.351	5.000	4.880
Telefon og internet	2.778	5.000	4.913
Mødeudgifter	10.453	10.000	6.998
Gaver og repræsentation	1.616	0	0
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>61.391</b>	<b>62.000</b>	<b>82.151</b>

## 7 Vedligeholdelse

### *Komplementerende bygningsdele*

Døre i facade	0	0	925
Låse og nøgler	816	0	1.280
Tagrender/nedløb	3.750	0	0

### *VVS-anlæg*

Generelt	9.444	0	0
Faldstammer	1.220	0	0
Afløb	1.311	0	626
Sanitet	0	0	2.983
Vandinstallationer	-685	0	29.085
Varmeinstallationer	2.723	0	0
Radiatorer/Ventiler	3.515	0	0
Vaskemaskiner (Fælles)	4.228	0	20.543

### *El-anlæg*

Generelt	11.169	0	0
----------	--------	---	---

### *Øvrige dele og anlæg*

Indkøb af småmateriel	2.458	0	476
Reparation af småmateriel	2.673	0	0
Andet udstyr i fællesareal	400	0	0
Forsikringskader, manglende dækning	5.748	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	75.000	0

<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>53.270</b>	<b>75.000</b>	<b>55.918</b>
------------------------------	---------------	---------------	---------------

Der er i maj 2017 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

## 8 Større vedligeholdelsesarbejder

Udskiftning af vandmålere	75.894	170.000	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b>	<b>75.894</b>	<b>170.000</b>	<b>0</b>

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2019	2019	2018
<b>9 Renteudgifter, kurstab og låneomkostninger</b>			
Renteudgifter, bank	5.539	5.000	5.505
Administrationsbidrag	51.336	51.000	52.636
Prioritetsrenter	202.991	203.000	208.132
Låneomkostninger	41.534	0	0
Realiserede kurstab	203.008	0	0
Urealiserede kurstab	0	0	2.360
<b>Renteudgifter, kurstab og låneomkostninger i alt</b>	<b>504.408</b>	<b>259.000</b>	<b>268.633</b>
<b>10 Afskrivninger</b>			
Afskrivning på inventar	12.195	12.000	12.195
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>12.195</b>	<b>12.000</b>	<b>12.195</b>

NOTER	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
<b>11 Ejendommen</b>		
Anskaffelsessum	10.396.898	10.396.898
Opskrivning primo	40.603.102	40.603.102
<b>Ejendommen i alt</b>	<b>51.000.000</b>	<b>51.000.000</b>
<b>12 Inventar</b>		
Inventar - primo	121.950	121.950
Inventar, afskrivning - primo	-65.548	-53.353
Inventar, afskrivning i året	-12.195	-12.195
<b>Inventar i alt</b>	<b>44.207</b>	<b>56.402</b>
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	3.381	1.593
Jyske Bank, 5073 - 0001562281	1.140.576	1.159.177
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.143.957</b>	<b>1.160.770</b>
<b>14 Afdrag prioritetsgæld</b>		
Saldo primo	234.499	0
Bevægelser i regnskabsåret	239.640	234.499
<b>Afdrag prioritetsgæld i alt</b>	<b>474.139</b>	<b>234.499</b>
<b>15 Overført resultat</b>		
Saldo primo	-10.394.357	-10.379.720
Regulering af andelsværdien	0	-77.668
Overført resultat	-174.312	63.031
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>-10.568.669</b>	<b>-10.394.357</b>
<b>16 Imødegåelse af værdiforringelse af ejend</b>		
Saldo primo	9.962.586	9.984.918
Årets bevægelser	-100.000	-22.332
<b>Imødegåelse af værdiforringelse af ejend i alt</b>	<b>9.862.586</b>	<b>9.962.586</b>
<b>17 Hensættelse til vedligeholdelse</b>		
Saldo primo	1.600.000	1.500.000
Årets bevægelser	100.000	100.000
Årets resultat	-75.894	0
<b>Hensættelse til vedligeholdelse i alt</b>	<b>1.624.106</b>	<b>1.600.000</b>

**NOTER**

**BALANCE**  
**31-12-2019**      **BALANCE**  
**31-12-2018**

**18 Prioritetsgæld**

<i>Lån</i>	<i>Bidrag</i>	<i>Rente</i>	<i>Afdrag</i>	<i>Restgæld</i>	<i>Restgæld</i>
Realkredit Danmark opr. 9.735.000	51.336	202.991	239.640	0	9.423.215
Realkredit Danmark - 9.429.000 - 1,0456%	0	0	0	9.429.000	0
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>51.336</b>	<b>202.991</b>	<b>239.640</b>	<b>9.429.000</b>	<b>9.423.215</b>

**Oplysninger om realkreditlån**

- Realkredit Danmark - 9.429.000 - 1,0456% er et kontantlån med en restløbetid på 30 år med en kursværdi på kr. 9.354.314. Obligationsrestgælden udgør kr. 9.490.021.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,55%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2019 i alt kr. 9.354.314.

Næste års afdrag udgør kr. 270.000.

**Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse**

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for opr. 4.831.700 til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2019 kr. 5.165.475,44. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

**19 Anden gæld**

Skyldig A-skat	1.748	1.748
Skyldig AM-bidrag	400	400
Feriepengeforpligtelse, overgangsordning	2.500	0
Skyldige omkostninger	18.500	18.391
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>23.148</b>	<b>20.539</b>

**20 Varmeregnskab**

Opkrævet aconto, indeværende år	-108.600	-113.900
Varmeudgifter	50.783	43.182
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>-57.817</b>	<b>-70.718</b>

**21 Vandregnskab**

Vandudgift	43.154	40.457
<b>Vandregnskab i alt</b>	<b>43.154</b>	<b>40.457</b>



## 22 Eventualforpligtelser

### *Sikkerhedsstillelse*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 9.429.000 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 51.000.000.

Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebreve på i alt kr. 306.000.

## NOTER

---

### 23 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffessummen	10.396.898
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2018	51.000.000

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019	31.217.042
Opskrivning ejendom, tilbageført	-40.603.102
Foreningens formue pr. 31. december 2019	<u>-9.386.060</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>-9.386.060</u>	=	<u><u>-13,2484</u></u>
	708.470		

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019	31.217.042
---	------------

Ejendommens værdi reguleres således

<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	51.000.000	
<i>Bogført værdi</i>	<u>-51.000.000</u>	0

Prioritetsgæld

<i>Kursværdi</i>	-9.354.314	
<i>Bogført værdi</i>	<u>9.429.000</u>	74.686

Foreningens formue pr. 31. december 2019		<u>31.291.728</u>
--	--	-------------------

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>31.291.728</u>	=	<u><u>44,1680</u></u>
	708.470		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 44,1680.

## NOTER

### 23 Specifikation af ændret andelsværdi

Forslag til ny andelskrone: 44,1680  
Senest godkendte andelskrone: 43,6668

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m <sup>2</sup> )	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-542-1	Bissensgade 18, st. tv.	Andelsboliger	69	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-2	Bissensgade 18, st. th.	Andelsboliger	64	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-3	Bissensgade 18, 1. tv.	Andelsboliger	69	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-4	Bissensgade 18, 1. th.	Andelsboliger	64	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-5	Bissensgade 18, 2. tv.	Andelsboliger	69	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-6	Bissensgade 18, 2. th.	Andelsboliger	64	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-7	Bissensgade 18, 3. tv.	Andelsboliger	69	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-8	Bissensgade 18, 3. th.	Andelsboliger	64	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-9	Bissensgade 18, 4. tv.	Andelsboliger	59	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-10	Bissensgade 18, 4. th.	Andelsboliger	54	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-11	Lundbyesgade 7, st. tv.	Andelsboliger	72	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-12	Lundbyesgade 7, st. th.	Andelsboliger	73	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-13	Lundbyesgade 7, 1. tv.	Andelsboliger	72	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-14	Lundbyesgade 7, 1. th.	Andelsboliger	73	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-15	Lundbyesgade 7, 2. tv.	Andelsboliger	72	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-16	Lundbyesgade 7, 2. th.	Andelsboliger	73	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-17	Lundbyesgade 7, 3. tv.	Andelsboliger	72	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-18	Lundbyesgade 7, 3. th.	Andelsboliger	73	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-19	Lundbyesgade 7, 4. tv.	Andelsboliger	61	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-20	Lundbyesgade 7, 4. th.	Andelsboliger	62	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-21	Lundbyesgade 7 A, st. tv.	Andelsboliger	59	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-22	Lundbyesgade 7 A, st. th.	Andelsboliger	88	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-23	Lundbyesgade 7 A, 1. tv.	Andelsboliger	59	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-24	Lundbyesgade 7 A, 1. th.	Andelsboliger	88	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-25	Lundbyesgade 7 A, 2. tv.	Andelsboliger	59	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-26	Lundbyesgade 7 A, 2. th.	Andelsboliger	88	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-27	Lundbyesgade 7 A, 3. tv.	Andelsboliger	59	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-28	Lundbyesgade 7 A, 3. th.	Andelsboliger	88	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-29	Lundbyesgade 7 A, 4. tv.	Andelsboliger	50	23.616	1.031.235	1.043.072
107-542-30	Lundbyesgade 7 A, 4. th.	Andelsboliger	75	23.616	1.031.235	1.043.072
I alt			2.061	708.480	30.937.054	31.292.170

## NOTER

### 24 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		<b>Antal</b>	<b>BBR areal</b>		
B1	Andelsboliger	30	2.061,0 m <sup>2</sup>		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B3	Boliglejemål	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B6	I alt	30	2.061,0 m <sup>2</sup>		
		<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<input type="text"/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:				1979
D2	Ejendommens opførelsesår:				1926
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="text" value="Nej"/>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<input type="text"/>			
		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	51.000.000 kr.	24.745 gns.kr./m <sup>2</sup>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	11.486.692 kr.	5.573 gns.kr./m <sup>2</sup>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	22,52%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="text" value="Nej"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="text" value="Nej"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="text" value="Nej"/>

## NOTER

### 24 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	79.700 kr./mdr.	x	12	/	2.061,0 m <sup>2</sup> = 464,0 kr./m <sup>2</sup>
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	2.061,0 m <sup>2</sup> = 0,0 kr./m <sup>2</sup>
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	2.061,0 m <sup>2</sup> = 0,0 kr./m <sup>2</sup>
<hr/>						
						<b>2017</b> <b>2018</b> <b>2019</b>
J	Årets resultat pr. andelsareal:	-1.242,3 kr./m <sup>2</sup>				144,4 kr./m <sup>2</sup> -5,1 kr./m <sup>2</sup>
<hr/>						
K1	Andelsværdi:					15.183 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					4.047 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>
K3	Teknisk andelsværdi:					<u>19.230 gns. kr./andels-m<sup>2</sup></u>
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE						
<hr/>						
						<b>2017</b> <b>2018</b> <b>2019</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende:	36,6 kr./m <sup>2</sup>				27,1 kr./m <sup>2</sup> 25,8 kr./m <sup>2</sup>
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:	1.115,1 kr./m <sup>2</sup>				0,0 kr./m <sup>2</sup> 36,8 kr./m <sup>2</sup>
M3	Vedligeholdelse i alt:	<u>1.151,7 kr./m<sup>2</sup></u>				<u>27,1 kr./m<sup>2</sup></u> <u>62,7 kr./m<sup>2</sup></u>
4. FINANSIELLE FORHOLD						
<hr/>						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					81,51%
<hr/>						
						<b>2017</b> <b>2018</b> <b>2019</b>
R	Årets afdrag pr. andelsareal:	127,0 kr./m <sup>2</sup>				113,8 kr./m <sup>2</sup> 116,3 kr./m <sup>2</sup>