

Andelsboligforeningen
Absalonsgade 24
Årsrapport for 2019

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2020**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020	19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Absalonsgade 24
CVR. nr. 30 47 15 12

Adresse

Absalonsgade 24
1658 København V

Bestyrelse

Jan Krog Henningsen (formand)
Jan Holbæk Nielsen
Mark Lewis
Maiken Bork Clausen

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf. nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Absalonsgade 24.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2020

Bestyrelse



Jan Krog Henningsen
(Formand)

Jan Holbæk Nielsen

Mark Lewis

Maiken Bork Clausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Absalonsgade 24

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Absalonsgade 24 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Absalonsgade 24 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2019. Der er tillige medtaget forslag til resultatbudget for 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

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

København, den 28. maj 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Absalonsgade 24 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med foreningens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivning 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 ejendommen.

Tilgodehavender

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

Passiver

Egenkapital

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

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor- eningsloven 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. Den af generalforsamlingen vedtagne an- delskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 17 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.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2019

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2019	budget 2019	2018
2	Boligafgifter	601.944	601.944	587.912
	Varmeregnskaber fra 2017	-7.351	0	25.607
	Refusion 2018 renholdelse fortov	4.597	0	0
	Vaskeriindtægter	16.950	18.000	18.000
		<u>616.140</u>	<u>619.944</u>	<u>631.519</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	87.326	87.326	82.773
	Elforbrug	14.653	20.000	16.890
	Renovation	27.279	30.000	28.615
	Renholdelse fortov	2.590	6.000	4.347
3	Forsikringer og abonnementer	9.828	10.000	9.681
4	Anden renholdelse	23.255	25.000	38.067
	Gårdlaugsbidrag	12.810	12.810	12.810
5	Foreningsomkostninger	46.030	46.000	48.076
6	Vedligeholdelse	32.260	165.000	61.897
		<u>256.031</u>	<u>402.136</u>	<u>303.156</u>
	Resultat før finansielle poster	360.109	217.808	328.363
7	Finansielle indtægter	1.548	1.000	1.889
8	Finansielle omkostninger	<u>-159.865</u>	<u>-157.000</u>	<u>-161.767</u>
	Årets resultat	<u>201.792</u>	<u>61.808</u>	<u>168.485</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	184.021	184.022	179.782
	Overført restandel af årets resultat	<u>17.771</u>	<u>-122.214</u>	<u>-11.297</u>
	Disponeret i alt	<u>201.792</u>	<u>61.808</u>	<u>168.485</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter:		
9	Dagsværdi pr. 31. december 2019	<u>18.100.000</u>	<u>18.100.000</u>
		<u>18.100.000</u>	<u>18.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.100.000</u>	<u>18.100.000</u>
	Omsætningsaktiver		
13	Varmeregnskab	0	833
14	Vandregnskab	8.678	0
	Restance fra medlem, februar, juli og oktober 2019	14.265	2.000
	Varmeafregning 2017, 1. sal og 4.tv.	0	7.494
	Forudbetalte omkostninger	<u>4.828</u>	<u>4.701</u>
		<u>27.771</u>	<u>15.028</u>
	Likvide beholdninger		
	Merkur Andelskasse, driftskonto,	88.922	83.891
	Merkur, andelskasse, Fri opsparingskonto	<u>328.613</u>	<u>328.205</u>
	Likvider i alt	<u>417.535</u>	<u>412.096</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>445.306</u>	<u>427.124</u>
	Aktiver i alt	<u>18.545.306</u>	<u>18.527.124</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Egenkapital		
10	Andelskapital	0	0
11	Overført resultat mv.	<u>13.806.302</u>	<u>13.604.510</u>
		<u>13.806.302</u>	<u>13.604.510</u>
	Egenkapital i alt	<u>13.806.302</u>	<u>13.604.510</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	<u>4.707.922</u>	<u>4.891.943</u>
		<u>4.707.922</u>	<u>4.891.943</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Varmeregnskab	4.129	0
14	Vandregnskab	0	2.001
15	Skyldige omkostninger	<u>26.953</u>	<u>28.670</u>
		<u>31.082</u>	<u>30.671</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.739.004</u>	<u>4.922.614</u>
	Passiver i alt	<u>18.545.306</u>	<u>18.527.124</u>
1	Andelskroneberegning		
16	Eventualforpligtelse		
17	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsregnskabet

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2019

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

a)	Anskaffelsessummen	ukendt
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019	18.100.000

--- 000 ---

Foreningens egenkapital udgør 13.806.302

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	18.100.000	
Bogført værdi	<u>18.100.000</u>	0

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsregnskabet	4.707.922	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>4.756.111</u>	<u>-48.189</u>

Værdi til fordeling på solgte andele 13.758.113

Fordelingstal jf. vedtægterne 152

	<u>2018</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>2019</u>
Absalonsgade 24, stuen	2.317.517	26	2.353.361
Absalonsgade 24, 1.	2.317.517	26	2.353.361
Absalonsgade 24, 2.tv.	1.158.759	13	1.176.681
Absalonsgade 24, 2.th.	1.158.759	13	1.176.681
Absalonsgade 24, 3.	2.317.517	26	2.353.361
Absalonsgade 24, 4.tv.	1.158.759	13	1.176.681
Absalonsgade 24, 4.th.	1.158.759	13	1.176.681
Absalonsgade 24, 5.tv.	980.488	11	995.653
Absalonsgade 24, 5.th.	<u>980.488</u>	<u>11</u>	<u>995.653</u>
	<u>13.548.563</u>	<u>152</u>	<u>13.758.113</u>

Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret budget		
	<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Boligafgifter			
Boligafgift	373.872	373.872	359.840
Opkrævet byfornyelse	<u>228.072</u>	<u>228.072</u>	<u>228.072</u>
	<u>601.944</u>	<u>601.944</u>	<u>587.912</u>
3. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	7.848	8.000	7.736
ABF-kontingent	<u>1.980</u>	<u>2.000</u>	<u>1.945</u>
	<u>9.828</u>	<u>10.000</u>	<u>9.681</u>
4. Anden renholdelse			
Trappevask og vinduespolering	20.292	18.800	21.513
Snerydning	0	3.000	9.719
Graffiti afrensning	2.963	3.200	3.135
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	3.700
	<u>23.255</u>	<u>25.000</u>	<u>38.067</u>
5. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	5.828	3.150	3.006
Kontorhold	1.024	1.000	577
Porto og gebyrer	5.478	4.000	4.091
Bestyrelsesgodtgørelse	11.250	15.400	15.000
Revision og regnskab	21.200	21.200	20.600
Anden assistance revisor	0	0	3.552
Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav	<u>1.250</u>	<u>1.250</u>	<u>1.250</u>
	<u>46.030</u>	<u>46.000</u>	<u>48.076</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
6.	Vedligeholdelse			
	Elektriker	7.561		0
	VVS-varme	7.981		17.187
	Kloak	3.047		3.656
	Tømrer, snedker	0		30.695
	Haveanlæg	15.240		1.440
	Låsesmed	695		0
	Reparation af vaskeri	0		1.446
	Arkitekt	4.781		0
	Byggesagsgebyr, altaner	0		6.633
	Netværksregnskab	-7.045		840
	Budgettet vedligeholdelse		165.000	
		<u>32.260</u>	<u>165.000</u>	<u>61.897</u>
7.	Finansielle indtægter			
	Modtaget rentestøtte	1.548	1.000	1.889
		<u>1.548</u>	<u>1.000</u>	<u>1.889</u>
8.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	157.137	157.000	161.377
	Renteudgifter, bank	2.728	0	390
		<u>159.865</u>	<u>157.000</u>	<u>161.767</u>

Noter til årsregnskabet

9. Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2019

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	260.000	584.676	94.572	939.248
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	260.000	584.676	94.572	939.248
Afskrivninger primo	0	0	94.572	94.572
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	94.572	94.572
Opskrivninger primo	0	0	0	17.255.324
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	17.255.324
Regnskabsmæssig værdi	260.000	584.676	0	18.100.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019, som udgør kr. 18.100.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

10. Andelskapital	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Andelshavere	724,00	0	0	0
	724,00		0	0

11. Overført resultat mv.

Tidligere års resultat	13.604.510	13.436.025
Betalte prioritetsafdrag	184.021	179.782
Overført restandel af årets resultat	17.771	-11.297
	<u>13.806.302</u>	<u>13.604.510</u>

Noter til årsregnskabet

12. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-		Kursværdi
		restgæld	kurs	
1 RD, obl. 3,0%	2.209.000	2.209.000	100,0000	2.209.000
2 RD, kont. 2,3408%	2.014.756	2.053.444	100,0000	2.053.444
3 RD, kont. 2,3224%	484.166	493.667	100,0000	493.667
	<u>4.707.922</u>	<u>4.756.111</u>		<u>4.756.111</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritetsgæld
1 RD, obl. 3,0%	86.151	0	0
2 RD, kont. 2,3408%	57.380	151.001	154.567
3 RD, kont. 2,3224%	13.606	33.020	33.794
	<u>157.137</u>	<u>184.021</u>	<u>188.361</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-
			tilpasning
1 RD, obl. 3,0%	25 år 6 mdr.	5 år 6 mdr.	-
2 RD, kont. 2,3408%	11 år 6 mdr.	-	-
3 RD, kont. 2,3224%	12 år 6 mdr.	-	-

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst kontantlån for i alt kr. 7.003.000 med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2019 kr. 5.072.449. Lånene udløber i år 2030-2032. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	2019	2018
13. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	85.200	85.200
Årsforbrug varme 2019	-83.571	-86.033
Tilbageholdt varme	2.500	0
	<u>4.129</u>	<u>-833</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
14. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	33.900	36.000
Årsforbrug vand 2019	<u>-42.578</u>	<u>-33.999</u>
	<u>-8.678</u>	<u>2.001</u>
15. Skyldige omkostninger		
Grant Thornton	22.450	21.850
Diverse skyldige regninger	<u>4.503</u>	<u>6.820</u>
	<u>26.953</u>	<u>28.670</u>

16. Eventualforpligtelse

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, kr. 160.000 er stillet til sikkerhed overfor Merkur Andelskasse for foreningens engagement.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 til sikkerhed overfor Gårdlauget.

Jf. § 5, stk 1. hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Jf. dog stk. 2. som siger for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5, stk. 1, alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Realkredit Danmark.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Absalonsgade 24 anvendes fordelingstal som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	9	724
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<hr/>	<hr/>
		9	724
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	9	724

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi				x
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften				x
C3	Til opgørelse af andelsværdien samt opgørelse af boligafgiften anvendes fordelingstal jf. vedtægterne				

D1	Stiftelsesår	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1886

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1	Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019
-----------	----------------------------------	---

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.100.000	25.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	831	831
	Boligafgift byfornyelse i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	0	0
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	32.260	5%
Øvrige omkostninger	223.771	37%
Finansielle poster, netto	158.317	26%
Afdrag	184.021	31%
I alt	<u>598.369</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>132</u>	<u>233</u>	<u>279</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	25.000	25.000
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	ukendt	ukendt
K1	Foreslået andelsværdi	19.003	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.931	
K3	Teknisk andelsværdi	24.933	
	Reserver uden for andelsværdi	0	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	137	85	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	<u>137</u>	<u>85</u>	<u>45</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>243</u>	<u>248</u>	<u>254</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2020	2019	2019
Boligafgift	601.944	601.944	601.944
Varmeregnskaber fra 2017	0	-2.754	0
Vaskeriindtægter	16.200	16.950	18.000
Indtægter i alt	618.144	616.140	619.944
Udgifter			
Ejendomsskatter	89.689	87.326	87.326
EI-forbrug	18.000	14.653	20.000
Renovation	30.857	27.279	30.000
Renholdelse fortov	850	2.590	6.000
Forsikringer og abonnementer	10.000	9.828	10.000
Anden renholdelse	25.000	23.255	25.000
Gårdlaugsbidrag	12.810	12.810	12.810
Foreningsomkostninger	50.000	46.030	46.000
Vedligeholdelse	165.000	32.260	165.000
	402.206	256.031	402.136
Renteudgifter, prioritetslån	153.000	157.137	157.000
Renteudgifter, bank	3.000	2.728	0
Ydelsesstøtte renter	-1.000	-1.548	-1.000
Udgifter i alt	557.206	414.348	558.136
Årets driftsresultat	60.938	201.792	61.808
Likviditetsbudgettet:			
Afdrag prioritetsgæld	-188.361	-184.021	-184.022
Ændring i arbejdskapitalen (underskud på likviditet)	-127.423	17.771	-122.214
Arbejdskapital primo	414.000	396.452	396.000
Arbejdskapital ultimo	286.577	414.224	273.786
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		445.306	
Kortfristet gæld		-31.082	
		<u>414.224</u>	

PENNEO

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

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

Maiken Bork Clausen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448421294791

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-08-03 13:01:16Z

NEM ID 

Jan Holbæk Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-110408994372

IP: 2.110.xxx.xxx

2020-08-05 09:37:24Z

NEM ID 

Mark Whitfield Lewis

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:30471512-RID:35189546

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-08-14 08:50:28Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-08-14 09:29:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KIGNW-E6CL4-KGVY-MED3Z-KU4JJ-3FK41

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>