

A/ B CARL MØLLERS ALLE 2-4

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den**

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	20-21

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

A/ B Carl Møllers Alle 2-4
Carl Møllers Alle 2-4
2860 Søborg

CVR-nr.: 26 14 08 38
Stiftet: 14. maj 2001
Hjemsted: Søborg
Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Bestyrelse

Mette Skovgaard Steensen, formand
Mads Nicolaj Augustinus
Emil Højbjerg Jensen
Freja Omega Menghini Elleby
Laura Witt Zehngraft

Administrator

ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/ S
Købmagergade 60, 3
1150 København K

Sjeldani Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for A/ B Carl Møllers Alle 2-4.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 14. oktober 2019

Administrator:

ADLEX-MÜRSCH
Ejendomsadministration A/ S

Sjældani Boligadministration

Søborg, den 14. oktober 2019

Bestyrelse:

Mette Skovgaard Steensen
Formand

Mads Nicolaj Augustinus

Emil Højbjerg Jensen

Freja Omega Menghini Elleby

Laura Witt Zehngraff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Carl Møllers Alle 2-4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Carl Møllers Alle 2-4 for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 ledelsen 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.

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.

København, den 14. oktober 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Carl Møllers Alle 2-4 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	25	1.407
Boliglejemål.....	2	119
	27	1.526

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.798	10.878
Valuarvurdering.....	21.109	19.463
Anskaffelsessum (kostpris).....	6.856	6.322
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	9.103	8.393
Foreslået andelsværdi.....	8.400	7.745
Reserver uden for andelsværdi.....	3.564	3.286

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	821
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	574

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger	20 %
Øvrige omkostninger	35 %
Finansielle poster, netto.....	37 %
Afdrag.....	8 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	93 %
--	------

Udvikling i hovedtal

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Vedtaget andelskrone.....		21,00	20,50	20,00	17,95

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Carl Møllers Alle 2-4 for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse 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 egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/ forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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").

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Er ikke underlagt revision		
		Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.
Boligafgift		1.155.146	1.155.146	1.138.076
Lejeindtægter		68.248	68.248	67.240
Øvrige indtægter	1	14.800	11.200	22.369
INDTÆGTER		1.238.194	1.234.594	1.227.685
Ejendomsskat og afgifter	2	-170.544	-178.185	-170.356
Forsikringer og abonnementer	3	-17.619	-15.777	-9.837
Renholdelse	4	-65.489	-62.600	-62.295
Vedligeholdelse, løbende	5	-185.639	-300.000	-176.979
Vedligeholdelse, genopretning og renovering ...	6	-54.433	-170.000	-551.703
Administrationsomkostninger	7	-152.855	-155.215	-160.570
Hensat til indvendig vedligeholdelse		-1.845	0	-1.824
OMKOSTNINGER		-648.424	-881.777	-1.133.564
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		589.770	352.817	94.121
Andre finansielle omkostninger	8	-434.675	-434.762	-437.881
RESULTAT FØR SKAT		155.095	-81.945	-343.760
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		155.095	-81.945	-343.760
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld		92.176	92.176	89.855
Overført restandel af årets resultat		62.919	-174.121	-433.615
DISPONERET I ALT		155.095	-81.945	-343.760

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		29.700.000	28.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	9	29.700.000	28.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		29.700.000	28.600.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		19	0
Andre tilgodehavender.....		0	3.354
Periodeafgrænsningsposter.....		48.006	48.882
Tilgodehavender.....		48.025	52.236
Likvide beholdninger.....	10	805.656	800.393
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		853.681	852.629
AKTIVER.....		30.553.681	29.452.629

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		562.800	562.800
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.052.956	18.952.956
Overført resultat.....		-8.739.340	-7.600.059
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	11	11.876.416	11.915.697
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse.....	12	5.015.157	3.720.781
Andre reserver.....		5.015.157	3.720.781
EGENKAPITAL.....		16.891.573	15.636.478
Prioritetsgæld.....	13	13.504.653	13.596.829
Deposita og forudbetalt leje.....		11.505	11.505
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		42.475	40.630
Langfristede gældsforpligtelser.....		13.558.633	13.648.964
Anden gæld.....	14	45.418	91.941
Forudbetalt boligafgift og leje.....		0	457
Varmeregnskab.....	15	58.057	74.789
Antenneregnskab.....	16	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		103.475	167.187
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.662.108	13.816.151
PASSIVER.....		30.553.681	29.452.629
 Eventualposter mv.....	17		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	18		
 Nøgleoplysninger.....	19		
 Andelsværdiberegning.....	20		

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Lejeindtægt, haver og kælderrum.....	1.200	1.200	1.200	
Vaskeriindtægter.....	13.600	10.000	12.169	
Andre indtægter.....	0	0	9.000	
	14.800	11.200	22.369	
Ejendomsskat og afgifter				2
Ejendomsskat	37.651	39.157	37.651	
Renovation.....	55.757	55.528	53.392	
Vandafgift	56.855	65.000	63.494	
Elforbrug, fællesarealer.....	19.888	18.000	15.484	
Røttebekæmpelse.....	393	500	335	
	170.544	178.185	170.356	
Forsikringer og abonnementer				3
Forsikringer.....	22.777	22.777	22.453	
Forsikringsformidling, ADLEX.....	3.000	3.000	3.000	
Overskud/ underskud antenneregnskab	-8.158	-10.000	-15.616	
	17.619	15.777	9.837	
Renholdelse				4
Ejendomsservice.....	63.711	60.000	60.000	
Drift af fællesarealer.....	630	1.500	1.442	
Rengøringsartikler.....	580	1.000	767	
Sociale ydelser.....	568	100	86	
	65.489	62.600	62.295	
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	746	0	11.732	
Murer.....	3.688	0	0	
Elektriker.....	2.713	0	485	
Maler.....	2.331	0	100	
Varmeanlæg.....	4.771	0	8.203	
Ventilationsanlæg.....	25.000	0	0	
Låseservice.....	0	0	28.163	
Glimester.....	13.276	0	45.320	
Ingeniør- og arkitekt honorar.....	40.016	0	46.172	
Gårdanlæg/ maskiner/ redskaber.....	93.098	0	36.804	
Diverse vedligeholdelse.....	0	300.000	0	
	185.639	300.000	176.979	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.	Note
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Trapperenovering.....	54.433	0	551.703	
Altanrenovering.....	0	170.000	0	
	54.433	170.000	551.703	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	50.265	50.265	48.801	
Administration af e-boks.....	3.675	1.250	1.250	
Anden administrativ bistand.....	12.420	0	0	
Revision.....	19.000	19.000	18.000	
Opstilling af regnskab.....	5.000	5.000	5.000	
Honorar for nøgleoplysninger.....	6.250	6.250	12.500	
Anden ekstern konsulent.....	0	0	4.750	
Kontorartikler mv.....	1.044	0	0	
Porto/ gebyrer/ stempel.....	8.417	7.000	6.564	
Handelsværdiurdering.....	0	20.000	19.250	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	15.700	15.750	15.750	
Målerpasning og varmeregnskab.....	7.276	5.700	5.583	
Generalforsamling/ bestyrelsesmøder mv.....	3.732	1.500	461	
Omkostninger arbejdsdage/ fester.....	18.833	20.500	19.895	
Kontrolmanual, varmeanlæg.....	535	550	516	
Domæne hjemmeside.....	708	500	300	
Lønninger, bestyrelse.....	0	1.950	1.950	
	152.855	155.215	160.570	
Andre finansielle omkostninger				8
Renteomkostninger bank.....	12	0	2	
Prioritetsrenter.....	434.663	434.662	437.796	
Renter, øvrige.....	0	100	83	
	434.675	434.762	437.881	
Materielle anlægsaktiver				9
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2018.....			9.647.044	
Kostpris 30. juni 2019.....			9.647.044	
Opskrivninger 1. juli 2018.....			18.952.956	
Årets opskrivninger.....			1.100.000	
Opskrivninger 30. juni 2019.....			20.052.956	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....			29.700.000	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Likvide beholdninger			10
Danske Bank, driftskonto.....	800.737	797.133	
Danske Bank, bestyrelseskonto.....	4.149	2.257	
Kassebeholdning.....	770	1.003	
	805.656	800.393	

Egenkapital før andre reserver **11**

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. juli 2018..	562.800	18.952.956	-7.600.059	11.915.697
Årets tilgang.....		1.100.000		1.100.000
Overførsel til/ fra andre poster.....			-1.294.376	-1.294.376
Forslag til årets resultat disponering.....			62.919	62.919
Afdrag på prioritetsgæld.....			92.176	92.176

Egenkapital før andre reserver 30. juni 2019..... **562.800 20.052.956 -8.739.340 11.876.416**

Reserveret til fremtidig vedligeholdelse			12
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.	3.720.781	3.231.310	
Årets regulering.....	1.294.376	489.471	
	5.015.157	3.720.781	

Prioritetsgæld **13**

	Nominel restgæld	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
RD lån nr. 11.....	3.750.000	3.444.829	92.176	116.228	3.352.653	3.374.602
RD lån nr. 12.....	3.750.000	3.750.000	0	62.355	3.750.000	3.785.667
RD lån nr. 13.....	6.402.000	6.402.000	0	256.080	6.402.000	6.402.000
	13.902.000	13.596.829	92.176	434.663	13.504.653	13.562.269

RD nr. 11: 2,5% kontantlån med afdrag, rente 2,5580%, restløbetid 25 år og 6 mdr. Afdrag i det kommende år udgør 94.556 kr.

RD nr. 12: Inkonvertibelt flexlån med afdragsfrihed indtil 1. april 2020, aktuel rente 0,7104% næste rentetilpasning er den 1. april 2020, restløbetid 18 år og 9 mdr.

RD nr. 13: 3%obligationslån med afdragsfrihed, rente 3%, restløbetid 26 år og 6 mdr.

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Anden gæld			14
Skyldig el.....	3.525	2.341	
A-skat og AM-bidrag.....	2.079	3.279	
ATP og sociale udgifter.....	568	0	
Skyldig revision.....	24.000	23.000	
Eibye.....	0	2.891	
Valuarvurdering.....	0	19.350	
HMN GasNet P/ S.....	0	10.967	
Glarvester SE GLAS ApS.....	0	30.113	
Kjær VVS ApS.....	746	0	
Pligtarbejde.....	14.500	0	
	45.418	91.941	
Varmeregnskab			15
Indbetalt a conto varme.....	21.283	18.783	
Afregning varme.....	36.774	56.006	
	58.057	74.789	
Antenneregnskab			16
Indbetalt a conto antenne.....	-69.569	-79.692	
Afholdte serviceydelser antenne.....	61.411	64.076	
Overført til drift.....	8.158	15.616	
	0	0	
Eventualposter mv.			17
Eventualforpligtelser			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			18
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 350.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med Nordea Danske.			

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.505 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 28.600 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2019		30-6-2018	30-6-2017
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	25	1.407	1.407	1.407
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	119	119	119
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	27	1.526	1.526	1.526

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.700.000	19.463	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.015.157	3.286	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17		

NOTER

Note

19

Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	821
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	49

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-215	-244	110

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	8.400
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.103
K3	Teknisk andelsværdi	17.503

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	93	116	122
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	339	362	36
M3	Vedligeholdelse i alt	432	478	158

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	54 %
---	--	------

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	62	64	66

NOTER

Note

20

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 11.876.416.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9)	9.647.044
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	29.700.000
3. Kontantejendomsværdi.....	16.600.000

Ejendommen blev den 1. oktober 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg og Partnere til en kontant handelspris på kr. 29.700.000 pr. 30. juni 2019.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2019.....	11.876.416
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	29.700.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>29.700.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	13.504.653
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>13.562.269</u>
	-57.616
Foreningens formue pr. 30. juni 2019.....	11.818.800

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{11.818.800}{562.800} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 21,0000, svarende til 8.400,00 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 400,00 kr. pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter 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 lejemål skifter status, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

20

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
12	20.800	249.600	436.800	5.241.600
3	16.400	49.200	344.400	1.033.200
1	46.400	46.400	974.400	974.400
3	31.600	94.800	663.600	1.990.800
2	15.200	30.400	319.200	638.400
1	31.200	31.200	655.200	655.200
1	24.400	24.400	512.400	512.400
1	12.000	12.000	252.000	252.000
1	24.800	24.800	520.800	520.800
25		562.800		11.818.800

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-10-16 13:08:28Z

NEM ID 

Emilie Løfsted Christensen

Administrator

På vegne af: Adlex -Mürsch

Serienummer: CVR:31332036-RID:43278603

IP: 178.209.xxx.xxx

2019-10-16 14:23:25Z

NEM ID 

Mads Nicolaj Augustinus

Næstformand

På vegne af: A/B Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-746077668668

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-10-17 18:09:23Z

NEM ID 

Laura Witt Zehngraff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-650642797443

IP: 83.91.xxx.xxx

2019-10-18 20:22:07Z

NEM ID 

Mette Morine Skovgaard Steensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-090942591394

IP: 188.183.xxx.xxx

2019-10-18 22:03:15Z

NEM ID 

Freja Omega Menghini Elleby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-571759477875

IP: 185.15.xxx.xxx

2019-10-20 10:01:05Z

NEM ID 

Emil Højbjerg Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-649430538194

IP: 176.20.xxx.xxx

2019-10-20 10:24:52Z

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2019-10-21 07:19:47Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>

PENNEO

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

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

Carsten Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent



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 tidsstempelt 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>**