

Andelsboligforeningen
Maltagade 15-19, Parmagade 46-52,
Siciliensgade 2-4
2300 København S
CVR-nr. 25 38 40 67

Årsrapport for 2019



Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsens beretning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 29

Foreningen

AB Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4
2300 København S
CVR-nr. 25 38 40 67

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Bestyrelse

Laila Qvant Henckel, formand
Gudridur Osk Jonsdottir
Klavs Riishede Hansen
Christine Egedal Pedersen
Kristoffer S. Madsen

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2020

Bestyrelsen



Laila Qvant Henckel
(formand)

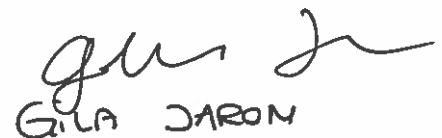
Gudridur Osk Jonsdottir



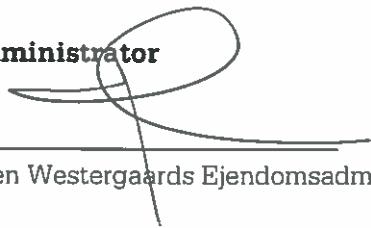
Klavs Riishede Hansen


Christine Egedal Pedersen

Kristoffer S. Madsen


GILA JARON

Administrator



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 2020

25/6-2020

Dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmer i andelsboligforeningen AB Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4 for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 26. maj 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,75%.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 8,3 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 18.000.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Der er i årsregnskabet og ved opgørelse af foreningens andelskroneværdi ikke taget hensyn til ophørsbeskatning i det tilfælde, at foreningens skattepligtige aktiviteter ophører eller såfremt foreningen sælger ejendommen som helhed. Den udskudte skatteforpligtelse ved ophørsbeskatning udgør ca. t.DKK 1.300. Bestyrelsen har valgt ikke at indregne denne skatteforpligtelse, da foreningen ikke vil ophøre med de skattepligtige aktiviteter og ej heller sælge ejendommen. I modsat fald realiseres skatteforpligtelsen, hvilket vil medføre en udgift på ca. t.DKK 1.300. Den udskudte skatteforpligtelse er vist som en eventualforpligtelse, jf. note 16.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2019 er faldet i forhold til resultatet for 2018. Det skyldes primært en stigning i ejendoms- og foreningsomkostninger.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.19
- et rentetilpasningslån oprindeligt t.DKK 5.423. Renten udgør 4,3756%. Lånet rentetilpasses næste gang 01.04.21.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar over DKK 13.800 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent og er beløbsmæssigt oplyst som eventualforpligtelse.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
	Matr. nr. 3590, Sundbyøster:		
8	Valuarvurdering	105.000.000	99.000.000
5	Installation	650.287	684.456
5	Driftsmidler	56.072	75.208
	Materielle anlægsaktiver i alt	105.706.359	99.759.664
	Anlægsaktiver i alt	105.706.359	99.759.664
	Tilgodehavender beboere	0	17.039
9	Andre tilgodehavender	74.082	60.746
	Periodeafgrænsningsposter	49.526	47.087
	Tilgodehavender i alt	123.608	124.872
6	Bankindeståender mv.	6.075.619	6.323.812
	Likvide beholdninger i alt	6.075.619	6.323.812
	Omsætningsaktiver i alt	6.199.227	6.448.684
	Aktiver i alt	111.905.586	106.208.348

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	2.557.850	2.557.850
	Opskrivningshenlæggelse	82.900.625	76.900.625
	Overført resultat	-11.508.263	-5.888.543
10, 14	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserve)	73.950.212	73.569.932
11	Andre reserver	18.000.000	11.000.000
	Andre reserver i alt	18.000.000	11.000.000
	Egenkapital i alt	91.950.212	84.569.932
	Hensættelse udskudt skat	0	0
14	Indvendig vedligeholdelse	45.154	79.315
	Hensatte forpligtelser i alt	45.154	79.315
	Indefrosne feriepenge	9.326	0
6	Gæld til realkreditinstitutter	18.838.748	19.694.872
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.848.074	19.694.872
6	Gæld til realkreditinstitutter	617.125	600.867
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.523	63.232
13	Anden gæld	366.545	1.188.177
14	Deposita og forudbetalt husleje	11.953	11.953
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.062.146	1.864.229
	Gældsforpligtelser i alt	19.910.220	21.559.101
	Passiver i alt	111.905.586	106.208.348

14 Fordeling af andelsværdi mv.

15 Nøgletal

16 Eventualforpligtelser mv.

17 Lovkrævede nogleoplysninger om foreningens økonomi

	2019 DKK	2018 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	941	0
Glarmester	0	0
Murer	0	0
Snedker og tomrer	0	0
Blikkenslager og VVS	15.246	40.782
Elektriker	9.629	4.725
Faldstammer	0	12.008
Drift af maskiner	61	168
Teknisk rådgivning	25.649	0
Låsereparation	788	11.695
Værktøj og småanskaffelser	2.126	5.501
Vaskeri, inkl. el og gas	25.930	24.448
	80.370	99.327
Indvendig vedligeholdelse, anvendt	0	0
Indvendig vedligeholdelse, hensat	5.058	5.058
I alt	85.428	104.385

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El	37.721	48.904
Forsikringer	119.154	115.267
Renovation	159.097	152.635
Forbrugsafgifter, tomgang	0	0
Ejendomsskat mv.	259.267	259.267
I alt	575.239	576.073

	2019 DKK	2018 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vicevært	293.823	237.128
Viceværtkontor	237	2.400
Viceværtsservice	59.027	0
Gebyr dataløn	4.431	3.602
ATP	1.588	3.112
Feriepenge til indefrysning	9.326	0
Trappevask	31.530	16.882
Rengøringsartikler	1.042	2.208
Grafitti	3.990	0
Kloak	5.000	5.000
Skadedyr	0	17.750
Haveanlæg	0	7.303
Kørsel af affald	0	1.969
Snerydning	0	1.389
Øvrige	0	265
I alt	409.994	299.008

4. Foreningsomkostninger

Administration	162.500	160.820
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.500	33.500
Bankgebyr	6.131	6.343
Kontorartikler, porto mv.	29.323	15.096
Internet	903	1.122
Drift EDB	2.753	0
WEB adgang	3.000	3.000
Påkravsgebyrer	0	0
Varmeregnskab	48.630	45.413
Foreningsudgifter	8.832	2.326
Fælleslokaler	0	0
Advokat	0	-4.313
Valuarvurdering	59.750	9.000
Tab på tilgodehavender	3.607	-63.981
Repræsentation	0	0
Gaver	0	0
Øvrige	2.487	1
I alt	361.416	208.327

31.12.19
DKK

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Installation	Driftsmidler
Anskaffelsessum pr. 01.01.19	854.209	219.485
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.19	854.209	219.485
Afskrivning pr. 01.01.19	169.753	144.277
Afskrivninger afgang	0	0
Årets afskrivning	34.169	19.136
Afskrivning pr. 31.12.19	203.922	163.413
Saldo pr. 31.12.19	650.287	56.072
Afskrivningssats, lineært	4%	10-20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender DKK	Renter DKK
Nykredit Bank 54712041903	6.075.619	-31.290
Bestyrelseskonto 81173479328	0	0
I alt	6.075.619	-31.290

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
RD Kredit A/S, Flexlån F10	5.423.000	variabel	21 år 3 mdr	125.703	4.490.876	4.766.137	222.808
RD 2% kontantlån	16.273.000	2,3000	22 år 9 mdr	471.210	14.233.938	14.689.736	406.820
Andre renter	0	0,0000	0	0	0	0	0
I alt				596.913	18.724.814	19.455.873	629.628
Finansiering, netto							660.918

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.455.873	18.838.748	617.125	15.418.121
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	19.455.873	18.838.748	617.125	15.418.121

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.19.

Foreningen har et rentetilpasningslån oprindelg t.DKK 5.423. Renten udgør 4,3756%. Rentetilpasningslånet tilpasses næste gang pr. 01.04.21.

7. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud.

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	1.793.171
Årets skattepligtige indkomst udgør	20.571

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
8. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum pr. 01.01.19	22.099.375	22.099.375
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.19	22.099.375	22.099.375
Opskrivning til valuarværdi	82.900.625	76.900.625
Valuarvurdering	105.000.000	99.000.000
Kontant ejendomsvurdering	76.000.000	76.000.000

Ejendommen er valuarvurderet den 19. februar 2020 af valuar Scheel & Co.
Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,75 %.

9. Andre tilgodehavender

Overdragelsesgebyrer	67.594	60.746
Diverse	6.488	0
I alt	74.082	60.746

10. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Egenkapital (andels- kroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo primo	2.557.850	76.900.625	-5.888.543	73.569.932	11.000.000	84.569.932
Årets resultat			1.137.326	1.137.326		1.137.326
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		6.000.000		6.000.000		6.000.000
Regulering andre reserver			0	0	0	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			242.954	242.954		242.954
Andre reguleringer			-7.000.000	-7.000.000	7.000.000	0
I alt	2.557.850	82.900.625	-11.508.263	73.950.212	18.000.000	91.950.212

31.12.19
DKK

31.12.18
DKK

11. Andre reserver

Primo	11.000.000	9.500.000
Årets regulering	7.000.000	1.500.000
Ultimo	18.000.000	11.000.000
Specifikation af andre reserver:		
Anden reserve, ejendomsvurdering	18.000.000	11.000.000
Ultimo	18.000.000	11.000.000

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	33.500	33.500
Valuar inkl. reg. tidl. år	31.250	9.000
Petersen & Olsen A/S	0	0
Øvrige	1.773	20.732
I alt	66.523	63.232

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
13. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	551.600	542.965
Afholdte udgifter til opvarmning	-452.490	-447.144
Varmeregnskab i alt	99.110	95.821
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet a conto varme	-168.884	-177.608
Afholdte udgifter til opvarmning	203.240	199.397
Vandregnskab i alt	34.356	21.789
Anden gæld i øvrigt:		
A-skat mv	0	5.970
Mellemregning administrator	0	13.451
Forudbetalt fra beboere	0	20.863
Overdragelser	228.103	1.028.557
Diverse	4.976	1.726
Anden gæld i øvrigt i alt	233.079	1.070.567
I alt	366.545	1.188.177

14. Fordeling af andelskronneværdi m.v.

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
1	Maltagade 15	1	31,90		15.950				461.132
2	Maltagade 15	1	55,10		27.550				796.500
3	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.311.118
4	Maltagade 15	1	31,90		15.950				461.132
5	Maltagade 15	1	55,10		27.550				796.500
6	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.311.118
7	Maltagade 15	1	31,90		15.950				461.132
8	Maltagade 15	1	55,10		27.550				796.500
9	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.311.118
10	Maltagade 15	1	31,90		15.950				461.132
11	Maltagade 15	1	55,10		27.550				796.500
12	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.311.118
13	Maltagade 15	1	31,90		15.950				461.132
14	Maltagade 15	1	55,10		27.550				796.500
15	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.311.118
16	Maltagade 17	1	43,30		21.650				625.925
17	Maltagade 17	1	41,80		20.900				604.242
18	Maltagade 17	1	43,30		21.650				625.925
19	Maltagade 17	1	41,80		20.900				604.242
20	Maltagade 17	1	43,30		21.650				625.925
21	Maltagade 17	1	41,80		20.900				604.242
22	Maltagade 17	1	43,30		21.650				625.925
23	Maltagade 17	1	41,80		20.900				604.242
24	Maltagade 17	1	43,30		21.650				625.925
25	Maltagade 17	1	41,80		20.900				604.242
26	Maltagade 19	1	43,30		21.650				625.925
27	Maltagade 19	1	47,40		23.700				685.193

Noter

Nr	Adresse	Nr	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
				A	L					
28	Maltagade 19	1. tv.	1	43,30		21.650				625.925
29	Maltagade 19	2. th.	1	47,40		23.700				685.193
30	Maltagade 19	2. tv.			43,30	0	3.923,91		38.223,63	0
31	Maltagade 19	3. th.	1	47,40		23.700				685.193
32	Maltagade 19	3. tv.	1	43,30		21.650				625.925
33	Maltagade 19	4. th.	1	47,40		23.700				685.193
34	Maltagade 19	4. tv.	1	43,30		21.650				625.925
35	Parmagade 46	St. th.	1	69,10		34.550				998.878
36	Parmagade 46	St. tv.	1	57,80		28.900				835.530
37	Parmagade 46	1. th.	1	69,10		34.550				998.878
38	Parmagade 46	1. tv.	1	57,80		28.900				835.530
39	Parmagade 46	2. th.	1	69,10		34.550				998.878
40	Parmagade 46	2. tv.	1	57,80		28.900				835.530
41	Parmagade 46	3. th.			69,10	0	8.029,08		6.930,24	0
42	Parmagade 46	3. tv.	1	57,80		28.900				835.530
43	Parmagade 46	4. th.	1	69,10		34.550				998.878
44	Parmagade 46	4. tv.	1	57,80		28.900				835.530
45	Parmagade 48	St. th.	1	69,10		34.550				998.878
46	Parmagade 48	St. tv.	1	57,80		28.900				835.530
47	Parmagade 48	1. th.	1	69,10		34.550				998.878
48	Parmagade 48	1. tv.	1	57,80		28.900				835.530
49	Parmagade 48	2. th.		0,00		0				0
50	Parmagade 48	2. tv.	1	126,90		63.450				1.834.408
51	Parmagade 48	3. th.	1	69,10		34.550				998.878
52	Parmagade 48	3. tv.	1	57,80		28.900				835.530
53	Parmagade 48	4. th.	1	69,10		34.550				998.878
54	Parmagade 48	4. tv.	1	57,80		28.900				835.530
55	Parmagade 50	St. th.	1	69,10		34.550				998.878

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
56	Parmagade 50	1	57,80		28.900				835.530
57	Parmagade 50	1	69,10		34.550				998.878
58	Parmagade 50	1	57,80		28.900				835.530
59	Parmagade 50	1	69,10		34.550				998.878
60	Parmagade 50	1	57,80		28.900				835.530
61	Parmagade 50	1	69,10		34.550				998.878
62	Parmagade 50	1	57,80		28.900				835.530
63	Parmagade 50	1	69,10		34.550				998.878
64	Parmagade 52	1	57,80		28.900				835.530
65	Parmagade 52	1	65,80		32.900				951.175
66	Parmagade 52	1	60,70		30.350				877.451
67	Parmagade 52	1	65,80		32.900				951.175
68	Parmagade 52	1	60,70		30.350				877.451
69	Parmagade 52	1	65,80		32.900				951.175
70	Parmagade 52	1	60,70		30.350				877.451
71	Parmagade 52	1	65,80		32.900				951.175
72	Parmagade 52	1	60,70		30.350				877.451
73	Parmagade 52	1	65,80		32.900				951.175
74	Parmagade 52	1	60,70		30.350				877.451
75	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				698.203
76	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				698.203
77	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				698.203
78	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				698.203
79	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				698.203
80	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				698.203
81	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				698.203
82	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				698.203

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egentkapital
			A	L					
83	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				698.203
84	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				698.203
85	Siciliensgade 4	1	48,30		24.150				698.203
86	Siciliensgade 4	1	49,50		24.750				715.549
87	Siciliensgade 4	1	48,30		24.150				698.203
88	Siciliensgade 4	1	49,50		24.750				715.549
89	Siciliensgade 4	1	48,30		24.150				698.203
90	Siciliensgade 4	1	49,50		24.750				715.549
91	Siciliensgade 4	1	48,30		24.150				698.203
92	Siciliensgade 4	1	49,50		24.750				715.549
93	Siciliensgade 4	1	48,30		24.150				698.203
94	Siciliensgade 4	1	49,50		24.750				715.549
		91	5.115,70	112,40	2.557.850	11.952,99	0,00	45.153,87	73.950.212
			5.228,10					11.952,99	

Oprindeligt indskud udgør kr. 500 pr. m²

2019 2018

Andelskronerværdi pr. kvadratmeter 14.455.5412 14.381.2053

Andelskronerværdi pr. indskudt krone 28.9111 26.0517

15. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	91	5.116
Boliglejemål	2	112
Erhvervslejemål	0	0
	93	5.228

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	14.856	14.537
Valuarvurdering	20.525	20.084
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.320	4.227
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	14.456	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	3.519	
Gæld - omsætningsaktiver	2.680	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-1.004	

Nøgletal resultatopgørelse:

	DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter	629
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter	571
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter	0

	2019	2018
	Procent	Procent

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	98%	98%
--	-----	-----

Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:

Vedligeholdelse udgifter	3%	4%
Øvrige omkostninger	47%	46%
Finansielle poster, netto	22%	27%
Afdrag	28%	23%

	100%	100%
--	-------------	-------------

16. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev

Der er tinglyst pantebrev for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol DKK 5.423.000 og DKK 16.273.000.
Desuden er der tinglyst et afgiftspantebrev på DKK 438.000.

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat på DKK 1.300.000.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke andelshavere.

Bestyrelsen vil fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

Garantier

Der er ikke afgivet garanti overfor for andelshavers lån til erhvervelse af andel i foreningen.

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal	BBR areal	BBR areal
	31.12.19	31.12.18	kvadratmeter	kvadratmeter	kvadratmeter
			31.12.19	31.12.18	31.12.17
B1 Andelsboliger	91	91	5.116	5.116	5.116
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	2	2	112	112	112
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	11	11	0	0	0
B6	104	104	5.228	5.228	5.228

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien
Boligernes Areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Boligernes Areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her

D1 Foreningens stiftelses år 2000

D2 Ejendommens opførelses år 1934

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien
Valuarvurdering

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:
Valuarvurdering 105.000.000 99.000.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) : 20.084 18.936

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver
Andre reserver 18.000.000 11.000.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) 3.443 2.104

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) x 100% 17% 11%

P Friværdi
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi 81% 78%

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

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

Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år

Gns. DKK pr. andelskvm. pr. år

Indtægtsart	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK	DKK	DKK
H1 Boligafgift	3.219.420	3.065.988	629	599
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	53.736	63.514	11	12
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	3.273.156	3.129.502	640	612

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1)

31.12.19
DKK pr. kvm.

31.12.18
DKK pr. kvm.

K1 Andelsværdi	14.456	14.380
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.680	2.954
K3 Teknisk andelsværdi	17.136	17.334

2019
DKK pr. kvm.

2018
DKK pr. kvm.

2017
DKK pr. kvm.

J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	222	251	190
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	117	110	110
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	15	19	46
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	15	19	46