

**Lars Ole Wiese**

cand. merc., Ph.D.  
Bollervej 33  
9480 Løkken

Registreret revisor

Tlf. 9667 4000  
Mobil: 2327 6379  
E-mail: low@inteq.dk

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

**FSK\***

A/B Lejren  
v/ Dorte Langtoft  
Følager 27  
2500 Valby

-----

CVR nr. 26814863

Årsrapport 2019

-----

Forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

-----  
Dirigent

Indholdsfortegnelse:

	Side
Hovedtal fra årsrapporten .....	3
Foreningsoplysninger .....	4
Administrator- og bestyrelsespåtegning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Revisionspåtegning .....	7
Resultatopgørelse for perioden 1.1.2019 – 31.12.2019 .....	8
Balance pr. 31.12.2019.....	9
Noter til regnskabet.....	10 - 11
Opgørelse af andelskrone og andelenes værdi .....	12 – 14
Lovbestemte nøgletal .....	15 - 20

## Hovedtal med baggrund i årsrapporten

	2019	2018	2017	2016	2015
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Årets resultat .....	213	16	25	95	61
Reguleret egenkapital iht. valuarrapport for vurdering af ejendomme .....	82.719	78.919	78.903	69.028	69.028
Balancesum reguleret for ejendomsværdi iht. valuarrapport .....	121.127	113.260	113.253	103.453	103.058
Gældsandel.....	32%	30%	27%	30%	31%
Værdi af bolig iht. andelskronens værdi opgjort efter valuarrapport .....	1.253	1.196	1.196	1.092	1.091
Ejendommens anvendelse:					
Andelshavere .....	71	70	70	70	69
Boliglejemål .....	3	4	4	4	5
Erhvervslejemål (Københavns Kommune) .....	2	2	2	2	2
Vaskerum og grund .....	6	6	6	6	6

## **Foreningsoplysninger**

Foreningen

A/B Lejren  
v/ Dorte Langtoft  
Følager 27  
2500 Valby

CVR nr.: 29313504  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsår: 1.1. - 31.12.

Foreningens bestyrelse

Dorte Langtoft, formand  
Reno Pedersen  
Finni Nielsen  
Rene Hugsted  
Pernille Jensen

Revision

Lars Ole Wiese  
Bollervej 33  
9480 Løkken

Administratorer

InteQ Ejendomsadministration ApS

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for AB Lejren.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Der afskrives ikke på ejendommene selvom årsregnskabsloven foreskriver dette. Det er kulturelle for, at der ikke afskrives på boliger i andelsboligforeninger.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

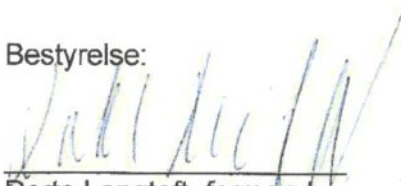
Grundet forsamlingsforbud under Corona krisen har det ikke været muligt at afholde generalforsamling i AB Lejren. Bestyrelsen har derfor valgt at fremlægge nærværende regnskab som om det var godkendt på generalforsamlingen.

København, den 23. april 2020

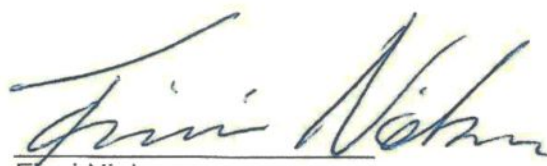
Administrator:



Bestyrelse:



Dorte Langtoft, formand



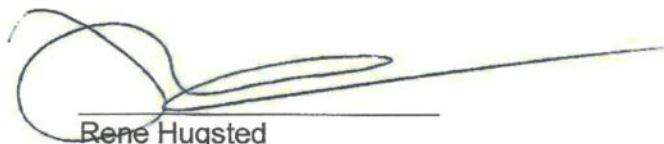
Finni Nielsen



Pernille Jensen



René Petersen



René Hugsted

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med visse ændringer, samt lov om andelsboligforeninger og andre bo-fællesskaber.

### **Resultatopgørelsen**

Der er foretaget periodisering af væsentlige indtægter og omkostninger.

### **Vedligeholdelse**

Vedligeholdelse omfatter alle omkostninger, der er afholdt for at vedligeholde den samlede ejendom, uden den bringes i væsentlig bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

### **Skatter**

Foreningen er skattepligtig af lejeindtægter med fradrag af en forholdsmæssig andel af foreningen omkostninger. Disse skatter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Denne fordeling skønnes ikke at udløse indkomstskatter for 2019.

### **Balancen**

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter afholdt siden erhvervelsen. Disse er fratrukket skønnede vedligeholdelser.

Der er ikke foretaget afskrivninger på ejendommen, fordi dens værdi skønnes at være væsentlig større end anskaffelsesprisen. Ejendommens bogførte værdi er ikke udtryk for handelsværdien. Handelsværdien må bero på en konkret vurdering af ejendommen. I den forbindelse har en uafhængig valuar senest vurderet ejendommen til kr 116.400.000,,-. Ved seneste offentlige vurdering er ejendommen vurderet til kr 63.000.000,-.

Prioritetsgælden er optaget til nominel værdi, svarende til det beløb som skal tilbagebetales.

**Egenkapital er** opdelt i andelskapital, overført resultat samt ekstra reserver for regulering af ejendommens værdi.

### **Gældsforpligtelser**

Disse er optaget til nominel værdi. Prioritetsgælden er optaget til restgæld på statusdagen.

### **Eventualforpligtelser**

Foreningen har ikke stillet nogen form for sikkerhed udover sædvanlig pantehæftelse for anlægslån og garantier for andelshavere.

## Den uafhængige revisors erklæring om assistance med opstilling af årsrapporten

Til andelshaverne i AB Lejren

Jeg har opstillet årsregnskabet for AB Lejren. for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som foreningen har tilvejebragt.

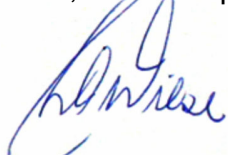
Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere foreningen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven dog i tilpasset form. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er foreningens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Løkken, den 23. April 2020



Lars Ole Wiese, cand. merc., Ph.D.  
Registreret revisor, FSR danske revisorer

## Resultatopgørelse for 2019

	Note	Regnskab 2019 kr	Regnskab 2018 kr	Regnskab 2017 kr	Regnskab 2016 kr	Regnskab 2015 kr
Boligafgift, andelshavere .....		3.546.610	3.619.682	3.639.420	3.560.415	3.541.127
Lejeindtægt .....	1	1.010.349	1.025.830	999.772	1.008.093	1.014.682
Øvrige indtægter .....		47.465	101.744	60.789	49.232	46.166
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>4.604.424</b>	<b>4.747.255</b>	<b>4.699.981</b>	<b>4.617.740</b>	<b>4.601.975</b>
Ejendommens driftsomkostninger:						
Skatter, afgifter o.l. ....	2	2.471.248	2.461.318	2.252.125	2.176.953	2.163.733
Lønninger .....		402.086	384.271	316.278	304.402	291.038
Forsikringer .....		103.484	109.091	108.041	106.521	96.387
Vedligeholdelse .....	3	201.366	286.052	176.640	204.768	141.254
Administration .....	4	290.353	295.237	301.711	273.200	309.289
<b>Driftsomkostninger i alt .....</b>		<b>3.468.537</b>	<b>3.535.969</b>	<b>3.154.795</b>	<b>3.065.844</b>	<b>3.001.701</b>
Ekstraordinære indtægter						
Salg af boliger .....		1.138.460	0	0	995.650	0
Salg af grundstykke .....		0	295.800	0	0	0
Anvendt til hensættelse og fremtidig vedligeholdelse		1.100.000	0	0	-900.000	0
<b>Ekstraordinært resultat i alt.....</b>		<b>38.460</b>	<b>295.800</b>	<b>0</b>	<b>95.650</b>	<b>0</b>
Resultat før finansiering .....		1.174.347	1.507.087	1.545.186	1.647.546	1.600.274
Finansiering						
Renteindtægter .....		-3.706	-1.244	-7.716	-13.020	0
Finansieringsomkostninger .....		965.098	1.492.425	1.527.612	1.566.010	1.539.738
<b>Finansiering i alt .....</b>		<b>961.392</b>	<b>1.491.181</b>	<b>1.519.896</b>	<b>1.552.990</b>	<b>1.539.738</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>212.955</b>	<b>15.905</b>	<b>25.291</b>	<b>94.557</b>	<b>60.536</b>



## Balance pr. 31. december 2019

Aktiver	Note	2019	2018	2017	2016	2015
		kr	kr	kr	kr	kr
Ejendommen matr.nr. 2028 Valby, København						
Bogført værdi .....	5	116.400.000	31.172.217	31.172.217	31.172.217	31.172.217
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>116.400.000</b>	<b>31.172.217</b>	<b>31.172.217</b>	<b>31.172.217</b>	<b>31.172.217</b>
Restancer og tilgodehavender .....		-41.459	-6.906	9.031	6.910	81.382
Likvide midler .....	6	<u>4.768.482</u>	<u>3.175.758</u>	<u>3.168.916</u>	<u>3.245.746</u>	<u>2.776.717</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.727.023</b>	<b>3.168.852</b>	<b>3.177.947</b>	<b>3.252.656</b>	<b>2.858.099</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b><u>121.127.023</u></b>	<b><u>34.341.069</u></b>	<b><u>34.350.164</u></b>	<b><u>34.424.873</u></b>	<b><u>34.030.316</u></b>
<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr	kr	kr	kr	kr
Egenkapital:						1.179.900
Andelskapital .....	7	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600
Overført resultat fra tidligere år .....		1.962.599	1.946.693	1.921.403	1.826.846	1.766.310
Årets resultat .....		212.955	15.905	25.291	94.557	60.536
Reserver for opskrivning af foreningens ejendomme		79.414.999				
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b><u>82.719.152</u></b>	<b><u>3.091.199</u></b>	<b><u>3.075.293</u></b>	<b><u>3.050.003</u></b>	<b><u>2.955.446</u></b>
<b>Hensættelser</b>						
Hensat til fremtidig vedligeholdelse .....	8	1.375.000	275.000	400.000	500.000	200.000
Egenkapital og hensættelser i alt .....		<u>84.094.152</u>	<u>3.366.199</u>	<u>3.475.293</u>	<u>3.550.003</u>	<u>3.155.446</u>
Langfristet gældsforpligtelser						
Prioritetsgæld .....	9	37.000.000	30.842.000	30.842.000	30.842.000	30.842.000
Bankgæld .....		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristet gæld i alt .....</b>		<b><u>37.000.000</u></b>	<b><u>30.842.000</u></b>	<b><u>30.842.000</u></b>	<b><u>30.842.000</u></b>	<b><u>30.842.000</u></b>
Kortfristet fældsforpligtelser:						
Skyldige omkostninger .....		0	100.000	0	0	0
Deposita og forudbetalt leje .....		<u>32.870</u>	<u>32.870</u>	<u>32.870</u>	<u>32.870</u>	<u>32.870</u>
<b>Kortfristet gæld i alt .....</b>		<b><u>32.870</u></b>	<b><u>132.870</u></b>	<b><u>32.870</u></b>	<b><u>32.870</u></b>	<b><u>32.870</u></b>
<b>Gæld i alt .....</b>		<b><u>37.032.870</u></b>	<b><u>30.974.870</u></b>	<b><u>30.874.870</u></b>	<b><u>30.874.870</u></b>	<b><u>30.874.870</u></b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b><u>121.127.023</u></b>	<b><u>34.341.069</u></b>	<b><u>34.350.164</u></b>	<b><u>34.424.873</u></b>	<b><u>34.030.316</u></b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser .....	10					
Beregning af andelskrone og andelenes værdi .....	11					

## Noter til årsrapporten

	2019	2018	2017	2016	2015
	kr	kr	kr	kr	kr
<b>1 - Lejeindtægter</b>					
Lejeindtægter .....	108.680	147.145	140.018	155.373	171.420
Lejeindtægter erhverv .....	901.669	878.685	859.754	852.721	843.262
Lejeindtægter i alt .....	<u>1.010.349</u>	<u>1.025.830</u>	<u>999.772</u>	<u>1.008.093</u>	<u>1.014.682</u>
<b>2 - Skatter, afgifter og forbrugsafgifter</b>					
Ejendomsskatter og renovation .....	1.793.230	1.780.620	1.772.435	1.813.371	1.834.203
EI, vand og varme aconto .....	678.018	680.698	479.690	363.583	329.530
	<u>2.471.248</u>	<u>2.461.318</u>	<u>2.252.125</u>	<u>2.176.953</u>	<u>2.163.733</u>
<b>4 - Vedligeholdelse</b>					
Øvrige omkostninger, ejendom og vicevært .....	201.366	411.052	276.640	400.683	241.254
Tidligere ombygning .....	0	0	0	104.085	
- Anvendt fra hensættelser .....	0	-125.000	-100.000	-300.000	100.000
	<u>201.366</u>	<u>286.052</u>	<u>176.640</u>	<u>204.768</u>	<u>141.254</u>
<b>4 - Administration</b>					
Telefon og internet .....	3.768	3.990	8.768	3.768	8.143
Kontorartikler og porto .....	0	0	3.982	505	2.924
Kurser, møder o.l. ....	0	0	0	0	32.000
Administrationshonorarer .....	235.003	218.879	240.109	206.359	220.109
Advokat .....	0	2.500	16.250	0	0
Revision og regnskab .....	27.500	28.000	28.000	27.500	27.500
Øvrige administrationsomkostninger .....	16.000				
Gebyrer og PBS .....	8.082	7.519	4.601	7.318	6.738
Valuar og vurderingsrapporter .....	0	34.350	0	27.750	11.875
Administration i alt .....	<u>290.353</u>	<u>295.237</u>	<u>301.711</u>	<u>273.200</u>	<u>309.289</u>
<b>5 - Ejendommen matr.nr. 2028, Valby, København</b>					
Ejendommens oprindelige anskaffelsessum .....	31.172.217	31.172.217	31.172.217	31.172.217	31.172.217
Kurstab og omkostninger ved omprioritering .....	5.812.784				
Regulering af ejendomsværdi .....	79.414.999				
Vurdering iht. valuarrapport .....	<u>116.400.000</u>	<u>31.172.217</u>	<u>31.172.217</u>	<u>31.172.217</u>	<u>31.172.217</u>
Seneste offentlige vurdering	63.000.000	63.000.000	63.000.000	63.000.000	63.000.000
Heraf grundværdi	44.293.300	44.293.300	44.293.300	45.733.200	45.733.200
<b>6 - Likvid beholdning</b>					
Nordea - driftskonto .....	3.322.059	2.126.831	2.119.989	2.196.819	1.765.627
Nordea - indlånskonto .....	1.446.423	1.048.927	1.048.927	1.048.927	1.048.927
	<u>4.768.482</u>	<u>3.175.758</u>	<u>3.168.916</u>	<u>3.245.746</u>	<u>2.814.554</u>
<b>7 - Andelskapital</b>					
I forbindelse med stiftelse af AB Lejren var andelskapital nævnte beløb. Denne kapital har Lejren ønsket at fastholde.					
<b>8 - Hensat til fremtidig vedligeholdelse</b>					
Saldo primo .....	275.000				
Årets hensættelse .....	1.100.000	275.000	400.000	500.000	200.000
	<u>1.375.000</u>	<u>275.000</u>	<u>400.000</u>	<u>500.000</u>	<u>200.000</u>
<b>9 - Prioritetsgæld</b>					
Nordea Kredit .....	0	30.842.000	30.842.000	30.842.000	30.842.000
Nordea Kredit 1% obligationslån - afdragsfrit lån					
30 årrigt lån .....	37.000.000				

## **10 – Sikkerhedsstillelser og eventuelforpligtelser**

Til sikkerhed for engagement med Nordea Kredit er tinglyst:

Pantebrev for kr 37.000.000 med fast rente

Der er ved beregning af selskabsskat ikke indarbejdet en eventuel skattepligtig avance, som kan blive realiseret, når de udlejede lejligheder overgår til andelslejligheder.

Efter domspraksis skal der ske beskatning efter Ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidst udlejede bolig- eller erhvervslejemål overdrages på andelsbasis. Beskatningen omfatter samtlige avancer ved overdragelsen siden 1994/95.

## 11 – Beregning af andelskrone og andelenes værdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelens værdi pr. 31. december 2019 kan opgøres til én af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper:

- a) Anskaffelsespris
- b) Handelsværdi som udlejningsejendom
- c) Seneste offentlige vurdering

### Ad a – Opgjort efter anskaffelsespris

	2019	2018	2017	2016	2015
	kr	kr	kr	kr	kr
Egenkapital iflg. årsrapporten .....	82.719.152	3.091.199	3.075.293	3.050.003	2.955.446
Regulering af egenkapitalen:					
Regulering af ekstra reserver for regulering af ejend.	79.414.999				
Reguleret egenkapital .....	<u>3.304.153</u>				
Andelskapital .....	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600

Under henvisning til andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelenes værdi pr. 31.12.2019 i henhold til lovens § 5 stk. 2 litra a er opgjort til kr 2,9277 pr. andelskrone.

Andelskrone	2,9277	2,7390	2,7249	2,7025	2,6187
Andelskronen er beregnet således:					
Reguleret egenkapital / andelskapital .....	3.304.153	3.091.199	3.075.293	3.050.003	2.955.446
Andelskrone .....	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600
	2,9277	2,7390	2,7249	2,7025	2,6187
Svarende til følgende værdi pr. lejlighed (indskud kr 17.100) .....	50.063	46.836	46.595	46.212	44.779

## Ad b – Opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom

	2019	2018	2017	2016	2015
	kr	kr	kr	kr	kr
Egenkapital iflg. årsrapporten .....	82.719.152	3.091.199	3.075.293	3.050.003	2.955.446
Ejendommens bogførte værdi .....	31.172.217				
Ejendomsværdi 31.12.2019 jf. valuar .....	<u>107.000.000</u>	75.827.783	75.827.783	69.027.783	69.027.783
Regulering af prioritetsgæld:					
Prioritetsgæld, bogført værdi .....	37.000.000				
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld .....	<u>37.000.000</u>	0	0	0	0
Hensat til yderligere imødegåelse af ej værdiforøgende andel af igangværende byggesag, veje og stier .....	0	0	0	0	0
Reguleret egenkapital .....	82.719.152	78.918.982	78.903.076	72.077.786	71.983.229

Under henvisning til andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelenes værdi pr. 31.12.2019 i henhold til lovens § 5 stk. 2 litra b er opgjort til kr 73,2936 pr. andelskrone.

Andelskrone er beregnet således:					
Reguleret egenkapital / andelskapital .....	82.719.152	78.918.982	78.903.076	72.077.786	71.983.229
Andelskapital .....	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600
	73,2936	69,9264	69,9123	63,8648	63,7810
Svarende til følgende værdi pr. lejlighed (indskud kr 17.100) .....	1.253.320	1.195.742	1.195.501	1.092.088	1.090.655

## Ad c – Opgjort efter punkt c - seneste offentlige vurdering

	2019	2018	2017	2016	2015
	kr	kr	kr	kr	kr
Egenkapital iflg. årsrapporten .....	1.341.555	3.091.199	3.075.293	3.050.003	2.955.446
Ejendommens bogførte værdi .....	31.172.217				
Ejendommens seneste offentlige vurdering .....	<u>63.000.000</u>	31.827.783	31.827.783	31.827.783	31.827.783
Regulering af prioritetsgæld:					
Prioritetsgæld, bogført værdi .....	37.000.000				
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld .....	<u>37.000.000</u>	0	0	0	0
Hensat til yderligere imødegåelse af ej værdiforøgende andel af igangværende byggesag, veje og stier .....	0	0	0	0	0
Reguleret egenkapital .....	33.169.338	34.918.982	34.903.076	34.877.786	34.783.229

Under henvisning til andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelenes værdi pr. 31.12.2019 i henhold til lovens § 5 stk. 2 litra c er opgjort til kr 30,94009 pr. andelskrone.

Andelskrone er beregnet således:					
Reguleret egenkapital / andelskapital .....	33.169.338	34.918.982	34.903.076	34.877.786	34.783.229
Andelskapital .....	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600
	29,38981	31	31	31	31
Svarende til følgende værdi pr. lejlighed (Indskud kr 17.100) .....	502.566	529.075	528.834	528.451	527.019

## Vedtagelse af andelskronens værdi:

På generalforsamlingen i august 2020 blev værdien pr. andelskrone fastsat til kr 73,2936 pr. andelskrone eller kr 1.253.320,- pr. beboelse.

## **12 – Nøgletalsoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I AB Lejren anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### **Lovkrævede nøgleoplysninger**

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.19			
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	71	5.458		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	3	329		
B4	Erhvervslejemål	2	1372		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	6	255		
B6	<b>I alt</b>	82	7.414		

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår



	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for evt. kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	116.400.000	15.700

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	81.590.552	11005

	<b>Forklaring på udregning</b>	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	129,51

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul		X

	<b>Forklaring på udregning</b>	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
H1	Boligafgift	267.142	x 12	3.205.704	587
H2	Erhvervslejeindtægter	74.800	x 12	897.600	552
H3	Boliglejeindtægter	8.639	x 12	103.671	315

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets resultat divideret med det samlede areal		
		<b>2017</b> <b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>2018</b> <b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>2019</b> <b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	5	2	26

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.326	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.919	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.605	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	47	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	29	47	33

	68,185	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	297.347

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for		
		2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	0	0

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	<a href="#">Kr. pr. m2 andel[3]</a>	<b>Kr. pr. m² total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	11.543	8.497
Valuarvurdering	21.326	14.432
Anskaffelsessum (kostpris)	5.711	4.205
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.919	4.357
Foreslået andelsværdi	16.304	12.002
Reserver uden for andelsværdi	252	185
	<b>Kr./m²</b>	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m²	21326	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m²	330	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m²	554	
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	6	
Øvrige omkostninger	65	
Finansielle poster, netto	30	
Afdrag	0	
I alt	100	
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	76	

### Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi)

		<b>Kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver		82.719.152
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	37.000.000	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>37.000.000</u>	0
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.		
	82.719.152	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.128.600	<b><u>73.2935958</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den august 2020 og gældende på balancedagen)		