



Andelsboligforeningen VE-BO

Årsrapport 2019

(35. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den / 2020

Dirigent:

Administrator:

Jens Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C
Telefon: 35 36 36 10

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	Side 1
Bestyrelsens og administrators påtegning	Side 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	Side 5
Resultatopgørelse	Side 6
Balance, aktiver	Side 7
Balance, passiver	Side 8
Noter til årsrapporten (1 - 16)	Side 9 - 11
Opgørelse af andelsværdien (17).....	Side 12 - 13
Nøgleoplysninger (18).....	Side 14
§3 bilag 1 nøgleoplysninger (19).....	Side 15 - 17

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen VE-BO
Boyesgade 1 og Vesterbrogade 98 A-E
1620 København V
CVR nr. 72 28 89 12

Matr. Nr.: 210 Udenbys Vester Kvarter
Hjemsted: København
Andelshavere: 59 beboelsesandele
Lejere: 2 erhvervslejemål

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Leif Hansen (Formand)
Kim Reinhardt
Jon Andersen
Pia Lene Nielsen
Rasmus Justesen
Charlotte Poulsen Kragh
Thomas Danielsen

Administrator

Jens Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C
Telefon: 35 36 36 10
CVR nr. 11 95 60 41

Uafhængig revisor

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Pengeinstitut

Danske Bank

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsbidrag på kr. 840.772 og en egenkapital på kr. 103.835.854, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2019, herunder andelskrones værdi, jfr. note 17.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den

Leif Hansen
(formand)

Kim Reinhardt

Pia Lene Nielsen

Jon Andersen

Rasmus Justesen

Charlotte Poulsen Kragh

Thomas Danielsen

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen VE-BO skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

København, den

Jens Arentoft Ejendomsadministration

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i VE-BO

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VE-BO for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 19. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet nedenfor i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har ikke været omfattet af revisionen.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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:

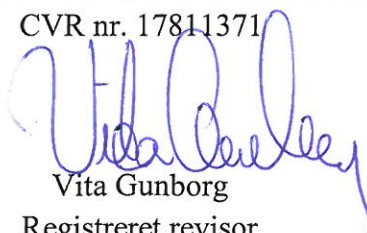
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Farum, den

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab

CVR nr. 17811371



Vita Gunborg

Registreret revisor

MNE nr. 7492

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2019.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2019.

Årets resultat **efter** prioritetsafdrag kr. -3.237 foreslås overført til næste år.

Balancen:

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 210 Udenbys Vester Kvarter, beliggende Boyesgade 1 og Vesterbrogade 98 A-E med 59 beboelsesandele og 2 erhverv er optaget til handelsværdi. Individuelle altanforbedringer indgår ikke i værdiansættelsen.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld kr. 16.536.364 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen kunne indfri gælden pr. 31/12 2019.

Restgælden, som skal afdrages over lånenes løbetid fremgår af note 15.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse I. januar - 31. december 2019

Note		Ej revideret		
		Budget 2019	2019	2018
	Indtægter:			
	Boligafgift.....	1.968.600	1.968.599	1.968.599
	Leje, erhverv.....	383.600	383.640	380.663
	Leje, kælder.....	2.100	2.100	4.640
	Vaskeri.....	50.000	47.201	26.065
	Arbejdsdage.....	0	12.000	12.000
	Nøglesalg.....	0	1.575	595
	Indtægter i alt	2.404.300	2.415.115	2.392.562
	Omkostninger:			
1	Ejendomsskatter og forsikring	401.200	401.140	381.868
2	Forbrugsafgifter og andre driftsudgifter.....	204.900	186.003	185.900
3	Renholdelse.....	169.000	146.571	161.500
4	Vedligeholdelse, løbende	351.600	318.379	174.341
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	46.313	183.965
6	Administrationsomkostninger	181.400	175.572	180.543
7	Øvrige foreningsomkostninger	75.300	98.905	75.407
	Omkostninger i alt	1.383.400	1.372.883	1.343.524
	Resultat før finansielle poster	1.020.900	1.042.232	1.049.038
	Finansielle poster:			
8	Finansielle indtægter	0	0	0
9	Finansielle omkostninger.....	176.900	201.460	174.251
	Finansielle poster i alt	176.900	201.460	174.251
	Årets resultat	844.000	840.772	874.787
	Forslag til resultatdisponering:			
	Betalte prioritetsafdrag	844.000	844.009	845.078
	Overført restandel af årets resultat.....	0	-3.237	29.709
	Disponeret i alt.....	844.000	840.772	874.787

Balance 31. december 2019

	Note	31/12 2019	31/12 2018
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Bogført værdi primo		115.700.000	104.600.000
Matrikel 210, Udenbys Vester kvarter, København V: (Offentlig ejendomsværdi pr. 1/10 2019 kr. 68.000.000)			
Igangværende altanprojekt.....		0	-34.544
Opskrivning af ejendom til dagsværdi iht. valuervurdering af 9. marts 2020		3.800.000	11.134.544
		<u>119.500.000</u>	<u>115.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>119.500.000</u>	<u>115.700.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Igangværende altanprojekt.....		48.751	34.544
Tilgodehavende boligafgift mv.....		6.195	7.120
Forudbetalte omkostninger.....		89.090	53.923
Vandregnskab.....	13	0	8.329
Tilgodehavender i alt		<u>144.036</u>	<u>103.916</u>
Likvide beholdninger:			
Danske Bank.....		1.127.583	738.310
Likvide beholdninger i alt		<u>1.127.583</u>	<u>738.310</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.271.619</u>	<u>842.226</u>
Aktiver i alt		<u>120.771.619</u>	<u>116.542.226</u>

Balance 31. december 2019

	Note	31/12 2019	31/12 2018
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud.....		463.200	463.200
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo		65.965.879	66.849.550
Årets opskrivning af ejendom.....		3.800.000	11.134.544
Årets overførsel andre reserver.....		-4.728.239	-12.018.215
		<u>65.037.640</u>	<u>65.965.879</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-134.931	-143.815
Årets kursregulering.....		87.467	8.884
		<u>-47.464</u>	<u>-134.931</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		-1.446.148	-2.320.935
Årets afdrag prioritetsgæld.....		844.009	845.078
Overført fra resultatopgørelsen		-3.237	29.709
		<u>-605.376</u>	<u>-1.446.148</u>
Egenkapital til andelskrone beregning	17	<u>64.848.000</u>	<u>64.848.000</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		34.259.615	22.241.400
Årets overførsel		4.728.239	12.018.215
		<u>38.987.854</u>	<u>34.259.615</u>
Egenkapital i alt.....		<u>103.835.854</u>	<u>99.107.615</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	15	16.536.364	17.034.355
Langfristet gæld i alt		<u>16.536.364</u>	<u>17.034.355</u>
Kortfristet gæld:			
Forudbetalt boligafgift		1.362	1.809
Deposita.....		108.300	108.300
Igangværende andelsboligsalg.....		2.500	0
El regnskab.....	10	36.942	21.120
Antenneregnskab.....	11	1.563	2.930
Internetregnskab.....	12	119.977	123.638
Vandregnskab.....	13	27.875	0
Varmeregnskab.....	14	2.987	3.684
Skyldige omkostninger		97.895	138.775
Kortfristet gæld i alt		<u>399.401</u>	<u>400.256</u>
Gæld i alt		<u>16.935.765</u>	<u>17.434.611</u>
Passiver i alt		<u>120.771.619</u>	<u>116.542.226</u>
Eventualforpligtelser og pantsætninger:	16		

Noter

	Ej revideret		
	Budget	2019	2018
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	344.600	344.576	326.614
Forsikringer.....	56.600	56.564	55.254
	<u>401.200</u>	<u>401.140</u>	<u>381.868</u>
2. Forbrugsafgifter og andre driftsudgifter			
Elforbrug.....	40.000	33.557	37.520
Renovation inklusiv rottebekæmpelsesgebyr.....	119.600	114.421	111.951
Vand	12.000	9.678	11.458
Drift af vaskeri.....	30.000	25.035	21.659
Overvågningsaftale varmeanlæg.....	3.300	3.312	3.312
	<u>204.900</u>	<u>186.003</u>	<u>185.900</u>
3. Renholdelse:			
Trappevask og Ejendomsservice.....	152.000	150.000	150.000
Snerydning.....	16.000	0	3.187
Fortovsrenholdelse inkl. retur fra tidligere år.....	0	-3.563	8.127
Rengøringsartikler.....	1.000	134	186
	<u>169.000</u>	<u>146.571</u>	<u>161.500</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker.....		51.177	25.185
Haveanlæg, græsslåning, køb af planter mv.....		35.762	21.174
Låsesmed, cylindre og nøgler.....		12.830	20.263
VVS/blikkenslager.....		133.583	81.510
Kloak.....		45.244	7.898
Maler.....		320	0
Vaskeri.....		39.463	0
Tømrer/Snedker.....		0	18.311
Vedligeholdelse i øvrigt.....	351.600	0	0
	<u>351.600</u>	<u>318.379</u>	<u>174.341</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Rottesikring, nedgravning af sokkelpåder.....	0	46.313	0
Nye vaskemaskiner og tørretumbler.....	0	0	140.637
Forsikringserstatning vedr. gamle maskiner.....	0	0	-29.791
Kloak/dræn projekt.....	0	0	73.119
	<u>0</u>	<u>46.313</u>	<u>183.965</u>

Noter

	Ej revideret		
	Budget		
	2019	2019	2018
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar.....	116.600	116.562	116.562
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	19.500	19.500	19.100
Vand-, varme- og el-regnskabshonorar.....	31.300	31.428	30.665
Kontorhold, porto, gebyrer mv.....	14.000	5.069	6.459
Webhotel og hjemmeside.....	0	3.013	3.300
Småanskaffelser.....	0	0	4.457
	<u>181.400</u>	<u>175.572</u>	<u>180.543</u>
7. Øvrige foreningsudgifter			
Kontor- og telefongodtgørelse.....	14.000	18.000	20.000
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	30.000	26.332	25.432
Kontingent ABF	11.800	11.818	11.225
Valuarvurdering.....	19.500	21.250	18.750
Rådgivningshonorar arkitekt og byggesagsgebyr.....	0	21.505	0
	<u>75.300</u>	<u>98.905</u>	<u>75.407</u>
8. Finansielle indtægter:			
Renteindtægter bank.....	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Finansielle omkostninger:			
Låneomkostninger.....	0	25.738	0
Prioritetsrenter jf. note 15.....	185.000	183.654	182.285
Rentestøtte jr. note 15.....	-8.100	-7.932	-8.034
	<u>176.900</u>	<u>201.460</u>	<u>174.251</u>
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
10. El regnskab:			
A conto indbetaling		-184.935	-183.935
Afholdte udgifter.....		147.993	162.815
		<u>-36.942</u>	<u>-21.120</u>
11. Antenneregnskab:			
Primo.....		-2.930	-2.429
A conto indbetaling		-159.870	-168.334
Afholdte udgifter.....		161.237	167.833
		<u>-1.563</u>	<u>-2.930</u>
12. Internetregnskab:			
Primo.....		-123.638	-123.369
A conto indbetaling		-31.300	-32.050
Afholdte udgifter.....		34.961	31.781
		<u>-119.977</u>	<u>-123.638</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
13. Vandregnskab:		
A conto indbetaling	-128.800	-125.400
Afholdte udgifter.....	100.925	133.729
	<u>-27.875</u>	<u>8.329</u>

14. Varmeregnskab:		
A conto indbetaling	-345.050	-333.240
Afholdte udgifter.....	342.063	329.556
	<u>-2.987</u>	<u>-3.684</u>

15. Prioritetsrenter og -gæld:

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
<u>RD kontantlån med støtte</u>				
8,7404% fast, opr. kr. 224.000				
Restløbetid 5 år 11 mdr.....	9.747	12.084	98.087	96.190
Ydelsesstøtte.....	-7.932			
<u>Jyske Realkredit kontant. tilpasning</u>				
0,001 % variabel, opr. kr. 18.350.000				
Indfriet.....	33.866	681.897	0	0
<u>Jyske Realkredit kontantlån</u>				
0,8261% fast, opr. 11.208.000				
Restløbetid 30 år.....	0	0	11.129.244	11.208.000
<u>Jyske Realkredit kontantlån</u>				
2,2029% fast, opr. 5.835.000				
Restløbetid 25 år 6 mdr.....	140.041	150.028	5.309.033	5.184.710
	<u>175.722</u>	<u>844.009</u>	<u>16.536.364</u>	<u>16.488.900</u>

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Der er udover de ovennævnte lån tinglyst et indekslån for opr. kr. 4.765.400 til RD. med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2019 kr. 5.279.483. Restløbetid 18,5 år. Lånet indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

16. Eventualforpligtelser og pantsætninger:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 2.650.000

Foreningen har modtaget offentlig støtte i form af 1 indekslån på nominelt kr. 4.765.400 som kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller sammenlægning med anden andelsboligforening.

Der er afsagt kendelse af Landsretten den 29. november 2001 om at andelsforeninger skal beskattes af ved ophør af erhvervmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte på samtlige de lejemål andelsforeningen har solgt efter den 18. maj 1994
Pr. status har foreningen 2 usolgte lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Der er ikke beregnet eller hensat en eventuel skal af solgte lejemål siden 18. maj 1994/ usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (sælger ikke sidste lejemål). Dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Noter**17. Opgørelse af andelsværdien**

Andelskronen er opgjort efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2b og stk. 4:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital til andelskrone beregning iht. side 8.....		64.848.000	64.848.000
Andelsindskud kr. 463.200			
Maksimal lovlig værdi pr. andelskrone	103.835.854 463.200	<u>224,17</u>	<u>213,96</u>
Bestyrelsen foreslår en andelskrone på	64.848.000 463.200	<u>140,00</u>	<u>140,00</u>

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper:

<u>Bolig nr. og adresse</u>	<u>Areal jfr. Adm.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi 31/12 2019</u>	<u>Andelsværdi 31/12 2018</u>
1 - Vesterbrogade 98, St.....	40	4.000	560.000	560.000
2 - Vesterbrogade 98, 1.....	95	9.500	1.330.000	1.330.000
3 - Vesterbrogade 98, 2.....	95	9.500	1.330.000	1.330.000
4 - Vesterbrogade 98, 3.....	95	9.500	1.330.000	1.330.000
5 - Vesterbrogade 98, 4.....	95	9.500	1.330.000	1.330.000
7 - Vesterbrogade 98 A, 1. th.....	117	11.700	1.638.000	1.638.000
8 - Vesterbrogade 98 A, 1. tv.....	140	14.000	1.960.000	1.960.000
9 - Vesterbrogade 98 A, 2. th.....	117	11.700	1.638.000	1.638.000
10 - Vesterbrogade 98 A, 2. tv.....	140	14.000	1.960.000	1.960.000
11 - Vesterbrogade 98 A, 3. th.....	117	11.700	1.638.000	1.638.000
12 - Vesterbrogade 98 A, 3. tv.....	140	14.000	1.960.000	1.960.000
13 - Vesterbrogade 98 A, 4. th.....	117	11.700	1.638.000	1.638.000
14 - Vesterbrogade 98 A, 4. tv.....	140	14.000	1.960.000	1.960.000
16 - Vesterbrogade 98 B, 1. th.....	64	6.400	896.000	896.000
17 - Vesterbrogade 98 B, 1. tv.....	63	6.300	882.000	882.000
18 - Vesterbrogade 98 B, 2. th.....	64	6.400	896.000	896.000
19 - Vesterbrogade 98 B, 2. tv.....	63	6.300	882.000	882.000
20 - Vesterbrogade 98 B, 3. th.....	64	6.400	896.000	896.000
21 - Vesterbrogade 98 C, 4. th.....	78	7.800	1.092.000	1.092.000
22 - Vesterbrogade 98 B, 4. th.....	64	6.400	896.000	896.000
23 - Vesterbrogade 98 B, 5. th.....	92	9.200	1.288.000	1.288.000
24 - Vesterbrogade 98 C, st. th.....	66	6.600	924.000	924.000
25 - Vesterbrogade 98 C, 1. tv.....	66	6.600	924.000	924.000
Transport til næste side.....	2.132	213.200	29.848.000	29.848.000

Noter

<u>Bolig nr. og adresse</u>	<u>Areal jfr. Adm.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi 31/12 2019</u>	<u>Andelsværdi 31/12 2018</u>
Transport fra forrige side	2.132	213.200	29.848.000	29.848.000
26 - Vesterbrogade 98 C, 2.....	66	6.600	924.000	924.000
27 - Vesterbrogade 98 C, 3. tv.....	66	6.600	924.000	924.000
28 - Vesterbrogade 98 C, 3. th.....	63	6.300	882.000	882.000
29 - Vesterbrogade 98 C, 4. tv.....	66	6.600	924.000	924.000
30 - Vesterbrogade 98 D, st. th.....	47	4.700	658.000	658.000
31 - Vesterbrogade 98 D, st. tv.....	47	4.700	658.000	658.000
32 - Vesterbrogade 98 D, 1. th.....	47	4.700	658.000	658.000
33 - Vesterbrogade 98 D, 1. tv.....	47	4.700	658.000	658.000
34 - Vesterbrogade 98 D, 2. th.....	47	4.700	658.000	658.000
35 - Vesterbrogade 98 D, 2. tv.....	47	4.700	658.000	658.000
36 - Vesterbrogade 98 D, 3. th.....	47	4.700	658.000	658.000
37 - Vesterbrogade 98 D, 3. tv.....	47	4.700	658.000	658.000
38 - Vesterbrogade 98 D, 4. th.....	47	4.700	658.000	658.000
39 - Vesterbrogade 98 D, 4. tv.....	47	4.700	658.000	658.000
40 - Vesterbrogade 98 E, st. th.....	47	4.700	658.000	658.000
41 - Vesterbrogade 98 E, st. tv.....	47	4.700	658.000	658.000
42 - Vesterbrogade 98 E, 1. th.....	47	4.700	658.000	658.000
43 - Vesterbrogade 98 E, 1. tv.....	47	4.700	658.000	658.000
44 - Vesterbrogade 98 E, 2. th.....	47	4.700	658.000	658.000
45 - Vesterbrogade 98 E, 2. tv.....	47	4.700	658.000	658.000
46 - Vesterbrogade 98 E, 3. th.....	47	4.700	658.000	658.000
47 - Vesterbrogade 98 E, 3. tv.....	47	4.700	658.000	658.000
48 - Vesterbrogade 98 E, 4. th.....	47	4.700	658.000	658.000
49 - Vesterbrogade 98 E, 4. tv.....	47	4.700	658.000	658.000
50 - Boyesgade 1, st. th.....	84	8.400	1.176.000	1.176.000
51 - Boyesgade 1, st. tv.....	148	14.800	2.072.000	2.072.000
52 - Boyesgade 1, 1. tv.....	148	14.800	2.072.000	2.072.000
53 - Boyesgade 1, 1. th.....	84	8.400	1.176.000	1.176.000
54 - Boyesgade 1, 2. th.....	84	8.400	1.176.000	1.176.000
55 - Boyesgade 1, 2. tv.....	148	14.800	2.072.000	2.072.000
56 - Boyesgade 1, 3. th.....	84	8.400	1.176.000	1.176.000
57 - Boyesgade 1, 3. tv.....	148	14.800	2.072.000	2.072.000
58 - Boyesgade 1, 4. th.....	84	8.400	1.176.000	1.176.000
59 - Boyesgade 1, 4. tv.....	148	14.800	2.072.000	2.072.000
60 - Vesterbrogade 98 C, 5. tv.....	52	5.200	728.000	728.000
61 - Vesterbrogade 98 B, st. tv.....	87	8.700	1.218.000	1.218.000
	<u>4.632</u>	<u>463.200</u>	<u>64.848.000</u>	<u>64.848.000</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed og individuelle altanforbedringer.

18. Nøgletal

	<u>Grundlag</u>	<u>Kr. pr. m² andel</u>
Offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	14.703
Valuarvurdering.....	119.500.000	25.838
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	15.664.146	3.387
Foreslået andelsværdi	64.848.000	14.021

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

	<u>Kr.</u>	<u>I pct.</u>	<u>Kr./m²</u>
Vedligeholdelsesomkostninger	364.692	15	74
Øvrige omkostninger	1.008.191	42	205
Finansielle poster, netto	201.460	8	41
Afdrag	844.009	35	172
		<u>100</u>	

Noter

19. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	59	4.625
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	2	287
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	61	4.912

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	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>	Individuelle altanforbedringer indgår ikke i værdiansættelsen.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1871

	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.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	119.500.000	24.328

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	38.987.854	7.937

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	33

	Sæt kryds	Ja	Nej
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 (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	164.225	x 12	/ 4625	426
H2	Erhvervslejeindtægter	31.970	x 12	/4625	83
H3	Boliglejeindtægter		x 12	/	

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	229	189	182

Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.021	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.387	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	17.408	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	35	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	20	37	9
M3	Vedligeholdelse i alt	56	73	74

	Forklaring på udregning	(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)	86

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	179	183	182