



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Grønnemosevej 6  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERLUF TROLLES VEJ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

*Thomas Meloni Renu*

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	13-21
Andelsværdiberegning.....	19-21
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej Herluf Trolles Vej 186 5220 Odense SØ  CVR-nr.: 31 39 68 59 Stiftet: 5. december 2005 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bent Rasmussen, formand Lene Jørgensen, sekretær Bodil Nielsen, kasserer
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Arbejdernes Landsbank

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej.

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. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

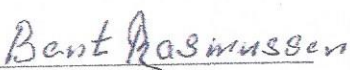
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

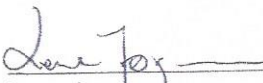
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. februar 2020

Bestyrelse:

  
Bent Rasmussen  
Formand

  
Lene Jørgensen  
Sekretær

  
Bødil Nielsen  
Kasserer

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 og den supplerende beretning på side 22 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, 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.

Svendborg, den 14. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Niels Duedahl  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11644

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Herluf Trolles Vej 160 - 190.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej for 2019 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.

### Omkostninger

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

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap) 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 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

## 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 13, 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.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andelskroneopgørelse**

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2018 kr.
		Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	
Boligafgifter.....		775.155	778.606	778.606
Øvrige indtægter.....	1	176.300	155.750	141.800
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>951.455</b>	<b>934.356</b>	<b>920.406</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-37.033	-38.200	-35.124
Drift af fællesarealerne.....	3	-129.496	-28.500	-43.677
Foreningsomkostninger.....	4	-67.333	-47.100	-44.434
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-233.862</b>	<b>-113.800</b>	<b>-123.235</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>717.593</b>	<b>820.556</b>	<b>797.171</b>
Andre finansielle indtægter.....	5	238	0	527
Andre finansielle omkostninger.....	6	-545.971	-550.000	-552.963
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-545.733</b>	<b>-550.000</b>	<b>-552.436</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>171.860</b>	<b>270.556</b>	<b>244.735</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Betalte prioritetsafdrag.....		216.346	216.000	211.057
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån..		-3.386	0	-2.228
Ekstraordinær henlæggelse til reparation af hjørner.....		0	16.800	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		45.000	45.000	45.000
Anvendt af reserve til vedligeholdelse af ejendom.....		-61.800	0	-26.000
Overført restandel af årets resultat.....		-24.300	-7.244	16.906
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>171.860</b>	<b>270.556</b>	<b>244.735</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Ejendommen Herluf Trolles vej 158-190.....		22.185.000	22.185.000
Materielle anlægsaktiver.....		<b>22.185.000</b>	<b>22.185.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.185.000</b>	<b>22.185.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		400	0
Tilgodehavender.....		400	0
Likvide beholdninger.....	7	827.862	427.716
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>828.262</b>	<b>427.716</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>23.013.262</b>	<b>22.612.716</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelskapital.....		4.388.000	4.388.000
Overført resultat.....		2.160.507	1.971.847
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>6.548.507</b>	<b>6.359.847</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		234.460	251.260
Statstilskud.....		957.000	957.000
Andre reserver.....		1.191.460	1.208.260
<b>EGENKAPITAL.....</b>	8	<b>7.739.967</b>	<b>7.568.107</b>
Prioritetsgæld.....	9	14.544.702	14.794.763
Langfristede gældsforpligtelser.....		<b>14.544.702</b>	<b>14.794.763</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		254.193	216.346
Mellemregning andelshavere ved salg.....		452.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10	21.900	33.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>728.593</b>	<b>249.846</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>15.273.295</b>	<b>15.044.609</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>23.013.262</b>	<b>22.612.716</b>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

## NOTER

	Regnskab 2019 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.	Note
<b>Øvrige indtægter</b>				1
Fællesomkostninger.....	163.200	147.200	129.600	
Bidrag fra de 3 ejerboliger fællesområde.....	8.100	8.550	7.200	
Administrationshonorar ved salg af andel.....	5.000	0	5.000	
	<b>176.300</b>	<b>155.750</b>	<b>141.800</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				2
Ejendomsskat.....	18.286	18.200	16.730	
Forsikringer.....	18.747	20.000	18.394	
	<b>37.033</b>	<b>38.200</b>	<b>35.124</b>	
<b>Drift af fællesarealerne</b>				3
Vandafgift.....	2.935	1.500	668	
El - gadelys mv.....	3.771	4.000	3.727	
Reparation og vedligeholdelse.....	97.717	10.000	17.468	
Snerydning.....	6.194	10.000	8.763	
Vedligeholdelse af fællesareal/grønne områder	18.879	3.000	13.051	
	<b>129.496</b>	<b>28.500</b>	<b>43.677</b>	
<b>Foreningsomkostninger</b>				4
Rådgivningsmæssig assistance.....	10.875	0	0	
Revision og bogføringsmæssig assistance.....	20.000	20.000	20.000	
Konsulentbistand.....	9.960	0	0	
Abonnementer ABF.....	3.664	4.000	3.136	
Kontingent grundejerforening.....	9.600	9.600	9.600	
Kontorartikler og tryksager.....	1.386	2.000	1.437	
Gebyrer: PBS, Bank m.v.....	2.298	3.000	2.422	
Erhvervsforsikring.....	1.923	1.500	1.167	
Ansvarsforsikring, bestyrelse.....	726	0	0	
Generalforsamling.....	5.850	3.500	3.340	
Beboerarrangementer.....	1.051	3.500	3.332	
	<b>67.333</b>	<b>47.100</b>	<b>44.434</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>				5
Renteindtægter bank.....	238	0	527	
	<b>238</b>	<b>0</b>	<b>527</b>	

## NOTER

	Regnskab 2019 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>6</b>	
Renter prioritetsgæld.....	542.571	550.000	550.735		
Renter, tinglysningskonto.....	14	0	0		
Amortiserede låneomkostninger.....	3.386	0	2.228		
	<b>545.971</b>	<b>550.000</b>	<b>552.963</b>		
		<b>2019</b> kr.	<b>2018</b> kr.		
<b>Likvide beholdninger</b>				<b>7</b>	
Indestående i pengeinstitutter.....		827.862	427.716		
		<b>827.862</b>	<b>427.716</b>		
<b>Egenkapital</b>				<b>8</b>	
	Andelskapital	Overført resultat	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	Statstilskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	4.388.000	1.971.847	251.260	957.000	7.568.107
Årets afgang.....			-61.800		-61.800
Forslag til årets resultat- disponering.....		-24.300	45.000		20.700
Afdrag på prioritetsgæld.....		216.346			216.346
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....		-3.386			-3.386
<b>Egenkapital 31. december 201</b>	<b>4.388.000</b>	<b>2.160.507</b>	<b>234.460</b>	<b>957.000</b>	<b>7.739.967</b>

## NOTER

Note

## Prioritetsgæld

9

	Restgæld primo	Afdrag i året	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Afdrag næste år
Lån 6, nom. 397.000.....	272.405	38.066	0	5.379	234.339	37.487
Lån 7, nom. 7.651.000....	7.651.000	0	0	239.109	7.651.000	0
Lån 8, nom. 7.651.000....	7.144.792	178.280	0	298.083	0	0
Lån 9, nom. 7.317.000....	0	0	0	0	7.317.000	216.706
Låneomkostninger.	0	0	-77.730	0	-77.730	0
Kurstab v. låneomlægning.....	0	0	-325.714	0	-325.714	0
	<b>15.068.197</b>	<b>216.346</b>	<b>-403.444</b>	<b>542.571</b>	<b>14.798.895</b>	<b>254.193</b>
Amortiseret kurstab primo			-57.088			
Omkostningsført i året			-3.386			

Lån 6 på oprindelig kr. 397.000 er et 35-årigt rentetilpasningslån af typen F9 udbetalt den. 28. december 2007, rentesats 4,81 %. Lånet skal rentetilpasses 1. januar 2026. Ifølge årsopgørelsen pr. 31. december 2019 er lånets kursværdi kr. 241.400 ved kurs 104,24.

Lån 7 på oprindelig kr. 7.651.000 er et 30-årigt rentetilpasningslån af typen F10 udbetalt den 30. december 2015, rentesats 1,78 %. Lånet skal rentetilpasses 1. april 2025. Lånet er afdragsfrit frem til 2024. Ifølge årsopgørelse pr. 31. december 2019 er lånets kursværdi kr. 8.407.011 ved kurs på 105,71.

Lån 8 på oprindelig kr. 7.651.000 er et 30-årigt kontantlån af typen D-Serie 23S, fastforrentet, udbetalt den 30. december 2015. Lånet er indfriet pr. 31. december 2019.

Lån 9 op oprindelig kr. 7.317.000 er et 30-årigt kontantlån af typen D-Serie 23S, udbetalt den 30. december 2019. Lånet er fastforrentet. Ifølge årsopgørelse pr. 31. december 2019 er lånets kursværdi kr. 7.250.147 ved kurs på 94,35.

Ejendommen er opført som støttet byggeri. Der er fra staten ydet tilskud til opførelsen på kr. 957.000. Tilskuddet optages som passivpost. Der nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 10.

Tilskuddet blev udbetalt 26. juli 2007, hvorfor afskrivning er startet i 2008. Pr. 31. december 2018 er tilskuddet afskrevet fuldt ud.

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Kreditorer .....	1.900	13.500
Skyldig revisor .....	20.000	20.000
	<b>21.900</b>	<b>33.500</b>

10

**NOTER****Note****Eventualposter mv.**

11

**Eventualforpligtelser**

Foreningen har modtaget statstilskud i forbindelse med opførelse af ejendom. Tilskuddet skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Ovennævnte forhold er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, feltnr. G1.

**Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

12

I andelsboligforeningens ejendom, Herluf Trolles Vej 158-190 til bogført værdi kr. 22.185.000, er der ikke stillet sikkerhed ud over pantebrevsrestgæld til Realkredit Danmark A/S.



## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

13

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	16	1.592	1.592	1.592
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	16	1.592	1.592	1.592

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	
E2	<p>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hvis generalforsamlingen beslutter, at der skal optages lån, der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hæfter andelshaverne personligt og solidarisk såfremt der er taget forbehold herom. En fratrædende andelshaver eller dennes bo, hæfter for forpligtelsen indtil ny andelshaver har overtaget andelen og er indtrådt i forpligtelsen.</p>		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.185.000	13.935	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	234.460	147	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1	

## NOTER

Note

13

## Nøgleoplysninger (fortsat)

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

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	602
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	143	154	108

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	4.461
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.074
K3	Teknisk andelsværdi	13.535

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

		2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	16	27	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	11	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	27	27	81

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	31 %
---	--	------

		2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	129	133	136

## NOTER

## Note

14

**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. 6.548.507.

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 ).....	22.185.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	19.100.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	6.548.507
Anskaffelsesprisen.....	22.185.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>22.185.000</u>
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>-403.444</u>
Statstilskud.....	957.000
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....	<b>7.102.063</b>

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:

$$\frac{7.102.063}{4.388.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,6185, svarende til 4.461,09 pr. m<sup>2</sup>.

## NOTER

## Note

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Beregning af værdiansættelse af andele pr. 31.12.19</b>		
Nr. 160 .....	434.451	444.097
Nr. 162 .....	434.451	444.097
Nr. 164 .....	493.389	504.345
Nr. 166 .....	493.389	504.345
Nr. 168 .....	493.389	504.345
Nr. 170 .....	431.185	440.759
Nr. 172 .....	431.185	440.759
Nr. 174 .....	431.185	440.759
Nr. 176 .....	440.981	450.773
Nr. 178 .....	409.960	419.063
Nr. 180 .....	431.185	440.759
Nr. 182 .....	440.981	450.773
Nr. 184 .....	431.185	440.759
Nr. 186 .....	464.002	474.304
Nr. 188 .....	431.185	440.759
Nr. 190 .....	409.960	419.063
	<b>7.102.063</b>	<b>7.259.759</b>

## NOTER

## Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	253.293	506.587	409.960	819.920
6	266.407	1.598.442	431.185	2.587.110
2	268.425	536.850	434.451	868.902
2	272.459	544.918	440.980	881.960
1	286.683	286.683	464.002	464.002
3	304.840	914.520	493.389	1.480.168
16		4.388.000		7.102.063

**BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	<b>Budget 2020</b>	<b>Regnskab 2019</b>
	kr.	kr.
Boligafgifter.....	688.560	775.155
Fællesomkostninger.....	130.400	163.200
Bidrag fra de 3 ejerboliger fællesområde.....	8.100	8.100
Administrationshonorar ved salg af andel.....	7.500	5.000
<b>Indtægter.....</b>	<b>834.560</b>	<b>951.455</b>
Ejendomsskat.....	-19.200	-18.286
Forsikringer.....	-21.800	-18.747
Vandafgift.....	-1.000	-2.935
El - gadelys mv.....	-4.000	-3.771
Snerydning.....	-10.000	-6.194
Reparation og vedligeholdelse.....	-18.000	-97.717
Vedligeholdelse af fællesareal/grønne områder.....	-15.000	-18.879
Kontorartikler og tryksager.....	-2.000	-1.386
Abonnementer ABF.....	-3.500	-3.664
Beboerarrangementer.....	-1.500	-1.051
Revision og bogføringsmæssig assistance.....	-20.000	-20.000
Erhvervsforsikring.....	-2.000	-1.923
Generalforsamling.....	-1.500	-5.850
Gebyrer: PBS, Bank m.v.....	-3.000	-2.298
Kontingent grundejerforening.....	-9.600	-9.600
Rådgivningsmæssig assistance.....	0	-10.875
Konsulentbistand.....	-10.000	-9.960
Ansvarsforsikring, bestyrelse.....	0	-726
Andre finansielle indtægter.....	0	238
Andre finansielle omkostninger.....	-381.100	-545.971
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-523.200</b>	<b>-779.595</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>311.360</b>	<b>171.860</b>
Betalte prioritetsafdrag.....	-255.000	-216.346
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....	0	3.386
Henlagt til vedligeholdelse af ejendom.....	-45.000	-45.000
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>11.360</b>	<b>-86.100</b>
Likviditetsforskydning.....	11.360	
Disponibel beholdning, primo.....	99.669	
Disponibel beholdning, ultimo.....	111.029	