



Andelsboligforeningen

"Vesterled"

4300 Holbæk

(CVR-nr. 10 26 79 86)

Årsrapport 2019

(34. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter til årsregnskabet	13 - 20

Foreningsoplysninger

Forening	Andelsboligforeningen Vesterled 4300 Holbæk
Bestyrelse	Marianne Jeppesen (formand) Torben Macon (næstformand) Lars Gaunø Jensen (sekretær) Finn Andersen Jens Thorsten Pedersen
Administrator	Advodan Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk
Revision	RevisorGården Godkendte Revisorer A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vesterled.

Årsrapporten omfatter ikke resultat, aktiver og passiver vedrørende foreningens restaurant.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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 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.

Holbæk, den 19. februar 2020



Administrator, Advodan

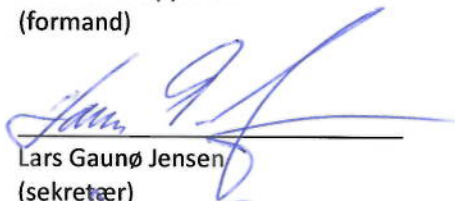
Holbæk, den 19. februar 2020



Marianne Jeppesen
(formand)



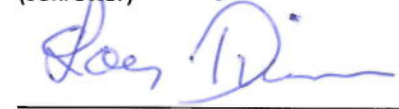
Torben Macon
(næstformand)



Lars Gaunø Jensen
(sekretær)



Finn Andersen



Jens Thorsten Pedersen

Lars Dinesen

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 15/9 2020



dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vesterled

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vesterled for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

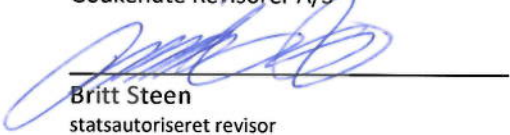
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 andelsboligforeningens 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 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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Holbæk, den 19. februar 2020

RevisorGården
Godkendte Revisorer A/S



Britt Steen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vesterled er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi samt at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgifter og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt kurstab og låneomkostninger fra optagelse og indfrielse af lån (prioritetsgæld).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab m.v.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved førte indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Kedelcentral	20 år
Vaskemaskine, multmaskine mv.	5 - 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af ejendommen").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførelse af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af "Beregning af andelsværdi". Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) t.kr.	Realiseret 2018 t.kr.
Indtægter			
Lejeindtægter	84.891	85	84
Boligafgift og kabel TV	4.800.612	4.783	4.723
Garager, carporte, kælderrum mm.	180.864	179	175
Antenneanlæg, lejeindtægt	149.041	144	147
	<u>5.215.408</u>	<u>5.191</u>	<u>5.129</u>
Indtægt fællesvaskeriet	107.624	104	104
Ventelistegebyrer mv.	<u>9.000</u>	<u>8</u>	<u>12</u>
Indtægter i alt	<u>5.332.032</u>	<u>5.303</u>	<u>5.245</u>
Udgifter			
Ejendomsudgifter			
1 Planlagt vedligeholdelse	-1.104.096	-1.103	-212
Løbende vedligeholdelse	-327.572	-100	-393
Reparation og vedligeholdelse, arealer	-63.971	-100	-69
Reparation og vedligeholdelse, inventar mv.	-6.819	-25	-26
Rengøring og renovation	-288.908	-282	-277
2 El og vand	-423.324	-448	-445
Varmeregnskab og målere	-83.965	-80	-76
Forsikringer og servicekontrakt	-187.901	-180	-180
Ejendomsskatter	-294.367	-296	-294
3 Vicevært	-389.591	-402	-391
Kontor- og receptions løn	-29.988	-32	-30
Småanskaffelser	-29.281	-20	-7
Kabel TV, afgifter og anlægsændringer	<u>-52.041</u>	<u>-53</u>	<u>-53</u>
	<u>-3.281.824</u>	<u>-3.121</u>	<u>-2.453</u>
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	-248.324	-248	-248
4 Revision og regnskabsudarbejdelse samt budgettering mv.	-37.500	-38	-30
Arkitekt og vurderingsrapport ejendom	<u>-19.375</u>	<u>-20</u>	<u>-19</u>
	<u>-305.199</u>	<u>-306</u>	<u>-297</u>
Forvaltningsomkostninger			
Kontorartikler	-9.656	-8	-6
Personale- og mødeudgifter	-13.136	-15	-12
Repræsentation	0	-2	0
Telefonudgifter	-22.141	-24	-22
Multidata	-725	-4	-1
EDB-udgifter	-30.210	-30	-33
Diverse omkostninger incl. gebyrer	<u>-8.154</u>	<u>-12</u>	<u>-10</u>
	<u>-84.022</u>	<u>-95</u>	<u>-84</u>
Omkostninger i alt	<u>-3.671.045</u>	<u>-3.522</u>	<u>-2.834</u>

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2018 kr.	
	Resultat før afskrivninger	1.660.987	1.781	2.411
6	Afskrivninger	<u>-109.065</u>	<u>0</u>	<u>-93</u>
	Resultat før finansielle poster	<u>1.551.922</u>	<u>1.781</u>	<u>2.318</u>
	Finansielle poster			
	Prioritetsrenter og bidrag	-934.514	-970	-974
	Renteudgifter, bank	-9.837	0	0
	Renteindtægter	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
	Finansielle poster, netto	<u>-944.351</u>	<u>-968</u>	<u>-973</u>
	Resultat før skat	607.571	813	1.345
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>607.571</u>	<u>813</u>	<u>1.345</u>
	Forslag til resultatdisponering			
	Betalte prioritetsafdrag	854.461	840	835
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-109.065	0	-93
	Overført restandel af årets resultat	<u>-137.825</u>	<u>-27</u>	<u>603</u>
	Disponeret i alt	<u>607.571</u>	<u>813</u>	<u>1.345</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>		2019 kr.	2018 t.kr.
5	Ejendommen mtr. Nr. 5 e, Ladegården Holbæk Jorder	72.000.000	72.000
6	Kedelcentral 2005	81.544	98
6	Friture, gulvmodel 2015	1.540	6
6	Vaskemaskine 2016	15.285	24
6	Multimaskine 2017	346.354	390
6	Vaskesystem 2017	26.989	37
6	Fryseskab 2018	37.819	49
6	Vaskemaskine 2018	33.366	42
6	Vaskemaskine 2019	5.879	0
6	Løbebånd 2019	16.250	0
6	Romaskine 2019	10.175	0
6	Køleskab 2019	16.717	0
	Materielle anlægsaktiver	72.591.918	72.646
	Anlægsaktiver i alt	72.591.918	72.646
	Andre tilgodehavender	39.611	41
	Periodeafgrænsningsposter	11.455	24
	Tilgode hos "Restauranten"	46.630	0
	Tilgodehavender	97.696	65
7	Likvide beholdninger	2.121.766	2.600
	Omsætningsaktiver i alt	2.219.462	2.665
	Aktiver i alt	74.811.380	75.311

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
Andelsindskud	3.595.452	3.595
Reserve for opskrivning af ejendommen	39.749.826	39.750
Overført resultat mv.	-1.939.839	-2.547
8 Egenkapital	41.405.439	40.798
9 Prioritetsgæld	32.121.434	33.011
Indfrosne feriepenge	2.508	0
Langfristede gældsforpligtelser	32.123.942	33.011
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	875.000	840
Gæld til "Restauranten"	0	47
Deposita lejere	52.352	52
10 Varmeregnskab	113.027	109
Periodeafgrænsningsposter	0	107
11 Anden gæld	241.620	347
Kortfristede gældsforpligtelser	1.281.999	1.502
Gældsforpligtelser	33.405.941	34.513
Passiver i alt	74.811.380	75.311
12 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
13 Beregning af andelsværdi		
14 Nøgletal		

Noter til årsrapporten

	2019 kr.	2018 t.kr.
1. Planlagt vedligeholdelse		
Elevatorer	74.611	39
Diverse renoveringsopgaver	112.857	95
Nyt hegn mm.	0	20
Brandeftersyn	0	5
Drænkasse	0	29
Tagdækning, indgangsparti	0	24
Udbedring, faldstammer	114.540	0
Belysning på mur	106.250	0
Kælder, trappe samt hegn	601.275	0
Drifts- og vedligeholdelsesplan	68.125	0
Røgalarmer	26.438	0
	<u>1.104.096</u>	<u>212</u>
2. El og vand		
Vandafgifter, Holbæk Kommune	228.131	249
El-udgifter i året	254.643	
TDC, TT Netværk, Hi3G Vest Ant. laug, andel	<u>-59.450</u>	<u>196</u>
	<u>423.324</u>	<u>445</u>
3. Vicevært		
Løn og vederlag, vicevært	383.151	384
Sociale ydelser mv.	<u>6.440</u>	<u>7</u>
	<u>389.591</u>	<u>391</u>
4. Revision og regnskabsarbejdelse samt budgettering mv.		
Revision og regnskabsudarbejdelse og møder	31.500	24
Budgettering	<u>6.000</u>	<u>6</u>
	<u>37.500</u>	<u>30</u>

Noter til årsrapporten

		2019 kr.
5. Ejendommen matr. Nr. 5 e, Ladegåden, Holbæk Jorder:		
Anskaffelsessum		23.042.592
Carporte/P-pladser 2013		2.548.540
Cykelskure 2013		195.349
Øst facade 2016		5.057.750
Faldstammer 2017		1.405.943
		<u>32.250.174</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december 2019		<u>32.250.174</u>
Op- og nedskrivning		
Saldo pr. 1. januar 2019		39.749.826
Årets op-/nedskrivning		<u>0</u>
Saldo pr. 31. december 2019		<u>39.749.826</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019		<u><u>72.000.000</u></u>
6. Afskrivninger		
Kedelcentral, 2005:		
Saldo pr. 1. januar 2019		97.851
Afskrivning 5 % af kr. 326.149 15. år	16.307	<u>-16.307</u>
Saldo pr. 31. december 2019	16.307	<u><u>81.544</u></u>
Friture, gulvmodel, 2015:		
Saldo pr. 1. januar 2019		6.162
Afskrivning, 20 % af kr. 23.109	4.622	<u>-4.622</u>
Saldo pr. 31. december 2019	4.622	<u><u>1.540</u></u>
Vaskemaskine, 2016:		
Saldo pr. 1. januar 2019		24.019
Afskrivning, 20 % af kr. 43.670	8.734	<u>-8.734</u>
Saldo pr. 31. december 2019	8.734	<u><u>15.285</u></u>
Multimaskine, 2017:		
Saldo pr. 1. januar 2019		390.104
Afskrivning, 10 % af kr. 437.500	43.750	<u>-43.750</u>
Saldo pr. 31. december 2019	43.750	<u><u>346.354</u></u>

Noter til årsrapporten

		2019 kr.
6. Afskrivninger, fortsat		
Vaskemaskine, 2017:		
Saldo pr. 1. januar 2019		36.804
Afskrivning, 20 % af kr. 49.073	9.815	-9.815
Saldo pr. 31. december 2019	9.815	26.989
Fryseskab, 2018:		
Saldo pr. 1. januar 2019		48.888
Afskrivning, 20 % af kr. 55.345	11.069	-11.069
Saldo pr. 31. december 2019	11.069	37.819
Vaskemaskine, 2018:		
Saldo pr. 1. januar 2019		42.466
Afskrivning, 20 % af kr. 45.499	9.100	-9.100
Saldo pr. 31. december 2019	9.100	33.366
Vaskemaskine, 2019:		
Saldo pr. 1. januar 2019		0
Tilgang		7.199
Afskrivning, 20 % af kr. 7.199 (11 mdr)	1.320	-1.320
Saldo pr. 31. december 2019	1.320	5.879
Løbebånd, 2019:		
Saldo pr. 1. januar 2019		0
Tilgang		18.750
Afskrivning, 20 % af kr. 18.750 (8 mdr)	2.500	-2.500
Saldo pr. 31. december 2019	2.500	16.250
Romaskine, 2019:		
Saldo pr. 1. januar 2019		0
Tilgang		11.740
Afskrivning, 20 % af kr. 11.740 (8 mdr)	1.565	-1.565
Saldo pr. 31. december 2019	1.565	10.175

Noter til årsrapporten

		2019 kr.
6. Afskrivninger, fortsat		
Køleskab Gram, 2019:		
Saldo pr. 1. januar 2019		0
Tilgang		17.000
Afskrivning, 20 % af kr. 17.000 (1 mdr)	283	-283
Saldo pr. 31. december 2019	283	16.717
Afskrivninger i alt	109.065	
	2019 kr.	2018 t.kr.
7. Likvide beholdninger		
Sparekassen Sjælland, driftskonto	2.121.766	2.600
	2.121.766	2.600
8. Egenkapital		
Andelskapital		
Andelshaveres indskud pr. 1. januar 2019		3.595.452
Tilgang		0
Andelshaveres indskudskapital pr. 31. december 2019		3.595.452
Opskrivning af ejendom		
Saldo pr. 1. januar 2019		39.749.826
Årets op-/nedskrivning		0
Saldo pr. 31. december 2019		39.749.826
Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar 2019		-2.547.410
Årets resultat		607.571
Saldo pr. 31. december 2019		-1.939.839
Egenkapital pr. 31. december 2019		41.405.439

Noter til årsrapporten

	2019	
	kr.	
9. Prioritetsgæld		
Nykredit, kontantlån, 2,28 %, oprindeligt		35.099.000
Renter og bidrag 2019		934.514
Afdrag 2019		854.461
Restgæld		32.996.434
Kursværdi		34.152.374
	2019	2018
	kr.	t.kr.
10. Varmeregnskab		
Køb af varme	-172.403	-245
A'conto betalinger	285.430	283
Varmaefregninger 2018/19	0	71
	113.027	109
11. Anden gæld		
Dong/Ørsted	36.148	67
Seas NVE	49.786	49
Dansk Gas	61.741	118
Gislinge mureren	0	40
Terkel Petersen	5.625	0
Gram, køleskab	17.000	0
Regnskab	31.500	24
Budget	6.000	6
A-skat	9.104	8
AM-bidrag	2.550	2
Ferie og feriepengeforpligtelse	11.222	14
Pension	3.884	4
Sociale udgifter	1.032	1
Øvrige skyldige omkostninger	6.028	14
	241.620	347
12. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 32.996 er der givet pant i ejendommen hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 72.000.

Til sikkerhed for bankengagement hos Sparekassen Sjælland er deponeret ejerpandebrev på nom. t.kr. 1.300 med sikkerhed i ejendommen.

Noter til årsrapporten

13. Beregning af andelsværdi

Af § 15 i foreningens vedtægter fremgår det, at der skal vælges den største af de 3 mulige beregninger af andelsværdien. Bestyrelsen foreslår derfor nedenstående beregning.

Valuarvurdering (vedtægternes § 15, stk. 2, litra b)

Formue, jævnfør balancen pr. 31. december 2019		41.405.439
Ejendommen til bogført værdi	-72.000.000	
Kedelcentral	<u>-81.544</u>	-72.081.544
Ejendommens kontante handelsværdi (i henhold til vurderingsrapporten udarbejdet af Home Holbæk)		<u>72.000.000</u>
Prioritetsgæld, jævnfør balance	32.996.434	
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>-34.152.374</u>	<u>-1.155.940</u>
		<u><u>40.167.955</u></u>

Svarende til 1.117,19% af andelskapitalen.

Beregningsmetode: kr. 40.167.955 / 3.695 x antal andele

Antal boliger			2019	2018
4	57,5 andele (Hovedbygning, store lejligheder)	=	625.076 kr.	614.299 kr.
1	57 andele (Gl. Vesterled, lejlighed A)	=	619.641 kr.	608.957 kr.
30	55 andele (Hovedbygning, store lejligheder)	=	597.899 kr.	587.590 kr.
2	50 andele (Gl. Vesterled, lejlighederne B og C)	=	543.545 kr.	534.173 kr.
28	44 andele (Hovedbygning, mellemstore lejligheder)	=	478.319 kr.	470.072 kr.
14	27 andele (Hovedbygning, små lejligheder)	=	293.514 kr.	288.453 kr.
2	24 andele (Gl. Vesterled, lejlighed D)	=	260.901 kr.	256.403 kr.
1	Lejebolig (Hovedbygning, stor lejlighed)			
3	Gæsteværelser (Hovedbygning, svarende til stor lejlighed)			

Noter til årsrapporten

14. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

	Antal	BBR Areal (m ²)
Andelsboliger	81	7.080
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	1	105
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	3.232
I alt	82	10.417

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	x		

Foreningens stiftelsesår	1986
Ejendommens opførelsesår	1964

Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Ja/nej
	nej

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000	6.912
Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00
-------------------------------------	------

Noter til årsrapporten

14. Nøgletal

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

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
Boligafgift	678
Erhvervslejeindtægter	0
Boliglejeindtægter	808

	Ja/nej
Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	nej

	2019	2018	2017
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	86	190	178

	Gns. kr. pr. andels-m ²
Andelsværdi	5.673
Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.405
Teknisk andelsværdi	10.078

	2019	2018	2017
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	31	38	26
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	106	20	28
Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	137	58	54

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

	2019	2018	2017
Årets afdrag pr. andels.m ² (sidste 3 år)	121	118	115