



ANDELSBOLIGFORENINGEN NØDDEBOHAVE II

REGNSKAB for 2019

Regnskab for 2019

Indholdsfortegnelse:

Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Ledelsens regnskabspåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse for 2019.....	5
Balance pr. 31.12.2019.....	6
Noter til regnskab.....	7-8
Nøgletal	9-11
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	12

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med de tilpasninger af resultatopgørelse, balance og noter, der følger af andelsboligforeningens art og omfang.

Resultatopgørelsen:

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Grunde og bygninger:

Grunde og bygninger indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi således ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anlægsaktiver:

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

Omsætningsaktiver:

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.

Egenkapital:

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen indregnes ud fra ledelsens skøn og godkendes af generalforsamlingen.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.
Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.


Andelskronen:

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Administrator:

Smørum, den 11/3 2020

Administrator:



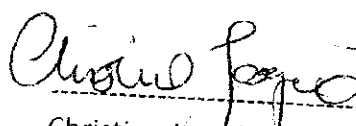
Jantzen & Lund advokatanpartsselskab

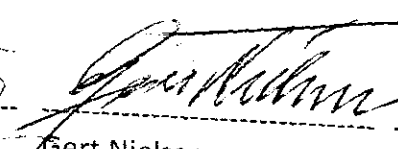
Ledelsens regnskabspåtegning:

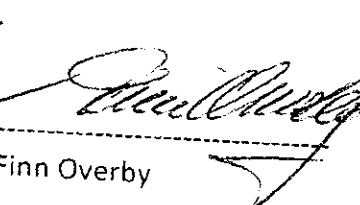
Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget regnskab for 2019.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 10/3 2020


Christine Jaqué


Gert Nielsen


Finn Overby

Revisionspåtegning:

Jeg har revideret det af bestyrelsen aflagte regnskab for 2019 for Andelsboligforeningen Nøddebohave II.

Den udførte revision:

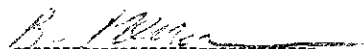
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revision med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at regnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har jeg ud fra vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i regnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om regnskabet som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Der er min opfattelse, at regnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen, og det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Smørum, den 12/3 2020



Bjarne Mouritsen

RESULTATOPGØRELSE 2019

		2019	Budget 2019	2018
INDTÆGTER:				
	Boligafgifter	1.795.764,00	1.795.500	1.719.012
	Renteindtægter	4.247,45	3.500	3.796
	Ventelistegebyr	5.250,00	5.000	4.650
	Andre indtægter - salg maling	958,22		6.327
	Indtægter i alt	1.806.219,67	1.804.000	1.733.785
UDGIFTER:				
Note 1	Prioritetsrente, Nykredit	(41.212,19)		(17.586)
Note 1	Bidrag, Nykredit	219.410,54		219.411
Note 1	Erhvervskroner	(30.000,00)		(15.000)
	Renteudgifter ifm låneoptagelse/køb af obi.			
	Nykredit forsikring / swap	617.487,62	920.000	606.315
	Skatter og afgifter:			
	Ejendomsskat	316.883,11	300.000	300.476
	Renovation	99.085,00	80.000	80.135
Note 2	Foreningsudgifter	109.381,57	108.000	116.402
Note 3	Øvrige foreningsudgifter	43.902,51	39.500	35.352
Note 4	Fællesfaciliteter	73.495,51	81.500	93.018
Note 5	Vedligeholdelsesudgifter	181.902,38	150.000	156.422
	Løbende bygningsvedligeholdelse		125.000	
	Udgifter i alt	1.590.336,05	1.804.000	1.574.944
	Årets resultat	215.883,62		158.842
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	150.000,00		180.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	181.902,38		156.422
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-31.902,38		23.578
Note 9	Reserveret til større bygningsvedligehold	125.000,00		
	Anvendt af reserveret til større bygningsvedligehold	0,00		
	Overført til reserveret til større bygningsvedligehold	125.000,00		
Note 10	Reserveret i henhold til Generalforsamlingen 2012	100.000,00		100.000
	Overført til "overført resultat mv."	22.786,00		35.263
	Betalte prioritetsafdrag			
	Indeksregulering af indeksslån			
	Lånefinansieret del af omkostningerne og kurstab ved låneomlægning			
	Overført restandel af årets resultat	22.786,00		35.263
		22.786,00		35.263

Balance pr. 31.12.2019

AKTIVER

Ejendommen:

Ejendommens anskaffelsessum 27.491.704,00

Ejendommen i alt **27.491.704,00**

Likvide beholdninger:

Driftskonto bank, Nordea 1.788.893,34

Driftskonto bank, Handelsbanken 769.596,95

Bankkonto, kasserer 238,19

Mellemregning Nykredit SWAP 12.645,83

Mellemregning administrator 2.244,61

note 7 Mellemregning vand -42.779,67

Likvide beholdninger i alt **2.530.839,25**

Aktiver i alt **30.022.543,25**

PASSIVER

Gæld:

Note 1 Nykredit 26.435.000,00

Note 6 Skyldige omkostninger 5.330,32

Gæld i alt **26.440.330,32**

Egenkapital:

Andelsindskud 5.498.414,00

Overf. resultat tidl. år -3.576.645,62

Årets resultat 22.786,00 -3.553.859,62

Note 8 Reserveret til vedligeholdelse 712.658,55

Note 9 Reserveret til større bygningsvedligehold 125.000,00

Note 10 Reserveret til renteaftalt 2012 800.000,00

Egenkapital i alt **3.582.212,93**

Passiver i alt **30.022.543,25**

Noter til årsregnskabet

Ejendommens anskaffelsessum kr. 27.491.704

Ejendommens offentlige kontantværdi udgør pr. 1.10.2016 kr. 36.000.000

heraf grundværdi kr.17.514.600 (oplysning 1/10-2016)

Note 1 Kreditforening

Hovedsstol	Gammel restgæld	Forsikring swap	Bilag og renteudg.	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
26.435.000,00		617.487,62	148.198,35	0,00	26.435.000,00	26.536.510,40
26.435.000,00	0,00	617.487,62	148.198,35	0,00	26.435.000,00	26.536.510,40

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 26.435.000. Ejendommens værdi på kr. 59.250.000. er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under note 1

	2019	2018
Note 2 Foreningsudgifter		
Forsikringer	37.066,64	47.746,88
Revision/regnskaber	8.500,00	8.500,00
Administrationshonorar	41.939,93	41.404,69
Valuar	21.875,00	18.750,00
	109.381,57	116.401,57
Note 3 Øvrige foreningsudgifter		
Generalforsamling	3.490,58	4.071,80
Bestyrelsesudgifter	11.322,10	7.055,00
Fester og gaver	3.991,84	2.319,07
ABF	6.116,00	6.952,00
Kontorhold - porto - diverse	2.822,00	807,00
Diverse gebyrer	2.435,48	2.845,36
Renteudgifter	4.024,51	3.251,57
Telefon	9.700,00	8.080,00
	43.902,51	35.381,80
Note 4 Fælles		
Hjertestarter - supportaftale	1.314,86	0,00
Skadedyr	0,00	2.377,68
Vedligehold fællesarealer	0,00	13.263,75
Diverse isenkram	2.661,15	130,00
Elektricitet	9.670,82	10.180,84
Snerydning	18.521,54	24.948,02
Græsslåning og beplantning (hæk/træer)	41.327,14	42.118,09
	73.495,51	93.018,38

Note 5	Vedligeholdelse		
	Kloak	4.138,75	11.994,50
	Maler		90.625,00
	Vedligehold legeplads		
	VVS	322,95	8.718,63
	Elinstallatør	58.148,60	16.874,75
	Indkøb af maling	184,36	21.787,50
	Asfalt belægning	107.232,72	
	Vådsumsfuger	11.875,00	
	Snedker og Tømrer		6.421,25
		181.902,38	156.421,63
Note 6	Skyldige omkostninger		
	BMT saltning	2.669,48	3.559,30
	Mellemregning andelshaver	2.660,84	7.817,79
		5.330,32	11.377,09
Note 7	Vand		
	Mellemregning Egedal Kommune	118.123,65	104.468,88
	Vandafregning andelshavere	-160.903,32	-151.831,41
		-42.779,67	-47.362,53
Note 8	Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1-19	744.560,93	720.982,56
	Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	-31.902,38	23.578,37
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12-19	712.658,55	744.560,93
Note 9	Reservationer til bygningsvedligehold (generalforsamlingsbestemte)		
	Reserveret til større bygningsvedligehold pr. 1/1-19	0,00	
	Ændringer i reserveret til større bygningsvedligehold	125.000,00	
	Reserveret til større bygningsvedligehold pr. 31/12-19	125.000,00	
Note 10	Reservation i henhold til generalforsamlingsbeslutning 2012 Reservation er foretaget til imødegåelse af en højere forrentning af de af foreningen optagne lån, således at stigning i boligafgiften kan begrænses.		
	Reservation primo 2019	700.000,00	600.000,00
	Reserveret 2019	100.000,00	100.000,00
	Reservation ultimo 2019	800.000,00	700.000,00
Note 11	Forpligtigelser		
	Ifølge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at andelsboligforeningen Nøddebohave II, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 1.261.149,75 som foreningen har modaget i støtte fra staten og / eller kommunen.		

Note 11 Nøgletal

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

Lovkrævende 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 nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31-12-2019			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		31-12-2019			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-2019			
Seneste regnskabsperiode		01-01-2019- 31-12-2019			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	29	2.739		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt	29	2.739		
C	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår			1997	
D2	Ejendommens opførelsesår			1996	
E			Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?				X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		59.250.000	21631
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.637.658	597
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2,76	
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offeltligt 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
H				Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift			655
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		2017	2018	2019
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	67	57	78
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi			21631
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-9651
K3	Teknisk andelsværdi			11980
M		2017	2018	2019
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	46	41	66

M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	46	41	66
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			%
R		2017	2018	2019
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Beregning af andelens maksimale salgsværdi:

Andelsindskud			<u>5.498.414,00</u>
Regnskabsmæssigt egenkapital			<u>3.582.212,93</u>
Værdimetode	Anskaffelses-	Offentlig	Valuar
	sum	kontantværdi	Kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital (før reservationer)	1.944.554,38	1.944.554,38	1.944.554,38
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		-27.491.704,00	-27.491.704,00
Ejendommens værdi, vurdering (plus)		36.000.000,00	59.250.000,00
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		26.435.000,00	26.435.000,00
Prioritetsgæld, kontant (minus)		-26.536.510,40	-26.536.510,40
Finansielle aftaler, markedsværdi		-3.022.274,00	3.022.274,00
Reservationer til vedligeholdelse			712.658,55
Reservationer til bygningsvedligehold			125.000,00
Ekstra reservationer			800.000,00
			<hr/>
Værdi til vurdering	<u>1.944.554,38</u>	<u>7.329.065,98</u>	<u>32.216.724,53</u>
Andelskroneværdi	0,354	1,333	5,859
9 andele af opr. indskud <u>kr 175.746</u>	<u>62.214</u>	<u>234.269</u>	<u>1.029.695</u>
20 andele af opr. indskud <u>kr 195.835</u>	<u>69.325</u>	<u>261.048</u>	<u>1.147.397</u>

Lånet og swap er i 2 andele på hver kr. 13.217.500,00, hvor den ene del er optaget som et lån med renteloft i perioden fra 2011 til 2031 og baseret på CIBOR 3M og renteloft 3,5 % pr. år. Den anden del er optaget som et lån med renteswap til 30/12-2021 med fast rente på 2,83 % p.a.

Hvis foreningen ønsker at annullere SWAP aftalerne, for derved at stå tilbage med det oprindelige lån inden denne udløber, skal foreningen betale / modtage den til enhver tid værende markedsværdi af aftalerne. Markedsværdien udgør pr. 31/12-2019 henholdsvis kr. 2.181.242 og kr. 841.032 som foreningen skal betale, hvis aftalerne var ophævet af foreningen denne dag. Dette beløb har reduceret andelskroneværdien ved beregning efter det kontante offentlige ejendomsværdiprincip, medens det ikke berører værdien efter anskaffelsessumsprincippet.

Når aftalerne udløber henholdsvis 30/12-2021 og 30/12-2031 er markedsværdien kr. 0, for aftalerne.