

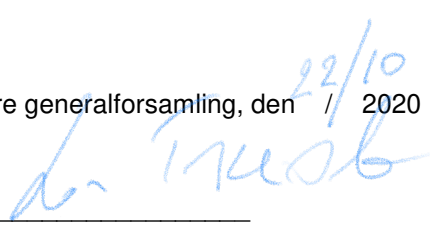
*ABF Digesvalen  
Digesvalevej 2-6, 10-12, 16-22, 26-28, 34  
8541 Skødstrup*

*CVR-nummer: 33 18 62 58*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2019 - 30. juni 2020*

*(15. Regnskabsår)*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 22/10 / 2020

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Bestyrelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

**Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance, aktiver .....	13
Balance, passiver .....	14
Noter .....	15
Nøgleoplysninger for ABF Digesvalen .....	20

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for ABF Digesvalen.

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. 30. juni 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 10. september 2020

### Bestyrelse

Astrid Marie Vedsted  
Formand

Frits Dahl

Jane Elsborg

Lissie Marie Trust

Svend Erik Brandt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne i ABF Digesvalen.

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Digesvalen for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 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. 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.

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 revisionshandling 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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 revisionshandling, 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 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.

### **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.

*ABF Digesvalen*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Viby J, den 10. september 2020

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Lene Noes  
Registreret revisor  
mne15205

FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**

ABF Digesvalen  
Digesvalevej 2-6, 10-12, 16-22, 26-28, 34  
8541 Skødstrup

Hjemmeside: [www.abfdigesvalen.dk](http://www.abfdigesvalen.dk)  
E-mail: [mail@abfdigesvalen.dk](mailto:mail@abfdigesvalen.dk)

CVR-nr: 33 18 62 58  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Bestyrelse**

Astrid Marie Vedsted, formand  
Frits Dahl  
Jane Elsborg  
Lissie Marie Trust  
Svend Erik Brandt

**Pengeinstitut**

Danske Bank, Egå afd.  
Egå Havvej 2A  
8250 Egå

Totalbanken A/S  
Bredgade 95  
5560 Aarup

**Revisor**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Vestre Kongevej 4 E  
8260 Viby J

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2019/20.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for ABF Digesvalen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte regler for klasse B-regnskaber, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

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

#### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalt boligafgift samt forud modtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forud modtaget boligafgift.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

#### 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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel 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, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Som dagsværdi er anvendt den seneste offentlige ejendomsvurdering, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. 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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **ØVRIGE NOTER**

#### **Nøgleoplysninger**

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20	2018/19
1 Indtægter, andelshavere.....	892.025	961.080
2 Øvrige indtægter.....	2.800	500
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>894.825</b>	<b>961.580</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	(82.557)	(78.925)
4 Vedligeholdelse, løbende.....	(647)	(19.941)
5 Administrationsomkostninger.....	(47.010)	(18.748)
6 Øvrige foreningsomkostninger.....	(2.876)	(2.919)
<b>Omkostninger i alt.....</b>	<b>(133.090)</b>	<b>(120.533)</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>761.735</b>	<b>841.047</b>
7 Finansielle indtægter.....	(126)	(2.564)
8 Finansieringsomkostninger.....	(373.166)	(443.594)
<b>Finansiering i alt.....</b>	<b>(373.292)</b>	<b>(446.158)</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>388.443</b>	<b>394.889</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Hensat til vedligehold.....	50.000	50.000
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>		
Afdrag prioritetsgæld.....	359.816	355.645
Overført restandel af årets resultat.....	(21.373)	(10.756)
<b>Resultatdisponering i alt.....</b>	<b>388.443</b>	<b>394.889</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020  
 AKTIVER

	2019/20	2018/19
9 Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst. Dagsværdi iht. senest offentlig ejendomsværdi .....	21.100.000	21.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>21.100.000</b>	<b>21.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>21.100.000</b>	<b>21.100.000</b>
10 Andre tilgodehavender .....	0	715
Periodeafgrænsningsposter .....	7.247	7.110
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>7.247</b>	<b>7.825</b>
11 <b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>881.704</b>	<b>831.391</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>888.951</b>	<b>839.216</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>21.988.951</b>	<b>21.939.216</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020  
PASSIVER

	2019/20	2018/19
Andelsindskud .....	4.513.289	4.513.289
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....	(367.289)	(367.289)
Overført resultat m.v.....	3.502.628	3.164.185
	<b>7.648.628</b>	<b>7.310.185</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom .....	750.000	700.000
<b>Andre reserver i alt.....</b>	<b>750.000</b>	<b>700.000</b>
<b>12 Egenkapital .....</b>	<b>8.398.628</b>	<b>8.010.185</b>
13 Prioritetsgæld .....	13.576.198	13.914.906
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>13.576.198</b>	<b>13.914.906</b>
14 Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	14.125	14.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>14.125</b>	<b>14.125</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>13.590.323</b>	<b>13.929.031</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>21.988.951</b>	<b>21.939.216</b>
15 Eventualposter mv.		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Andelshaverindskud		

## NOTER

	2019/20	2018/19
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>		
Boligaft.....	892.025	961.080
<b>Indtægter, andelshavere i alt.....</b>	<b>892.025</b>	<b>961.080</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>		
Gebyr ved salg.....	2.500	0
Ventelistegebyr.....	300	100
Øvrige indtægter.....	0	400
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b>2.800</b>	<b>500</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskat.....	60.954	57.707
Forsikring.....	21.603	21.218
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt.....</b>	<b>82.557</b>	<b>78.925</b>
<b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>		
Ren- og vedligeholdelse.....	647	19.941
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt.....</b>	<b>647</b>	<b>19.941</b>
<b>5 Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler samt telefon m.v.....	11.135	6.498
Revisorhonorar.....	13.750	14.125
Skyldig revision, regulering.....	0	(1.875)
Øvrige honorarer – vedligeholdelsesplan.....	22.125	0
<b>Administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b>47.010</b>	<b>18.748</b>
<b>6 Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Mødeudgifter m.v.....	428	567
Kontingent ABF.....	2.448	2.352
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt.....</b>	<b>2.876</b>	<b>2.919</b>

## NOTER

	2019/20	2018/19
<b>7 Finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter .....	(126)	(2.564)
<b>Finansielle indtægter i alt .....</b>	<b>(126)</b>	<b>(2.564)</b>
<b>8 Finansieringsomkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter .....	1.270	0
Låneomkostninger .....	750	0
Prioritetsrenter .....	351.614	443.594
Amortisationsfradrag .....	19.532	0
<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b>373.166</b>	<b>443.594</b>
<b>9 Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst. Dagsværdi iht. senest offentlig ejendomsværdi</b>		
Kostpris, primo.....	21.467.289	21.467.289
Kostpris i alt	21.467.289	21.467.289
Af-/nedskrivninger, primo.....	(367.289)	(367.289)
Af-/nedskrivninger i alt	(367.289)	(367.289)
<b>Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst. Dagsværdi iht. senest offentlig ejendomsværdi i alt.....</b>	<b>21.100.000</b>	<b>21.100.000</b>
<b>10 Andre tilgodehavender</b>		
Beregnet tilgodehavende renter .....	0	715
<b>Andre tilgodehavender i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>715</b>
<b>11 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 3408 3639048128 .....	157.685	306.696
Total Banken 6880 7241085 .....	724.019	524.695
<b>Likvide beholdninger i alt .....</b>	<b>881.704</b>	<b>831.391</b>



## NOTER

	2019/20	2018/19
<b>12 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Andelshaverindskud .....	4.513.289	4.513.289
	<b>4.513.289</b>	<b>4.513.289</b>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivningsfond, ejendommen.....	(367.289)	(367.289)
	<b>(367.289)</b>	<b>(367.289)</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	3.164.185	2.819.296
Betalte prioritetsafdrag .....	359.816	355.645
Årets resultat .....	(21.373)	(10.756)
	<b>3.502.628</b>	<b>3.164.185</b>
<b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>7.648.628</b>	<b>7.310.185</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Hensættelser primo .....	700.000	650.000
Hensættelser indeværende år.....	50.000	50.000
	<b>750.000</b>	<b>700.000</b>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>8.398.628</b>	<b>8.010.185</b>
<b>13 Prioritetsgæld</b>		
Realkredit Danmark, opr. 11.885.000, obligationslån, rente 2,5% .....	0	11.885.000
*Realkredit Danmark, opr. 3.600.000, kontantlån, rente 1,1676% .....	1.670.090	2.029.906
**Realkredit Danmark, opr. 12.224.000, obligationslån, 1% (afdragsfrit indtil 2030).....	12.224.000	0
Realkredit Danmark, opr. 12.224.000, amortisering .....	(317.892)	0
<b>Prioritetsgæld i alt .....</b>	<b>13.576.198</b>	<b>13.914.906</b>

\* Restløbetid 4½ år

\*\*Restløbetid 29½ år

Kursværdien andrager kr. 13.894.089

## NOTER

	2019/20	2018/19
<b>14 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Revisorhonorar, anslået .....	14.125	14.125
	<u>14.125</u>	<u>14.125</u>
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt .....</b>	<b><u>14.125</u></b>	<b><u>14.125</u></b>
<b>15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		
<b>16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 13.894.0190 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2020 udgør kr. 21.100.000		
Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		
<b>17 Andelshaverindskud</b>		
Andelshaverindskuddet hidrører fra 12 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 4.513.289.		
Værdien af andelskronen andrager pr. 30. juni 2020 kr. <b>1,77</b> (afrundet), hvilket beløb fremkommer ud fra efterfølgende beregninger.		
<b>Andelshaverindskud .....</b>		<b>4.513.289</b>
Egenkapital før andre reserver .....		7.648.628
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom regnskabsmæssig værdi .....	-21.100.000	
Ejendom anskaffelsessum .....	21.467.289	367.289
	<u>21.467.289</u>	<u>367.289</u>
<b>Egenkapital herefter .....</b>		<b>8.015.917</b>
		<b>=====</b>

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone:  $8.015.917 / 4.513.289 = 1,77$  (s.å. 1,70)

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til anskaffelsessummen.

## NOTER

2019/20

2018/19

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	<b>Oprindeligt andelshaver- indskud</b>	<b>Maksimal andelsværdi pr. 30/6 2019</b>	<b>*Vedtaget andelsværdi 2018/2019</b>
Hus nr. 2 .....	383.891	681.818	653.031
Hus nr. 4 .....	376.707	669.058	640.809
Hus nr. 6 .....	376.707	669.058	640.809
Hus nr. 10 .....	376.707	669.058	640.809
Hus nr. 12 .....	357.955	635.753	608.911
Hus nr. 16 .....	380.143	675.161	646.654
Hus nr. 18 .....	376.707	669.058	640.809
Hus nr. 20 .....	377.644	670.722	642.403
Hus nr. 22 .....	378.581	672.386	643.997
Hus nr. 26 .....	390.138	692.912	663.657
Hus nr. 28 .....	389.826	692.358	663.126
Hus nr. 34 .....	348.283	618.575	592.459

\* Vedtaget andelskrone **1,70**

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der ved prisfastsættelse af andelen og bestyrelsens kontrol heraf tages højde herfor, så det sikres at prisen på overdragelsestidspunktet ikke overstiger maksimalprisen. Sådanne forhold er eksempelvis fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af byggearbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.

## NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		30.06.2020			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		30.06.2020			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30.06.2020			
Seneste regnskabsperiode		1. juli 2019 - 30. juni 2020			
<b>B</b>					
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	12	1.359		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemaal				
B4	Erhvervslejemaal				
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.				
B6	I alt	12	1.359		
<b>C</b>					
	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:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår	2005			
D2	Ejendommens opførelsesår	2005			
<b>E</b>					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

## NOTER

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		21.467.289	15.796
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		750.000	552
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			585
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	285	291	286
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			5.898
K2	Gæld - omsætningsaktiver			9.336
K3	Teknisk andelsværdi			15.234

## NOTER

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	28	15	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	28	15	0
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>		%		
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36		
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	259	262	265

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Astrid Marie Vedsted

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-733754811605  
Tidspunkt for underskrift: 18-09-2020 kl.: 07:49:18  
Underskrevet med NemID

## Frits Dahl

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-412048967618  
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2020 kl.: 09:39:53  
Underskrevet med NemID

## Jane Lillian Elsborg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-526679961328  
Tidspunkt for underskrift: 18-09-2020 kl.: 08:19:11  
Underskrevet med NemID

## Lissie Marie Trust

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-960774913746  
Tidspunkt for underskrift: 18-09-2020 kl.: 10:52:04  
Underskrevet med NemID

## Svend Erik Brandt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-403447896711  
Tidspunkt for underskrift: 18-09-2020 kl.: 15:25:56  
Underskrevet med NemID

## Lene Noes

Som Revisor NEM ID  
RID: 26797874  
Tidspunkt for underskrift: 21-09-2020 kl.: 18:44:11  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 87269d3akRM240572385