

**A/B Vennemindevej 18 m.fl.
Vennemindevej 18 - 26 og Tåsingevej 41
2100 København Ø
cvr. nr.: 16 79 72 43**

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2019 - 30.6.2020

27. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administratorpåtegning.....	3
Bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Aktiver.....	12
Passiver.....	13
Noter til årsrapporten.....	14-20
Nøgletal og udvalgte informationer.....	21
Andelskroneberegning.....	22-23
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	24-25

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Vennemindevej 18 m.fl.
Vennemindevej 18 - 26 og Tåsingegade 41
2100 København Ø
www.vennemindevej.dk

Bestyrelse: Mathias W. Poulsen
Helle Christoffersen
Hanne Thomassen
Bettina Andersson
Cæcilie Ulrich Lumholdt

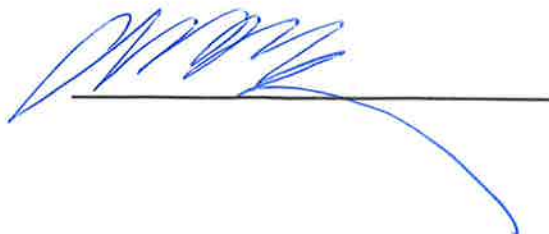
Suppleant: Victor Ulrich Lumholdt
Mika Louis Nielsen
Jannik T. Blumensaadt

Administrator: CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 16.9 / 2020

Dirigent:



ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator i A/B Vennemindevej 18 m.fl. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2019/20. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.6.2020.

København, den 28/8/2020

Administrator


CEJ Ejendomsadministration A/S
Adam Frimann

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og 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 – 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/8/2020

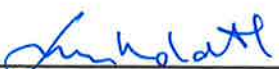
Bestyrelsen


Mathias W. Poulsen
Formand


Bettina Andersson


Helle Christoffersen


Hanne Thomassen


Cæcilie Ulrich Lumholdt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Vennemindevej 18 m.fl.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vennemindevej 18 m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 28/8/2020

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 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 og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, handelsgebyrer m.v. 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 og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 m.v." 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 såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregning 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.

Tilgodehavender

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

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 foreningens ejendom")

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 15 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

De lovpligtige 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. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

		Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	2.349.061	2.349	2.349
Lejeindtægter.....	2	107.036	135	111
Vaskeriindtægter.....		8.400	5	7
Øv. indtægter, gebyrer, brugsretsafgift, arb.dage...		17.500	0	22
Indtægter i alt.....		2.481.997	2.489	2.489
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	348.029	339	342
Forbrugsafgifter.....	4	133.719	135	133
Renholdelse.....	5	204.210	189	201
Vedligeholdelse, løbende.....	6	157.935	200	106
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	7	171.250	0	62
Foreningsomkostninger.....	8	137.046	183	129
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	60.574	63	200
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	3.042	3	3
Omkostninger i alt.....		1.215.805	1.112	1.176
Resultat før finansielle poster.....		1.266.192	1.377	1.313
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	10	410.671	400	430
Finansielle poster, netto.....		410.671	400	430
Resultat før skat.....		855.521	977	884
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		855.521	977	884
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm.".		150.000	300	215
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-950	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		683.563	579	667
Betalte afdrag på prioritetsgæld, ekstraordinært.....		785.876	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		-762.968	98	1
Disponeret i alt.....		855.521	977	884

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

Aktiver	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter.....	11	147.750.000	145.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 30.6.2020.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr.			
105.000.000			
Anlægsaktiver.....		147.750.000	145.000
 Tilgodehavende boligafgift og leje.....		69.746	10
Mellemregning igangværende salg.....		143.455	66
Forudbetalte omkostninger.....		88.510	85
Antenne-regnskab, igangværende.....	17	0	5
Øvrige tilgodehavender.....		12.024	7
Tilgodehavender.....		313.735	174
 Likvide beholdninger.....	12	2.965.650	1.271
 Omsætningsaktiver.....		3.279.385	1.446
 Aktiver.....		151.029.385	146.446

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

Passiver	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Andelsindskud.....		1.666.800	1.667
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		122.308.524	119.559
Overført resultat m.v.....		8.423.809	7.517
	13	132.399.133	128.743
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		2.868.074	3.069
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.665.000	1.515
Andre reserver.....	14	4.533.074	4.584
Egenkapital.....		136.932.207	133.327
 Prioritetsgæld.....	16	 11.212.258	 12.682
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		2.688.013	0
Varme- og vandregnskab, igangværende.....	15	77.603	95
Antenne-regnskab, igangværende.....	17	6.560	0
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	22.100	19
Øvrig gæld.....	19	76.673	63
Forudbetalt boligafgift.....		0	242
Mellemregning med administrator.....		2.050	7
Depositum udlejet lejlighed.....		11.921	12
Gældsforpligtelser.....	20	14.097.178	13.119
 Passiver.....		 151.029.385	 146.446
 Eventualforpligtelser	21		
 Nøgletal	22		
 Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019/20

		Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		2.055.720	2.056	2.056
Boligafgift, altan (31 andelshavere).....		293.341	293	293
		2.349.061	2.349	2.349
 Lejeindtægter	 2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		50.656	75	51
Lejeindtægter, kældre fra andelshavere.....		56.380	60	60
		107.036	135	111
 Ejendomsskat og forsikringer	 3			
Ejendomsskatter.....		236.926	237	237
Forsikringer.....		105.869	97	94
Abonnementer, falck brandmateriel.....		5.234	5	11
		348.029	339	342
 Forbrugsafgifter	 4			
Renovation.....		120.299	120	119
Elforbrug fællesarealer.....		13.420	15	14
		133.719	135	133
 Renholdelse	 5			
Trappevask.....		79.890	76	78
Rengøring kældre/loft m.v.....		8.511	0	10
Måtteservice.....		35.647	32	33
Graffitiabonnement.....		7.074	8	7
Gårdlauget H.J.T.V.....		73.088	73	73
		204.210	189	201

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019/20

		Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	6			
VVS og blikkenslager.....		5.995		0
Elektriker.....		6.376		6
Maler.....		18.270		0
Låseservice inkl egenbetaling af nøgler/skilte.....		16.955		1
Serviceabonnement pumper og låse.....		7.181		6
Glarmester.....		1.660		0
Tagreparationer.....		82.988		0
Vinduer og døre.....		0		3
Tømrer og snedker.....		0		1
Varmeanlæg.....		1.441		0
Vaskeriudgifter inkl abonnement.....		11.413		26
Arbejdsweekend.....		0		25
Gård, have og vej.....		1.409		7
Overvågning.....		3.247		0
Skadedyr.....		0		6
Rådgivning, fugtmåling, skimmelsvamp.....		1.000		26
Budgetpost.....			200	
		157.935	200	106
 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	 7			
Installation af trykforøger og blødgøringsanlæg.....		171.250		0
Maling af kældervinduer, døre mv.....		0		62
Budgetpost.....			0	
		171.250	0	62

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019/20

		Realiseret 2019/20	Budget 2019/20	Realiseret 2018/19
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Foreningsomkostninger	8			
Administrationshonorar.....		98.575	98	96
Administrator, tillægsydelser.....		3.238	3	3
Advokathonorar.....		4.513	45	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		22.500	22	22
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Revisor, K/N vedr år 2017/18.....		0	0	-3
Ikke fordelte udgifter i forbrugsregnskab, lejer.....		1.076	3	3
Porto og PBS gebyrer m.v.....		5.820	10	6
Kontorartikler m.v.....		324	1	1
		137.046	183	129
Øvrige foreningsomkostninger	9			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		19.250	19	19
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		9.259	9	8
Valuarvurdering.....		24.700	25	42
IT-udgifter.....		0	1	8
Tabt huslejesag, nedsat fra 1/2/2015 inkl renter.....		0	0	102
Tomgangsleje kældre og varmetab mv.....		7.365	10	21
		60.574	63	200
Finansielle omkostninger	10			
Prioritetsrenter og bidrag.....		400.955	400	422
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		950	0	0
Renteudgifter bank - negative renter.....		8.766	0	8
		410.671	400	430

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter	11		
Kostpris pr. 1.7.2019.....		25.441.476	25.441
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2020.....		25.441.476	25.441
Opskrivninger pr. 1.7.2019.....		119.558.524	114.559
Årets opskrivning.....		2.750.000	5.000
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2020.....		122.308.524	119.559
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2020.....		147.750.000	145.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 30.6.2020 af DanBolig Erhvervscenter København. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2018 udgør kr 105.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,40 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,40 pct til 3,90 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 18,9 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 3.402 til kr. 20.348.

Andelsboligforeningers ejendomsværdi kan opgøres på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b (valuarvurdering) eller litra c (offentlig vurdering), fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Likvide beholdninger	12		
Danske Bank, driftskonto.....		2.965.650	1.271
		2.965.650	1.271

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	13			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2019.....	1.666.800	119.558.524	7.517.225	
Årets opskrivning af ejendom.....		2.750.000		
Overført til andre reserver.....				201.063
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....				-950
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....				1.469.439
Overført restandel af årets resultat.....				-762.968
Saldo pr. 30.6.2020.....	1.666.800	122.308.524	8.423.809	
 Andre reserver	 14			
			Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2019.....		3.069.137	1.515.000	
Overført fra "overført resultat".....		-201.063	150.000	
Saldo pr. 30.6.2020.....		2.868.074	1.665.000	
	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.	
Varme- og vandregnskab	15			
Indbetalt a conto.....		755.334	758	
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		497.177	492	
Afholdte omkostninger til vand.....		142.689	154	
Afholdte omkostninger til vedligeholdelse.....		37.865	17	
		77.603	95	

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	16				
	Restgæld 1.7.2019	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2020	Kursværdi 30.6.2020
1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages	11.769.476	557.218	400.343	11.212.258	11.656.391
2. Nykredit -0,1% F1 - afdrages	912.221	912.221	612	0	0
	12.681.697	1.469.439	400.955	11.212.258	11.656.391

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages

Rentetilpasningslån F10, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på 3,0626%, der er låst fast frem til den 1/1/2021, hvor renten skal tilpasses for en ny periode. Lånet afdrages frem til 31/12/2035, hvor lånet er tilbagebetalt.

2. Nykredit -0,1% F1 - afdrages

Rentetilpasningslån F1, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på -0,1317%, der er låst fast frem til den 1/10/2019. Lånet er kontant indfriet den 1/10/2019

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Antenne-regnskab	17		
Saldo primo.....		-4.852	-5
Indbetalt a conto.....		129.238	113
Afholdte omkostninger til YouSee grundpakke mv.....		117.826	113
		6.560	-5
Indvendig vedligeholdelse:	18		
Saldo pr. 1.7.2019.....		19.058	16
Hensat året 2019/20.....		3.042	3
		22.100	19
Frasolgt i året 2019/20.....		0	0
Anvendt i året 2019/20.....		0	0
Saldo pr. 30.6.2020.....		22.100	19

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Øvrig gæld	19		
Ørsted A/S, elektricitet.....		2.300	2
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		22.500	22
DanBolig Erhvervscenter København, valuar.....		24.700	25
Skyldig selskabsskat.....		4.978	10
Øvrige gældsposter.....		22.195	3
		76.673	63

Gældsforpligtelser**20**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 10.635.120 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser**21**

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for andelshavere med i alt kr 118.776.

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er generalforsamlingen der træffer beslutning om afhændelse af den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 18 lejligheder med i alt 1.599,40 m² siden den 19. maj 1994. Samtidig er der i år 2012 købt en andel på 67,60 m² der genudlejes.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

22

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Dog betales der individuelt for altaner. Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	56	5.556,00
Boliglejemål.....	1	67,60
Kælderrum.....	16	
	73	5.623,60

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.898	18.671
Valuarvurdering.....	26.593	26.273
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	4.579	4.524
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	1.947	
Foreslået andelsværdi.....	23.750	
Reserver uden for andelsværdi.....	816	

	Kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr m ² inkl altan.....	423
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	749

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	11
Øvrige omkostninger.....	29
Finansielle poster, netto.....	13
Afdrag.....	47
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	95
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
--	------	------------------	-------------------

Beregning af andelsværdi

23

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		132.399.133	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.212.258		
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.656.391	-444.133	
		131.955.000	

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2020

	131.955.000	
Andelsværdi pr. m ²	5.556,0	23.750,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30.10.2019)

23.000,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Vennemindevej 18, st.tv.	66,1	19.830	1.569.875
2	Vennemindevej 18, st.th.	69,2	20.760	1.643.500
3	Vennemindevej 18, 1.tv.	66,1	19.830	1.569.875
4	Vennemindevej 18, 1.th.	69,2	20.760	1.643.500
5	Vennemindevej 18, 2.tv.	66,1	19.830	1.569.875
6	Vennemindevej 18, 2.th.	69,2	20.760	1.643.500
7	Vennemindevej 18, 3.tv.	66,1	19.830	1.569.875
8	Vennemindevej 18, 3.th.	137,4	41.220	3.263.250
9	Vennemindevej 18, 4.tv.	65,1	19.530	1.546.125
11	Vennemindevej 20, st.tv.	104,7	31.410	2.486.625
12	Vennemindevej 20, st.th.	104,7	31.410	2.486.625
13	Vennemindevej 20, 1.tv.	104,7	31.410	2.486.625
14	Vennemindevej 20, 1.th.	104,7	31.410	2.486.625
15	Vennemindevej 20, 2.tv.	104,7	31.410	2.486.625
16	Vennemindevej 20, 2.th.	104,7	31.410	2.486.625
17	Vennemindevej 20, 3.tv.	104,7	31.410	2.486.625
18	Vennemindevej 20, 3.th.	104,7	31.410	2.486.625

NOTER TIL BALANCEN

		Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
19	Vennemindevej 20, 4.tv.	101,7	30.510	2.415.375
20	Vennemindevej 20, 4.th.	101,7	30.510	2.415.375
21	Vennemindevej 22, st.tv.	104,7	31.410	2.486.625
22	Vennemindevej 22, st.th.	104,7	31.410	2.486.625
23	Vennemindevej 22, 1.tv.	104,7	31.410	2.486.625
24	Vennemindevej 22, 1.th.	104,7	31.410	2.486.625
25	Vennemindevej 22, 2.tv.	104,7	31.410	2.486.625
26	Vennemindevej 22, 2.th.	104,7	31.410	2.486.625
27	Vennemindevej 22, 3.tv.	104,7	31.410	2.486.625
28	Vennemindevej 22, 3.th.	104,7	31.410	2.486.625
29	Vennemindevej 22, 4.tv.	101,7	30.510	2.415.375
30	Vennemindevej 22, 4.th.	101,7	30.510	2.415.375
31	Vennemindevej 24, st.tv.	91,7	27.510	2.177.875
32	Vennemindevej 24, st.th.	69,5	20.850	1.650.625
33	Vennemindevej 24, 1.tv.	93,7	28.110	2.225.375
34	Vennemindevej 24, 1.th.	69,5	20.850	1.650.625
35	Vennemindevej 24, 2.tv.	93,7	28.110	2.225.375
36	Vennemindevej 24, 2.th.	69,5	20.850	1.650.625
37	Vennemindevej 24, 3.tv.	93,7	28.110	2.225.375
38	Vennemindevej 24, 3.th.	69,5	20.850	1.650.625
39	Vennemindevej 24, 4.tv.	89,6	26.880	2.128.000
40	Vennemindevej 24, 4.th.	67,6	20.280	1.605.500
41	Vennemindevej 26, st.tv.	164,7	49.410	3.911.625
42	Vennemindevej 26, st.th.	111,0	33.300	2.636.250
43	Vennemindevej 26, 1.tv.	166,7	50.010	3.959.125
44	Vennemindevej 26, 1.th.	111,0	33.300	2.636.250
45	Vennemindevej 26, 2.tv.	166,7	50.010	3.959.125
46	Vennemindevej 26, 2.th.	111,0	33.300	2.636.250
47	Vennemindevej 26, 3.tv.	166,7	50.010	3.959.125
48	Vennemindevej 26, 3.th.	111,0	33.300	2.636.250
49	Vennemindevej 26, 4.tv.	165,4	49.620	3.928.250
50	Vennemindevej 26, 4.th.	108,1	32.430	2.567.375
51	Tåsingegade 41, st.tv.	68,6	20.580	1.629.250
52	Tåsingegade 41, st.th.	65,5	19.650	1.555.625
53	Tåsingegade 41, 1.tv.	68,6	20.580	1.629.250
54	Tåsingegade 41, 1.th.	67,6	20.280	1.605.500
55	Tåsingegade 41, 2.sal.	136,2	40.860	3.234.750
57	Tåsingegade 41, 3.tv.	68,6	20.580	1.629.250
60	Tåsingegade 41, 4.sal.	134,1	40.230	3.184.875
56		5.556,0	1.666.800	131.955.000

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2020
Seneste regnskabsperiode	2019/20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	56	5.526
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	1	67
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	57	5.593

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Basisboligafgiften er ens pr m ² , derudover er der 31 andelshavere der betaler for altan, hvilket ikke ændres eller bortfalder over tid.				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1993
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1918

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	Ja	Nej
			X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	147.750.000	26.417
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	4.533.074	810
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	3%	