

Andelsboligforeningen Aabo

Ndr. Fasanvej 188-190, Hillerødgade 25-29, 2200 København N

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Aabo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 25. februar 2020

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse

Martin Moll Cronwald
formand

Thea Nørgaard

Frank Brockmann

Christina Droob-Kirstein

Nashaat Nasser

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 17. marts 2020.

Dirigent

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Aabo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aabo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Aabo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2019 og 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.

København V, den 25. februar 2020

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor

mne24681

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Aabo Ndr. Fasanvej 188-190, Hillerødgade 25-29 2200 København N CVR-nr.: 13 68 49 28 Hjemsted: København N Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelskapital: 52.965 Andelshavere: 64
Ejendommen	Matrikelnr: Frederiksberg, 14hn
Bestyrelse	Martin Moll Cronwald, formand Thea Nørgaard Frank Brockmann Christina Droob-Kirstein Nashaat Nasser
Administrator	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab Adelgade 15, 5. sal 1304 København K Tlf.: 33 13 11 35 Mail: info@wzn.dk
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
Advokatforbindelse	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 17. marts 2020.

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aabo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 andelsboligforeningens 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 indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

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

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.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. 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.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 33 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 34. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	2.730.909	2.731.000	2.731.000	2.735.916
2 Lejeindtægter	55.142	54.000	56.000	53.778
3 Antenneregnskab	2.945	0	0	1.976
4 Arbejdsweekend	977	0	0	-7.744
5 Øvrige indtægter	28.410	0	0	18.127
Indtægter i alt	2.818.383	2.785.000	2.787.000	2.802.053
6 Personaleomkostninger	-19.346	-21.000	-21.000	-19.525
7 Ejendomsskat og forsikringer	-404.257	-409.000	-431.000	-402.489
8 Forbrugsafgifter	-75.448	-160.000	-187.000	-273.692
9 Renholdelse	-129.737	-138.000	-159.000	-116.755
10 Vedligeholdelse, løbende	-128.539	-250.000	-250.000	-37.957
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-139.636	0	-164.000	-3.327.550
12 Administrationsomkostninger	-238.179	-245.000	-252.000	-241.511
13 Øvrige foreningsomkostninger	-70.171	-69.000	-71.000	-68.788
Omkostninger i alt	-1.205.313	-1.292.000	-1.535.000	-4.488.267
Resultat før finansielle poster	1.613.070	1.493.000	1.252.000	-1.686.214
15 Finansielle omkostninger	-1.745.215	-818.000	-511.000	-832.970
Finansielle poster netto	-1.745.215	-818.000	-511.000	-832.970
Årets resultat	-132.145	675.000	741.000	-2.519.184
Årets resultat fordeles således:				
Overført til opsparing til ejendommens 100 års fødselsdag i 2025	0	0	6.000	0
Overført til "Andre reserver"	0	0	6.000	0
Betalte prioritetsafdrag	675.706	694.000	625.000	677.079
Overført restandel af årets resultat	-807.851	-19.000	110.000	-3.196.263
Overført til "Overført resultat"	-132.145	675.000	735.000	-2.519.184
I alt	-132.145	675.000	741.000	-2.519.184

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
16	Ejendom	<u>121.000.000</u>	<u>115.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>121.000.000</u>	<u>115.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>121.000.000</u>	<u>115.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
17	Beboerkonto	11.054	23.092
18	Andre tilgodehavender	91.042	137.063
19	Periodeafgrænsningsposter	<u>56.275</u>	<u>56.117</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>158.371</u>	<u>216.272</u>
20	Likvide beholdninger	<u>789.680</u>	<u>1.279.212</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>948.051</u>	<u>1.495.484</u>
	Aktiver i alt	<u>121.948.051</u>	<u>116.495.484</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
21 Andelsindskud	52.965	52.965
22 Reserve for opskrivning af ejendom	80.748.635	80.306.713
23 Overført resultat	-13.913.237	-13.081.729
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	66.888.363	67.277.949
24 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	17.699.363	17.000.000
Andre reserver	17.699.363	17.000.000
Egenkapital i alt	84.587.726	84.277.949
Gældsforpligtelser		
25 Gæld til realkreditinstitutter	31.708.016	31.312.222
Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.708.016	31.312.222
25 Kortfristet del af langfristet gæld	625.204	694.055
26 Gæld til pengeinstitutter	1.868.522	0
Forudbetalt leje og deposita	14.012	13.668
27 Beboerkonto	2.198.001	18.947
28 Varmeregnskab	10.920	24.330
29 Anden gæld	935.650	154.313
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.652.309	905.313
Gældsforpligtelser i alt	37.360.325	32.217.535
Passiver i alt	121.948.051	116.495.484
30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
31 Eventualforpligtelser		
32 Likviditetsudvikling		
33 Nøgleoplysninger		
34 Beregning af andelsværdi		

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	2.730.909	2.731.000	2.731.000	2.735.916
	2.730.909	2.731.000	2.731.000	2.735.916
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, erhvervslejemål	55.142	54.000	56.000	53.778
	55.142	54.000	56.000	53.778
3. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	120.401			119.243
Afholdte udgifter	-117.456			-117.267
	2.945	0	0	1.976
4. Arbejdsweekend				
Indbetalt af medlemmer	8.000			0
Afholdte udgifter	-7.023			-7.744
	977	0	0	-7.744
5. Øvrige indtægter				
Overdragelsesgebyr	22.180	0	0	13.600
Ventelistegebyrer	5.750	0	0	0
Andre indtægter	480	0	0	4.527
	28.410	0	0	18.127

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
6. Personaleomkostninger				
Vicevært	18.750	20.000	20.000	18.938
Sociale ydelser	596	1.000	1.000	587
	19.346	21.000	21.000	19.525
7. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	313.668	314.000	336.000	313.424
Forsikringer inkl. modtaget bonus	90.589	95.000	95.000	89.065
	404.257	409.000	431.000	402.489
8. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	141.433	135.000	143.000	128.284
Elforbrug fællesarealer	31.592	25.000	44.000	145.408
Elforbrug fællesarealer, regulering 2017/18	-97.577	0	0	0
	75.448	160.000	187.000	273.692
9. Renholdelse				
Viceværtsservice	42.950	36.000	38.000	33.550
Vinduespolering	0	9.000	9.000	0
Trappevask	86.199	65.000	84.000	61.009
Kørsel affald	0	5.000	5.000	0
Graffiti fjerner	2.494	8.000	8.000	7.494
Snerydning	1.126	10.000	10.000	9.420
Anden renholdelse	-3.032	5.000	5.000	5.282
	129.737	138.000	159.000	116.755

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
10. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	16.199			2.165
Maler	2.875			0
Elektriker	9.000			8.328
Glarmester	0			1.925
VVS	33.137			2.649
Låseservice	9.581			7.243
Elektrolyse	5.456			5.338
Kloakarbejde	0			4.832
Gårdsplads og vej	11.115			2.249
Dørtelefon	0			213
Anden vedligeholdelse (vandskade)	41.176			3.015
	<u>128.539</u>	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	<u>37.957</u>
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Udskiftning af vandmålere m.v., aconto	139.636	0	150.000	0
Istandsættelse af tag, facader og vinduesudskiftning	0	0	0	3.401.815
Modtaget tilskud energiforbedring fra Ørsted	0	0	0	-74.265
Energimærke	0	0	14.000	0
	<u>139.636</u>	<u>0</u>	<u>164.000</u>	<u>3.327.550</u>

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
12. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema)	149.892	146.000	153.000	148.324
Udarbejdelse og revision af årsrapport	31.625	32.000	32.000	31.625
Varmeregnskabshonorar	39.821	40.000	40.000	40.894
Gebyrer m.v.	8.440	10.000	10.000	7.963
Kontorartikler og kopiering	2.733	6.000	6.000	1.625
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.204	5.000	5.000	6.545
Bidrag til arrangementer	678	4.000	4.000	3.735
Repræsentation	636	2.000	2.000	800
Andre administrationsomkostninger	150	0	0	0
	238.179	245.000	252.000	241.511
13. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	26.000	26.000	26.000	26.000
Valuarvurdering	12.500	13.000	13.000	12.500
ABF kontingent	13.638	13.000	14.000	13.142
Ejendommens andel i varmeudgift	2.633	2.000	3.000	1.996
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.400	15.000	15.000	15.000
Andre foreningsomkostninger	0	0	0	150
	70.171	69.000	71.000	68.788
14. Internetregnskab				
Indbetalt af medlemmer	-43.680			-43.745
Afholdte udgifter	35.838			42.305
Overført fra Aabonet	7.842			1.440
	0	0	0	0

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
15. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	743.370	818.000	511.000	832.970
Renter, pengeinstitutter	62	0	0	0
Renter, kreditorer	73	0	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	497.252	0	0	0
Kurstab ved optagelse af obligationslån	432.500	0	0	0
Omkostninger ved omprioritering	71.958	0	0	0
	<u>1.745.215</u>	<u>818.000</u>	<u>511.000</u>	<u>832.970</u>

	31/12 2019	31/12 2018
16. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	34.693.287	34.693.287
Tilgang altaner aconto	5.558.078	0
Anskaffelsessum 31. december 2019	40.251.365	34.693.287
Opskrivninger 1. januar	80.306.713	65.306.713
Årets opskrivning	441.922	15.000.000
Opskrivninger 31. december 2019	80.748.635	80.306.713
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	121.000.000	115.000.000
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2018	83.000.000	83.000.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 12. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen, Immobil Ejendomsvurdering A/S. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 83.000.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,80 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
17. Beboerkonto		
Restancer, andelshavere	5.286	5.663
Afdragsordning andelshavere	5.768	17.429
	11.054	23.092
18. Andre tilgodehavender		
Forsikringserstatning (vandskade)	85.188	85.188
Afholdte aconto udgifter til altanprojekt	0	51.875
Nordea Kredit, provenu låneomlægning	5.854	0
	91.042	137.063

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
19. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	23.571	23.101
Forudbetalt vandafgift	11.785	10.842
Forudbetalt YouSee	20.919	22.174
	<u>56.275</u>	<u>56.117</u>
20. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	181	181
Nordea Bank A/S, driftskonto (kreditmaks. kr. 100.000)	779.588	1.269.120
Nordea Bank A/S, Aabonet driftskonto	9.911	9.911
	<u>789.680</u>	<u>1.279.212</u>
21. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	52.965	52.965
	<u>52.965</u>	<u>52.965</u>
22. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	80.306.713	65.306.713
Årets op- eller nedskrivning	441.922	15.000.000
	<u>80.748.635</u>	<u>80.306.713</u>
23. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-13.081.729	-5.562.545
Årets overførte overskud eller underskud	-132.145	-2.519.184
Overført til reserve imødegåelse værdiforringelse af ejendom	-699.363	-5.000.000
	<u>-13.913.237</u>	<u>-13.081.729</u>

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	17.000.000	12.000.000
Overført fra overført resultat	<u>699.363</u>	<u>5.000.000</u>
	<u>17.699.363</u>	<u>17.000.000</u>

25. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea Kredit lån 920029	0,000	0	0	52.478	0	0	0
Nordea Kredit lån 920030	0,00	0	330.641	376.366	0	0	0
Nordea Kredit lån 1010602	0,00	0	188.285	183.728	0	0	0
Nordea Kredit lån 1138590	97,687	30	0	36.139	10.000.000	0	9.768.700
Nordea Kredit lån 1139604	98,561	30	156.780	94.659	22.333.220	625.204	22.757.019
			675.706	743.370	32.333.220	625.204	32.525.719

Nordea Kredit lån 920029: Afdragsfrit rentetilpasningslån, oprindelig kr. 6.190.000. Inkonvertibelt. Kontantlånsrente 0,700377 pct. p.a. Lånet er indfriet.

Nordea Kredit lån 920030: Kontantlån, oprindelig kr. 18.000.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,6616 pct. p.a. Lånet er indfriet.

Nordea Kredit lån 1010602: Kontantlån, oprindelig kr. 10.005.000. Obligationsrente 2 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,172 pct. p.a. Lånet er indfriet.

Nordea Kredit lån 920029: Afdragsfrit obligationslån, oprindelig kr. 10.000.000. Obligationsrente 1 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1 pct. p.a. Lånet er afdragsfrit indtil 1. oktober 2029

Nordea Kredit lån 1139604: Kontantlån, oprindelig kr. 22.490.000. Obligationsrente 1 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,235468 pct. p.a.

	31/12 2019	31/12 2018
26. Gæld til pengeinstitutter		
Nordea Bank A/S, byggelån altaner (kreditmaks. kr. 6.000.000)	1.868.522	0
	1.868.522	0
27. Beboerkonto		
Fraflyttere	10.420	10.000
Forudbetalt løbende boligafgift	0	8.947
Andelsoverdragelser	2.187.581	0
	2.198.001	18.947
28. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	436.437	429.125
Fjernvarmeomkostning	-425.517	-404.795
	10.920	24.330
29. Anden gæld		
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	284	284
Øvrige omkostninger	16.177	36.449
Valuarvurdering	12.500	12.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.250	33.250
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse 2018	0	15.000
Altana A/S	682.565	0
Peter Jahn & Partnere	131.250	0
Aabonet, mellemregning	59.624	56.830
	935.650	154.313

30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.333 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 121.000 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for byggelån i Nordea Bank A/S.

Andelsboligforeningen har deponeret skadeløsbrev på i alt 1.270 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Skadeløsbrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 33, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 2 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør maks. 1.500.000 kr. pr. skadesbegivenhed pr. forsikringsår og forsikringssummen for den tegnede besvigelsesforsikring udgør maks. 500.000 kr. pr. skadesbegivenhed pr. forsikringsår.

32. Likviditetsudvikling**Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2019**

Omsætningsaktiver	1.495.484
Kortfristet gæld	-905.313
Kortfristet del af langfristet gæld	694.055
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	1.284.226
Resultat før skat	-132.145
Årets afdrag	-675.706
Investeringer (forbedringer/driftsmidler)	-5.558.078
Låneoptagelse	32.490.000
Låneindfrielse	-31.487.351
Likviditet ultimo 2019	-4.079.054

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2019

Omsætningsaktiver	948.051
Kortfristet gæld	-5.652.309
Kortfristet del af langfristet gæld	625.204
Likviditet ultimo 2019	-4.079.054

Likviditetsudvikling i budget 2020

Budget 2020 (ekskl. næste års afdrag)	741.000
Næste års afdrag	-625.000
Likviditet ultimo 2020	-3.963.054

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

33. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	5.048	5.048	64	5.048
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	136	136	1	136
B4	Erhvervslejemål	77	77	1	77
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	5.261	5.261	66	5.261

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1930
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒	☐
E2	Foreningens andelshavere hæfter for kassekredit i Nordea Bank A/S med kreditmaksimum kr. 100.000.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip med tillæg af efterfølgende forbedringer	126.558.078	24.056

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.699.363	3.364

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	227.576	* 12 /	5.048
H2	Erhvervslejeindtægter	4.640	* 12 /	11
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-952	-499	-26

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	13.212		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.213		
K3	Teknisk andelsværdi	20.425		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m²	År 2018 kr. pr. m²	År 2019 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	20	7	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.079	632	27
M3	Vedligeholdelse i alt	1.099	639	51
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m²	År 2018 kr. pr. m²	År 2019 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	131	134	134

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m² andele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	16.442	15.776
Valuarvurdering	23.970	22.999
Anskaffelsessum (kostpris)	7.974	7.651
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	7.213	6.921
Foreslået andelsværdi	13.212	12.677
Reserver uden for andelsværdi	3.506	3.364
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		541
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	4.640 * 12/ 77	723
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		26
Finansielle poster, netto		48
Afdrag		19
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		97

34. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	66.888.363
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	32.333.220
Prioritetsgæld, kursværdi	-32.525.719
	66.695.864

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	52.965
--	--------

Værdi pr. fordelingstal	1.259,24
-------------------------	-----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 5. marts 2019)	1.259,24
---	-----------------

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Andel	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1 - Hillerødgade 25A st.tv.	675	849.990
3 - Hillerødgade 25A 2.tv.	675	849.990
4 - Hillerødgade 25A 3.tv.	1.425	1.794.423
5 - Hillerødgade 25A 4.tv.	675	849.990
6 - Hillerødgade 25A 1.th.	1.425	1.794.423
7 - Hillerødgade 25A 2.th.	750	944.433
9 - Hillerødgade 25A 4.th.	750	944.433
10 - Hillerødgade 27 1.tv.	1.500	1.888.866
11 - Hillerødgade 27 2.tv.	1.500	1.888.866
12 - Hillerødgade 27 3.tv.	1.500	1.888.866
13 - Hillerødgade 27 4.tv.	1.500	1.888.866
14 - Hillerødgade 27 1.th.	800	1.007.395
15 - Hillerødgade 27 2.th.	800	1.007.395
16 - Hillerødgade 27 3.th.	800	1.007.395
17 - Hillerødgade 27 4.th.	800	1.007.395
18 - Hillerødgade 29 1.tv.	660	831.101
19 - Hillerødgade 29 2.tv.	1.320	1.662.202
20 - Hillerødgade 29 3.tv.	660	831.101
21 - Hillerødgade 29 4.tv.	660	831.101
22 - Hillerødgade 29 1.th.	660	831.101
24 - Hillerødgade 29 3.th.	660	831.101
25 - Nordre Fasanvej 190B 1. tv.	1.010	1.271.837
26 - Nordre Fasanvej 190B 2. tv.	1.010	1.271.837
28 - Nordre Fasanvej 190B 4. tv.	1.010	1.271.837
29 - Nordre Fasanvej 190B 1. th.	690	868.878
30 - Nordre Fasanvej 190B 2. th.	690	868.878
31 - Nordre Fasanvej 190B 3. tv.	1.010	1.271.837
32 - Nordre Fasanvej 190B 4. th.	690	868.878
33 - Nordre Fasanvej 190A 1. tv.	660	831.101
34 - Nordre Fasanvej 190A 2. tv.	660	831.101
35 - Nordre Fasanvej 190A 3. tv.	660	831.101
36 - Nordre Fasanvej 190A 4. tv.	660	831.101
37 - Nordre Fasanvej 190A 1. th.	780	982.210
38 - Nordre Fasanvej 190A 2. th.	780	982.210
39 - Nordre Fasanvej 190A 3. th.	780	982.210
40 - Nordre Fasanvej 190A 4. th.	780	982.210
41 - Nordre Fasanvej 188B 1. tv.	660	831.101
42 - Nordre Fasanvej 188B 2. tv.	660	831.101
43 - Nordre Fasanvej 188B 3. tv.	660	831.101
44 - Nordre Fasanvej 188B 4. tv.	660	831.101

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

45 - Nordre Fasanvej 188B 1. th.	660	831.101
46 - Nordre Fasanvej 188B 2. th.	660	831.101
47 - Nordre Fasanvej 188B 3. th.	660	831.101
48 - Nordre Fasanvej 188B 4. th.	660	831.101
49 - Nordre Fasanvej 188A 1. tv.	790	994.803
50 - Nordre Fasanvej 188A 2. tv.	1.465	1.844.793
52 - Nordre Fasanvej 188A 4. tv.	790	994.803
53 - Nordre Fasanvej 188A 1. th.	675	849.990
55 - Nordre Fasanvej 188A 3. th.	1.465	1.844.793
56 - Nordre Fasanvej 188A 4. th.	675	849.990
57 - Hillerødgade 25A st. th.	750	944.433
58 - Hillerødgade 27 st. th.	600	755.546
59 - Nordre Fasanvej 188B st. th.	600	755.546
60 - Nordre Fasanvej 188A st. th.	600	755.546
61 - Nordre Fasanvej 190B st. tv.	1.010	1.271.837
62 - Nordre Fasanvej 190B st. th.	690	868.878
63 - Nordre Fasanvej 188B st. tv.	800	1.007.395
64 - Nordre Fasanvej 188A st. tv.	790	994.803
65 - Hillerødgade 29 4. th.	660	831.101
66 - Hillerødgade 29 st. th.	660	831.101
67 - Nordre Fasanvej 190A st. tv.	660	831.101
70 - Hillerødgade 25B st.	1.250	1.574.055
71 - Nordre Fasanvej 190B 3. th.	690	868.878
Afrunding		5
	52.965	66.695.864

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af den 12. februar 2020. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 1.259,24 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.210.000 kr., 3.630.000 kr. og 6.050.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 121.000.000 kr.

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-6.050.000	60.645.864	1.145,02	-9,07%
-3%	-3.630.000	63.065.864	1.190,71	-5,44%
-1%	-1.210.000	65.485.864	1.236,40	-1,81%
0%	0	66.695.864	1.259,24	0,00%
1%	1.210.000	67.905.864	1.282,09	1,81%
3%	3.630.000	70.325.864	1.327,78	5,44%
5%	6.050.000	72.745.864	1.373,47	9,07%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 17.699.363 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 17.699.363 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Denise Poulin Abrahamsen

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: CVR:38650823-RID:52477661

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-07-02 10:51:53Z

NEM ID 

Christina Droob-Kirstein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Aabo

Serienummer: PID:9208-2002-2-830133945729

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-07-02 18:48:27Z

NEM ID 

Thea Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Aabo

Serienummer: PID:9208-2002-2-948244813257

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-07-02 19:46:54Z

NEM ID 

Martin Moll Cronwald

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Aabo

Serienummer: PID:9208-2002-2-010312844575

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-07-04 12:19:30Z

NEM ID 

Nashaat Mousa Nasser

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Aabo

Serienummer: PID:9208-2002-2-502632947974

IP: 89.24.xxx.xxx

2020-07-07 07:28:22Z

NEM ID 

Frank Sejr Brockmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Aabo

Serienummer: PID:9208-2002-2-824751256172

IP: 94.145.xxx.xxx

2020-07-07 11:39:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U6FWE-7ZLFB-EHA2D-ETI3T-OZ5HI-0H27U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>