

Andelsboligforeningen Halvtolv

Halvtolv 1 - 31, 1436 København K

Årsrapport

1. marts 2019 - 29. februar 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. marts 2019 - 29. februar 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for Andelsboligforeningen Halvtolv.

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 K, den 5. maj 2020

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse

Kevin Lund
(formand)

Birgitte Holst-Jensen

Jakob Henrik Juul

Anne Grete Holmsgaard

Anders Evald

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

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Halvtolv

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halvtolv for regnskabsåret 1. marts 2019 - 29. februar 2020, 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. 29. februar 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2019 - 29. februar 2020 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 Halvtolv har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. marts 2019 - 29. februar 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. marts 2019 - 29. februar 2020 og 1. marts 2020 - 28. februar 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 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, 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 5. maj 2020

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Halvtolv Halvtolv 1 - 31 1436 København K
	CVR-nr.: 25 61 53 87 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. marts - 29. februar
	Andelskapital: 49.132.391 Andelshavere: 156
Ejendommen	Matrikelnr: Christianshavns Kvarter, København 603
Bestyrelse	Kevin Lund, (formand) Birgitte Holst-Jensen Jakob Henrik Juul Anne Grete Holmsgaard Anders Evald
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K. Tlf.: 33131130 Mail: info@skovgaardalsig.dk
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
Advokatforbindelse	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 2020

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Halvtolv 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 fra vaskeri, ventelistegebyrer 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende 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.

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 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 indeksslån 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").

Anvendt regnskabspraksis

”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. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 foretaget 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.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 35 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 36. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Resultatopgørelse 1. marts - 29. februar

Note	Budget		Budget	2018/19
	2019/20	2019/20 (ej revideret)	2020/21 (ej revideret)	
2 Boligafgift	17.040.290	17.038.000	17.209.000	16.898.673
3 Fælleshus	-94	0	0	-204.780
4 Vaskeriregnskab	-27.162	20.000	20.000	-37.649
5 Antenneregnskab	6.186	5.000	5.000	7.128
6 Øvrige indtægter	51.127	42.000	42.000	47.534
Indtægter i alt	17.070.347	17.105.000	17.276.000	16.710.906
7 Ejendomsskat og forsikringer	-1.813.248	-1.789.000	-1.897.000	-1.719.989
8 Forbrugsafgifter	-207.400	-248.000	-215.000	-232.238
9 Renholdelse	-666.918	-691.000	-684.000	-652.187
10 Vedligeholdelse, løbende	-1.069.024	-1.339.000	-1.310.000	-640.899
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-677.661	-900.000	-4.460.000	0
12 Administrationsomkostninger	-317.832	-333.000	-329.000	-322.312
13 Øvrige foreningsomkostninger	-164.339	-236.000	-234.000	-170.798
14 Vedligeholdelse af kanonbådsskurene	-185.825	-80.000	-80.000	-21.765
Omkostninger i alt	-5.102.247	-5.616.000	-9.209.000	-3.760.188
Resultat før finansielle poster	11.968.100	11.489.000	8.067.000	12.950.718
15 Finansielle omkostninger	-6.502.964	-5.224.000	-5.271.000	-7.245.403
Finansielle poster netto	-6.502.964	-5.224.000	-5.271.000	-7.245.403
Årets resultat	5.465.136	6.265.000	2.796.000	5.705.315

Resultatopgørelse 1. marts - 29. februar

	<u>2019/20</u>	<u>Budget 2019/20 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2020/21 (ej revideret)</u>	<u>2018/19</u>
Årets resultat fordeles således:				
Hensættelse til større vedligeholdelse jf. budget	0	0	475.000	465.000
Anvendt hensættelse til større vedligeholdelse (kr. 470.000 - kr. 677.661)	-207.661	-430.000	-4.460.000	0
Budgettet udgift til vedligeholdelse kr 1.339.000 - realiseret udgift kr. 1.069.024)	269.976	0	0	658.101
Anvendt hensættelse til fælleshus	-94	0	0	-204.780
Overført til "Andre reserver"	<u>62.221</u>	<u>-430.000</u>	<u>-3.985.000</u>	<u>918.321</u>
Betalte prioritetsafdrag	6.586.956	6.617.000	6.661.000	6.538.775
Indeksregulering af indeksslån	-1.286.193	0	0	-2.085.756
Overført restandel af årets resultat	<u>102.152</u>	<u>78.000</u>	<u>120.000</u>	<u>333.975</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>5.402.915</u>	<u>6.695.000</u>	<u>6.781.000</u>	<u>4.786.994</u>
I alt	<u>5.465.136</u>	<u>6.265.000</u>	<u>2.796.000</u>	<u>5.705.315</u>

Balance 29. februar

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
16	Ejendom	<u>603.800.000</u>	<u>592.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>603.800.000</u>	<u>592.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>603.800.000</u>	<u>592.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
17	Mellemregning, beboere	43.024	51.628
18	Varmeregnskab	99.424	62.300
19	Andre tilgodehavender	61.918	49.542
20	Periodeafgrænsningsposter	<u>714.326</u>	<u>669.462</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>918.692</u>	<u>832.932</u>
21	Likvide beholdninger	<u>1.615.318</u>	<u>3.144.452</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.534.010</u>	<u>3.977.384</u>
	Aktiver i alt	<u>606.334.010</u>	<u>595.977.384</u>

Balance 29. februar

Passiver			
Note		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital			
22	Andelsindskud	49.132.391	49.132.391
23	Reserve for opskrivning af ejendom	358.138.000	346.338.000
24	Overført resultat	19.982.472	7.579.557
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>427.252.863</u>	<u>403.049.948</u>
25	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	33.000.000	40.000.000
26	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	4.104.009	4.041.694
27	Reserveret til fælleshuset	97.503	97.597
	Andre reserver	<u>37.201.512</u>	<u>44.139.291</u>
	Egenkapital i alt	<u>464.454.375</u>	<u>447.189.239</u>
Gældsforpligtelser			
28	Gæld til realkreditinstitutter	134.019.721	139.363.981
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>134.019.721</u>	<u>139.363.981</u>
28	Kortfristet del af langfristet gæld	6.660.968	6.617.471
29	Mellemregning, beboere	48.523	1.791.083
30	Vandregnskab	30	809
31	Anden gæld	1.150.393	1.014.801
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.859.914</u>	<u>9.424.164</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>141.879.635</u>	<u>148.788.145</u>
	Passiver i alt	<u>606.334.010</u>	<u>595.977.384</u>
1 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser			
32 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
33 Eventualforpligtelser			
34 Likviditetsudvikling			
35 Nøgleoplysninger			
36 Beregning af andelsværdi			
37 Oplysninger om støtte fra staten			

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser				
Årets resultat	5.465.136	6.265.000	2.796.000	5.705.315
Hensættelse til større vedligeholdelse jf. budget	0	0	-475.000	-465.000
Anvendt hensættelse til større vedligeholdelse (kr. 470.000 - kr. 677.661)	207.661	430.000	4.460.000	0
Budgetteret udgift til vedligeholdelse kr 1.339.000 - realiseret udgift kr. 1.069.024)	-269.976	0	0	-658.101
Anvendt hensættelse til fælleshus	94	0	0	204.780
Betalte prioritetsafdrag	-6.586.956	-6.617.000	-6.661.000	-6.538.775
Indekslån som afdrages i senere år	1.286.193	0	0	2.085.756
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	677.661	900.000	4.460.000	0
Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	779.813	978.000	4.580.000	333.975
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-677.661	-900.000	-4.460.000	0
	102.152	78.000	120.000	333.975
2. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer (inkl. stigning 1,0% pr. 1. juli 2019 og 1,0% pr. 1. juli 2020)	16.907.837	16.908.000	17.077.000	16.768.007
Kælderleje - medlemmer	89.400	89.000	89.000	89.400
Bolværk og kanonbådsskur - medlemmer	43.053	41.000	43.000	41.266
	17.040.290	17.038.000	17.209.000	16.898.673

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
3. Fælleshus				
Indgåede bidrag	106.150			93.300
Afholdte udgifter:				
Rengøring rengøringsfirma	-33.194			-30.870
El, vand og varme	-26.505			-28.346
Nyt gulv	0			-182.750
Malerarbejde	-19.625			0
Øvrige	-26.920			-56.114
	-94	0	0	-204.780
4. Vaskeriregnskab				
Vaskeriindtægter	41.853			37.809
Drift af vaskeri:				
Reparationer	-1.211			-4.747
Telefon	-2.963			-2.790
Vand	-4.418			-4.874
Varme	-1.397			-1.140
Vaskekort	129			-259
El	-5.050			-5.050
Tørretumbler	-48.725			-44.559
Internet	-3.570			-9.425
Udskift el-måler	0			-2.614
Diverse	-1.810			0
	-27.162	20.000	20.000	-37.649
5. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	305.852			298.112
Signallevering	-215.833			-212.142
Copydan	-83.833			-78.842
	6.186	5.000	5.000	7.128

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
6. Øvrige indtægter				
Restancegebyrer	426	0	0	281
Ventelistegebyrer	29.700	27.000	27.000	27.900
Vurderingsgebyrer	21.000	15.000	15.000	18.000
Andre indtægter	1	0	0	1.353
	51.127	42.000	42.000	47.534
7. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.627.274	1.609.000	1.707.000	1.544.933
Forsikringer	185.974	180.000	190.000	175.056
	1.813.248	1.789.000	1.897.000	1.719.989
8. Forbrugsafgifter				
Elforbrug fællesarealer	223.063	248.000	230.000	248.556
Refusion afgifter bådlag	-15.663	0	-15.000	-16.318
	207.400	248.000	215.000	232.238
9. Renholdelse				
Vicevært	322.969	330.000	325.000	321.750
Vinduespolering	8.876	15.000	10.000	5.903
Trappevask	218.241	220.000	220.000	218.235
Hovedrengøring	52.658	60.000	55.000	55.165
Kørsel affald	18.319	20.000	20.000	21.319
Rengøring af fællesrum og toilet i kanonbådsskur	11.861	11.000	12.000	11.065
Snerydning	7.433	15.000	12.000	15.450
Anden renholdelse	12.888	20.000	15.000	3.300
Lugning mv. i grønne områder	13.673	0	15.000	0
	666.918	691.000	684.000	652.187

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
10. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	6.782			6.296
Elektriker	9.733			58.159
Glarmester	22.138			0
Murer	11.073			1.700
Tømrer	98.137			39.340
VVS	84.319			37.803
Låseservice og nøgler	20.302			13.835
Andre installationer	62.296			40.479
Materialer/vedligeholdelse grønne områder	129.910			190.007
Kloakarbejde	57.180			23.068
Elevator	145.863			44.821
Anden vedligeholdelse	14.899			13.654
Tilsyn/rådgivning	42.034			49.056
Elevatorabonnement	129.716	115.000	85.000	78.375
Elektrolyse	28.247	34.000	25.000	44.306
Budget løbende vedligeholdelse	0	1.190.000	1.200.000	0
Udskiftning af loft og vindue samt reparation utæt tag i lejlighed	206.395			0
	1.069.024	1.339.000	1.310.000	640.899
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Trappeopgange i gården	677.661	0	0	0
Tagprojekt	0	0	4.200.000	0
Terazzoprojekt	0	900.000	260.000	0
	677.661	900.000	4.460.000	0

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
12. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar (inkl. nøgleoplysningskema og ekstraordinær generalforsamling)	220.187	219.000	220.000	215.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport	41.175	49.000	42.000	48.675
Revisorhonorar, nedsættelse 2018/19	-7.500	0	0	0
Varmeregnskabshonorar	37.718	36.000	38.000	32.080
Vandregnskabshonorar	9.152	9.000	9.000	9.080
Gebyrer m.v.	14.640	15.000	15.000	11.417
Kopiering og kontorartikler	2.460	5.000	5.000	6.060
	317.832	333.000	329.000	322.312
13. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	21.063	20.000	14.000	13.691
ABF kontingent	14.304	13.000	14.000	13.995
Diverse	0	60.000	50.000	16.715
Blomster og gaver	488	5.000	3.000	1.930
Internet / hjemmeside	12.638	12.000	12.000	10.964
Abonnementer hos Falck	5.261	10.000	10.000	4.812
Grundejerforeningen	34.752	35.000	39.000	34.752
Møder og generalforsamling	29.729	30.000	30.000	28.573
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.950	26.000	27.000	26.250
Tilskud til kurser og fester	0	5.000	10.000	0
Ejendommens andel i vandudgifter	4.154	5.000	5.000	4.116
Tilskud til kanongruppen (festudvalg)	15.000	15.000	20.000	15.000
	164.339	236.000	234.000	170.798

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>Budget 2019/20 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2020/21 (ej revideret)</u>	<u>2018/19</u>
14. Vedligeholdelse af kanonbådsskurene				
Opsætning bimåler	0			6.328
Rep. frostsprængt rør	0			3.155
Renovering toilet	0			5.273
Vand 2017	0			1.157
Lamper, kabler og el-artikler	0			2.545
Fejl udvendigt lys	0			3.307
Afslibning og overfladebehandling på gulv	165.900			0
Tætning tagpap	4.500			0
Renovering af toiletter	14.585			0
Diverse	840			0
	<u>185.825</u>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	<u>21.765</u>
15. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	6.849.764	6.832.000	6.659.000	6.991.198
Renter, pengeinstitutter	15.150	25.000	38.000	15.956
Modtaget ydelsesstøtte	-1.648.143	-1.633.000	-1.426.000	-1.847.507
Indeksregulering af indekslån	1.286.193	0	0	2.085.756
	<u>6.502.964</u>	<u>5.224.000</u>	<u>5.271.000</u>	<u>7.245.403</u>

Noter

	<u>29/2 2020</u>	<u>28/2 2019</u>
16. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. marts 2019	245.662.000	245.662.000
Anskaffelsessum 29. februar 2020	<u>245.662.000</u>	<u>245.662.000</u>
Opskrivninger 1. marts 2019	346.338.000	315.338.000
Årets opskrivning	11.800.000	31.000.000
Opskrivninger 29. februar 2020	<u>358.138.000</u>	<u>346.338.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 29. februar 2020	<u>603.800.000</u>	<u>592.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019 (årsomvurdering)	<u>519.000.000</u>	<u>519.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 29. februar 2020 i henhold til vurdering af 9. marts 2020 af ejendomsmægler og valuar Jens Christian Laasholdt fra DK-Valuaren. Den offentlige ejendoms-
vurdering 1. oktober 2019 (årsomvurdering) udgør 519.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,50 pct (DCF metode). 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

17. Mellemregning, beboere

Beboerkonto, kommende salg	2.100	10.206
Beboerkonto, fraflyttere	0	497
Restancer, andelshavere	40.924	40.925
	<u>43.024</u>	<u>51.628</u>

Noter

	<u>29/2 2020</u>	<u>28/2 2019</u>
18. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-952.930	-986.730
Fjernvarmeomkostning	1.052.354	1.049.030
	<u>99.424</u>	<u>62.300</u>
19. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	2.478	0
Brug af fælleshus	19.300	18.450
Særskilte opkrævninger (vaskeri)	5.647	11.312
Bådlaugets forbrugsafgifter	15.663	19.780
Kreditnota Kiwa	18.830	0
	<u>61.918</u>	<u>49.542</u>
20. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	99.181	83.571
Forudbetalt Yousee signalforsyning	17.744	18.162
Forudbetalt ABF kontingent	8.298	7.977
Forudbetalt ThyssenKrupp Elevator	5.968	5.914
Forudbetalt Guldager elektrolyse	0	7.135
Forudbetalt kontingent grundejerforening	5.792	5.792
Forudbetalt ejendomsskat	577.343	540.911
	<u>714.326</u>	<u>669.462</u>
21. Likvide beholdninger		
Bankkonto vedr. fælleshusets regnskab	3.959	2.512
Danske Bank (kassekreditmaks. kr. 3.000.000)	1.553.195	3.112.756
Ventelistekonto	58.164	29.184
	<u>1.615.318</u>	<u>3.144.452</u>

Noter

	<u>29/2 2020</u>	<u>28/2 2019</u>
22. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. marts 2019	49.132.391	49.132.391
	<u>49.132.391</u>	<u>49.132.391</u>
23. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. marts 2019	346.338.000	315.338.000
Årets værdiregulering	11.800.000	31.000.000
	<u>358.138.000</u>	<u>346.338.000</u>
24. Overført resultat		
Overført resultat 1. marts 2019	7.579.557	17.792.563
Årets overførte overskud eller underskud	5.402.915	4.786.994
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	7.000.000	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-15.000.000
	<u>19.982.472</u>	<u>7.579.557</u>
25. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. marts 2019	40.000.000	25.000.000
Overført fra overført resultat	0	15.000.000
Overført til overført resultat	-7.000.000	0
	<u>33.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
26. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. marts 2019	4.041.694	2.918.593
Årets hensættelse	269.976	1.123.101
Anvendt hensættelse	-207.661	0
	<u>4.104.009</u>	<u>4.041.694</u>

Noter

	<u>29/2 2020</u>	<u>28/2 2019</u>
27. Reserveret til fælleshuset		
Reserveret 1. marts 2019	97.597	302.377
Anvendt ifølge resultatdisponering	<u>-94</u>	<u>-204.780</u>
	<u>97.503</u>	<u>97.597</u>

Noter

28. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
LR Kredit lån nr. 60	144,00	31	1.771.025	1.916.701	343.469	37.556.469	37.556.469	1.790.925	71.030.076
LR Kredit lån nr. 61	144,00	31	1.225.490	1.308.983	237.124	25.925.560	25.925.560	1.239.260	48.734.825
LR Kredit lån nr. 62	144,00	32	1.878.683	1.877.927	370.082	40.494.372	40.494.372	1.899.792	73.034.491
LR Kredit lån nr. 63	144,00	32	1.711.758	1.719.998	335.518	36.704.288	36.704.288	1.730.991	66.503.947
			6.586.956	6.823.609	1.286.193	140.680.689	140.680.689	6.660.968	259.303.339
Regulering skyldige prioritetsrenter				26.155					
				6.849.764					

LR Realkredit nr. 60: indeksslån opr. 51.934.000. Pålydende rente 2,5% p.a. Inkonvertibelt med tilskud. Kontantrente 4,8393% p.a.

LR Realkredit nr. 61: indeksslån opr. 36.071.000. Pålydende rente 2,5% p.a. Inkonvertibelt med tilskud. Kontantrente 4,7849% p.a.

LR Realkredi nr. 62: indeksslån opr. 55.618.000. Pålydende rente 2,5% p.a. Inkonvertibelt med tilskud. Kontantrente 4,3756% p.a.

LR Realkredit nr. 63: indeksslån opr. 50.777.000. Pålydende rente 2,5% p.a. Inkonvertibelt med tilskud. Kontantrente 4,4239% p.a.

For alle lånene gælder det, at de er ydet som 50-årige indeksslån (type IS) og er inkonverterbare. Der modtages offentlig støtte på alle lån og der betales afdrag på alle lån.

Noter

	<u>29/2 2020</u>	<u>28/2 2019</u>
29. Mellemregning, beboere		
Kommende salg	4.519	0
Beboerkonto, indflyttere	0	1.756.979
Beboerkonto, fraflyttere	9.551	0
Forudbetalt løbende boligafgift	34.453	34.104
	<u>48.523</u>	<u>1.791.083</u>
30. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	374.860	368.840
Vandomkostninger	-374.830	-368.031
	<u>30</u>	<u>809</u>
31. Anden gæld		
Revision og optryk	44.375	51.875
Skyldige prioritetsrenter	845.775	819.620
Øvrige omkostninger	260.243	143.306
	<u>1.150.393</u>	<u>1.014.801</u>

32. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 140.681 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 29. februar 2020 udgør 603.800 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 264.000 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Jf. foreningens vedtægter § 34.5, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand. Forsikringssummens udgør kr. 2.217.422 (2019).

Noter

33. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 35, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

34. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2019/20

Omsætningsaktiver	3.977.384
Kortfristet gæld	-9.424.164
Kortfristet del af langfristet gæld	6.617.471
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	1.170.691
Resultat før skat	5.465.136
Årets afdrag	-6.586.956
Indeksregulering af indeksslån	1.286.193
Likviditet ultimo 2019/20	1.335.064

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2019/20

Omsætningsaktiver	2.534.010
Kortfristet gæld	-7.859.914
Kortfristet del af langfristet gæld	6.660.968
Likviditet ultimo 2019/20	1.335.064

Likviditetsudvikling i budget 2020/21

Budget 2020/21 (ekskl. næste års afdrag)	2.796.000
Næste års afdrag	-6.660.968
Likviditet ultimo 2020/21	-2.529.904

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

Noter

35. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Halvtolv 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	28/02 2018	28/02 2019	29/02 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	14.766	14.766	156	14.766
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	14.766	14.766	156	14.766

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1999	
D2	Ejendommens opførelsesår	2000	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

35. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 29/02 2020 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	603.800.000	40.891	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 29/02 2020 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	37.201.512	2.519	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	1.413.652 * 12 /	14.766 1.149	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	14.766 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	14.766 0	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2017/18 kr. pr. m²</u>	<u>År 2018/19 kr. pr. m²</u>	<u>År 2019/20 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	395	386	370

Noter

35. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	20.901		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.437		
K3	Teknisk andelsværdi	30.338		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	83	43	72
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	46	0	46
M3	Vedligeholdelse i alt	129	43	118
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)	77		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	376	302	359

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.

Noter

35. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	35.148	35.148
Valuarvurdering	40.891	40.891
Anskaffelsessum (kostpris)	16.637	16.637
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	9.437	9.437
Foreslået andelsværdi	20.901	20.901
Reserver uden for andelsværdi	2.519	2.519
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		1.149
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		21
Finansielle poster, netto		38
Afdrag		31
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

36. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	427.252.863
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	140.680.689
Prioritetsgæld, kursværdi	-259.303.339
	<u>308.630.213</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 29. februar 2020.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>49.132.391</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>6,28160</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. maj 2019)	<u>6,19050</u>

Noter

36. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr.	Adresse	Indskud	Andelsværdi
1	Halvtolv 3, st. mf.	281.063	1.765.525
2	Halvtolv 3, st. tv.	297.265	1.867.300
3	Halvtolv 3, st. th.	297.926	1.871.452
4	Halvtolv 3, 1. th.	281.063	1.765.525
5	Halvtolv 3, 1. mf.	297.265	1.867.300
6	Halvtolv 3, 1. tv.	297.926	1.871.452
7	Halvtolv 3, 2. th.	281.063	1.765.525
8	Halvtolv 3, 2. mf.	297.265	1.867.300
9	Halvtolv 3, 2. tv.	297.926	1.871.452
10	Halvtolv 5, st. tv.	297.926	1.871.452
11	Halvtolv 5, st. mf.	297.265	1.867.300
12	Halvtolv 5, 1. th.	297.926	1.871.452
13	Halvtolv 5, 1. tv.	306.854	1.927.534
14	Halvtolv 5, 2. th.	297.926	1.871.452
15	Halvtolv 5, 2. tv.	306.854	1.927.534
16	Halvtolv 5, st. th.	317.436	1.994.006
17	Halvtolv 7, st. tv.	317.436	1.994.006
18	Halvtolv 7, st. th.	317.436	1.994.006
19	Halvtolv 5, 1. mf.	362.405	2.276.483
20	Halvtolv 7, 1. tv.	363.398	2.282.721
21	Halvtolv 7, 1. th.	349.840	2.197.555
22	Halvtolv 5, 2. mf.	362.405	2.276.483
23	Halvtolv 7, 2. tv.	363.398	2.282.721
24	Halvtolv 7, 2. th.	349.840	2.197.555
25	Halvtolv 11, st. mf.	317.436	1.994.006
26	Halvtolv 11, st. th.	328.347	2.062.545
27	Halvtolv 11, st. tv.	297.926	1.871.452
28	Halvtolv 11, 1. tv.	317.436	1.994.006
29	Halvtolv 11, 1. mf.	328.347	2.062.545
30	Halvtolv 11, 1. th.	297.926	1.871.452
31	Halvtolv 11, 2. tv.	317.436	1.994.006
32	Halvtolv 11, 2. mf.	328.347	2.062.545
33	Halvtolv 11, 2. th.	297.926	1.871.452
34	Halvtolv 9, st. th.	297.926	1.871.452
35	Halvtolv 9, st. tv.	297.265	1.867.300
36	Halvtolv 9, 1. tv.	297.926	1.871.452
37	Halvtolv 9, 1. th.	297.265	1.867.300
38	Halvtolv 9, 2. tv.	297.926	1.871.452
39	Halvtolv 9, 2. th.	297.265	1.867.300
40	Halvtolv 13, st. th.	297.926	1.871.452
41	Halvtolv 13, st. tv.	297.926	1.871.452

Noter

36. Beregning af andelsværdi (fortsat)

42	Halvtolv 13, 1. tv.	330.332	2.075.013
43	Halvtolv 13, 1. th.	343.888	2.160.167
44	Halvtolv 13, 2. tv.	330.332	2.075.013
45	Halvtolv 13, 2. th.	343.888	2.160.167
46	Halvtolv 15, st. mf.	297.926	1.871.452
47	Halvtolv 15, st. tv	328.347	2.062.545
48	Halvtolv 15, st.th.	297.926	1.871.452
49	Halvtolv 15, 1. th.	297.926	1.871.452
50	Halvtolv 15, 1. mf.	328.347	2.062.545
51	Halvtolv 15, 1. tv.	297.926	1.871.452
52	Halvtolv 15, 2. th.	297.926	1.871.452
53	Halvtolv 15, 2. mf.	328.347	2.062.545
54	Halvtolv 15, 2. tv.	297.926	1.871.452
55	Halvtolv 17, st. tv.	297.926	1.871.452
56	Halvtolv 17, st. mf.	297.265	1.867.300
57	Halvtolv 17, 1. th.	297.926	1.871.452
58	Halvtolv 17, 1. tv.	306.854	1.927.534
59	Halvtolv 17, 2. th.	297.926	1.871.452
60	Halvtolv 17, 2. tv.	306.854	1.927.534
61	Halvtolv 17, st. th.	317.436	1.994.006
62	Halvtolv 19, st. tv.	317.436	1.994.006
63	Halvtolv 19, st. th.	317.436	1.994.006
64	Halvtolv 17, 1. mf.	362.405	2.276.483
65	Halvtolv 19, 1. tv.	363.398	2.282.721
66	Halvtolv 19, 1. th.	349.840	2.197.555
67	Halvtolv 17, 2. mf.	362.405	2.276.483
68	Halvtolv 19, 2. tv.	363.398	2.282.721
69	Halvtolv 19, 2. th.	349.840	2.197.555
70	Halvtolv 23, st. mf.	317.436	1.994.006
71	Halvtolv 23, st. th	328.347	2.062.545
72	Halvtolv 23, st. tv	297.926	1.871.452
73	Halvtolv 23, 1. tv.	317.436	1.994.006
74	Halvtolv 23, 1. mf.	328.347	2.062.545
75	Halvtolv 23, 1. th.	297.926	1.871.452
76	Halvtolv 23, 2. tv.	317.436	1.994.006
77	Halvtolv 23, 2. mf.	328.347	2.062.545
78	Halvtolv 23, 2. th.	297.926	1.871.452
79	Halvtolv 21, st. th.	297.926	1.871.452
80	Halvtolv 21, st. tv.	297.265	1.867.300
81	Halvtolv 21, 1. tv.	297.926	1.871.452
82	Halvtolv 21, 1. th.	297.265	1.867.300
83	Halvtolv 21, 2. tv.	297.926	1.871.452
84	Halvtolv 21, 2. th.	297.265	1.867.300

Noter

36. Beregning af andelsværdi (fortsat)

85	Halvtolv 25, st. th.	297.926	1.871.452
86	Halvtolv 25, st. tv.	297.926	1.871.452
87	Halvtolv 25, 1. tv.	330.332	2.075.013
88	Halvtolv 25, 1. th.	343.888	2.160.167
89	Halvtolv 25, 2. tv.	330.332	2.075.013
90	Halvtolv 25, 2. th.	343.888	2.160.167
91	Halvtolv 27, st. mf.	297.926	1.871.452
92	Halvtolv 27, st. tv.	328.347	2.062.545
93	Halvtolv 27, st. th.	297.926	1.871.452
94	Halvtolv 27, 1. th.	297.926	1.871.452
95	Halvtolv 27, 1. mf.	328.347	2.062.545
96	Halvtolv 27, 1. tv.	297.926	1.871.452
97	Halvtolv 27, 2. th.	297.926	1.871.452
98	Halvtolv 27, 2. mf.	328.347	2.062.545
99	Halvtolv 27, 2. tv.	297.926	1.871.452
100	Halvtolv 29, st. tv.	297.926	1.871.452
101	Halvtolv 29, st. mf.	298.257	1.873.531
102	Halvtolv 29, st. th.	317.436	1.994.006
103	Halvtolv 29, 1. mf.	297.926	1.871.452
104	Halvtolv 29, 1. th.	298.257	1.873.531
105	Halvtolv 29, 1. tv.	363.398	2.282.721
106	Halvtolv 29, 2. mf.	297.926	1.871.452
107	Halvtolv 29, 2. th.	298.257	1.873.531
108	Halvtolv 29, 2. tv.	363.398	2.282.721
109	Halvtolv 31, st. tv.	317.436	1.994.006
110	Halvtolv 31, st. th.	317.436	1.994.006
111	Halvtolv 31, 1. tv.	363.398	2.282.721
112	Halvtolv 31, 1. th.	349.840	2.197.555
113	Halvtolv 31, 2. tv.	363.398	2.282.721
114	Halvtolv 31, 2. th.	349.840	2.197.555
115	Halvtolv 26, st. tv.	317.436	1.994.006
116	Halvtolv 26, st. th.	317.436	1.994.006
117	Halvtolv 26, 1. th.	349.840	2.197.555
118	Halvtolv 26, 1. tv.	363.398	2.282.721
119	Halvtolv 26, 2. th.	349.840	2.197.555
120	Halvtolv 26, 2. tv.	363.398	2.282.721
121	Halvtolv 24, st. tv.	317.436	1.994.006
122	Halvtolv 24, st. th.	297.926	1.871.452
123	Halvtolv 24, 1. th.	317.436	1.994.006
124	Halvtolv 24, 1. tv.	343.888	2.160.167
125	Halvtolv 24, 2. th.	317.436	1.994.006
126	Halvtolv 24, 2. tv.	343.888	2.160.167
127	Halvtolv 22, st. tv.	297.926	1.871.452

Noter

36. Beregning af andelsværdi (fortsat)

128	Halvtolv 22, st. th.	297.926	1.871.452
129	Halvtolv 22, 1. th.	343.888	2.160.167
130	Halvtolv 22, 1. tv.	330.332	2.075.013
131	Halvtolv 22, 2. th.	343.888	2.160.167
132	Halvtolv 22, 2. tv.	330.332	2.075.013
133	Halvtolv 20, st.tv.	297.926	1.871.452
134	Halvtolv 20, st.th	281.063	1.765.525
135	Halvtolv 20, 1.tv.	330.332	2.075.013
136	Halvtolv 20, 1. th.	327.025	2.054.240
137	Halvtolv 20, 2. tv.	330.332	2.075.013
138	Halvtolv 20, 2. th.	327.025	2.054.240
139	Halvtolv 18, st. tv.	281.063	1.765.525
140	Halvtolv 18, st. th.	297.926	1.871.452
141	Halvtolv 18, 1. tv.	327.025	2.054.240
142	Halvtolv 18, 1. th.	330.332	2.075.013
143	Halvtolv 18, 2. tv.	327.025	2.054.240
144	Halvtolv 18, 2. th.	330.332	2.075.013
145	Halvtolv 16, st. tv.	297.926	1.871.452
146	Halvtolv 16, st. th.	297.926	1.871.452
147	Halvtolv 16, 1. th.	343.888	2.160.167
148	Halvtolv 16, 1. tv.	330.332	2.075.013
149	Halvtolv 16, 2. th.	343.888	2.160.167
150	Halvtolv 16, 2. tv.	330.332	2.075.013
151	Halvtolv 14, st. tv.	215.261	1.352.183
152	Halvtolv 14, st. th.	268.167	1.684.518
153	Halvtolv 14, 1. tv.	215.261	1.352.183
154	Halvtolv 14, 1. th.	268.167	1.684.518
155	Halvtolv 14, 2. tv.	215.261	1.352.183
156	Halvtolv 14, 2. th.	268.167	1.684.518
Afrunding		0	184
		49.132.391	308.630.213

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

Noter

37. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 58.722.745 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.