

**Andelsboligforeningen
Rosenåen**

**Årsrapport for 2018/19
(23. regnskabsår)**

Tilførselsdokumentet fra selskabet er tilgængeligt på www.redmark.dk under menuen "Årsrapport 2018/19".

Administrator:
Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
Telefon 70 22 22 15

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Bilag 4	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Rosenåen Istedgade 15 - 17 og Abel Cathrinesgade 29 1654 København V
	CVR nr. 31 07 28 75
	Matr. nr.: 703 Udenbys Vester Kvarter
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
	Andelshavere: 33 beboelsesandele
	Lejere: 4 erhverv
Bestyrelse	Jens Falk Holm (formand) Simon Klein Lotte Riber Jarvad Christian Foss Misha Zand
Administrator	Cobblestone A/S Gl. Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby Telefon 70 22 22 15
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Danske Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rosenåen.

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. september 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 21. januar 2020

Cobblestone A/S

Bestyrelsen:

København, den 21. januar 2020

Simon Klein

Jens Falk Holm
(formand)

Lotte Riber Jarvad

Christian Foss

Misha Zand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rosenåen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosenåen for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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. september 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv. Eventuel 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.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

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

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20 stk. a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober - 30. september

Note	2018/19 Budget (ej revideret)		2018/19 Regnskab	2017/18 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.381.200	Boligafgift	1.381.215	1.381.215
	605.000	Leje, erhverv	611.967	593.091
	0	Øvrige indtægter	1.125	4.466
	<u>1.986.200</u>	Indtægter i alt	<u>1.994.307</u>	<u>1.978.772</u>
		OMKOSTNINGER:		
	283.000	Prioritetsrenter	281.471	300.503
	-83.000	Byfornyelsestilskud	-83.380	-88.758
	0	Renter, bank	7.348	1.819
	265.000	Grundskyld	272.106	257.340
	100.000	Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	58.233	98.538
	77.000	Forsikringer	67.880	76.641
	5.000	ABF kontingent	4.904	4.856
	25.000	Elforbrug	23.056	23.915
	3.000	Varmeforbrug, ejendommen	2.350	1.629
1	113.500	Vicevært og renholdelse	109.026	114.052
	65.300	Gårdlaug	65.216	65.216
	0	Gårdhuset, renovering	0	47.844
	47.880	Netværk	51.840	47.880
	20.000	Opgradering Fiberby	0	0
2	255.750	Reparation og vedligeholdelse	96.563	136.246
	96.000	Administrationshonorar	97.072	94.708
	19.300	Revision og regnskabsudarbejdelse	19.300	19.000
3	52.500	Andre honorarer	52.136	95.302
	16.500	Kontorhold, porto og gebyrer	9.074	11.633
	18.500	Kontor- og telefongodtgørelse	19.250	18.500
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	4.078	751
	35.000	Selskabsskat	53.843	33.770
	<u>1.425.230</u>	Omkostninger i alt	<u>1.211.366</u>	<u>1.361.385</u>
	<u>560.970</u>	Driftsresultat	<u>782.941</u>	<u>617.387</u>
		Resultatdisponering:		
	560.000	Afdrag på prioritetsgæld	560.385	542.195
	970	Overført resultat	222.556	75.192
	<u>560.970</u>	Disponeret i alt	<u>782.941</u>	<u>617.387</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		kr.	kr.
4	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. oktober	49.500.000	49.500.000
	Opskrivning til valuarvurdering	17.500.000	0
	Ejendommens værdi	<u>67.000.000</u>	<u>49.500.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2018, kr. 49.500.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>67.000.000</u>	<u>49.500.000</u>
	Igangværende renoveringsprojekt (budget kr. 3.573.000)	<u>46.830</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	15.680	14.023
	Tilgodehavende, el	198	0
	Tilgodehavende, udlæg vurdering af andele til salg	6.000	9.000
	Forudbetalte omkostninger	163.006	163.778
	Tilgodehavender	<u>184.884</u>	<u>186.801</u>
	Danske Bank, erhvervskonto	812.918	1.677.217
	Danske Bank, bestyrelseskonto	1.724	771
	Danske Bank, vaskerikonto	85.171	158.546
	Kassebeholdning	942	715
	Likvide beholdninger	<u>900.755</u>	<u>1.837.249</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.132.469</u>	<u>2.024.050</u>
	Aktiver i alt	<u><u>68.132.469</u></u>	<u><u>51.524.050</u></u>

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Graffiti afrensning, abonnement	13.639	13.456
Snerydning	9.975	16.800
Trappevask	81.824	79.333
Vinduespolering	3.588	4.463
	<u>109.026</u>	<u>114.052</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Affugtere vedrørende vandskade i kælder	26.981	0
Elektriker, udskiftning af defekt trappeautomat m.v.	6.108	33.193
Lejemål, foreningens andel af skade hos lejer	0	5.949
Låseservice, serviceaftale og udskiftning smartair m.v.	26.303	6.726
Materialer og småanskaffelser, inkl. arbejdsdag	2.916	674
Tag, fastgørelse af skifer mod gården	0	11.350
Tagterrasse, Weber grill, planter m.v.	0	2.884
Tømrer, vedrørende vandskade	16.650	35.929
Vandmåler, udskiftning af vandmåler	1.406	0
Varmeanlæg, serviceabonnement m.v.	8.560	7.623
VVS, service - ventilationsanlæg stoppet brønd m.v.	7.639	31.918
	<u>96.563</u>	<u>136.246</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Brunata, varme- og vandregnskabshonorar, inkl. kontrolmanual	22.906	22.389
Cobblestone, deltagelse i budgetmøde	0	2.063
Cobblestone, udarbejdelse af istandsættelsesaftale med erhvervslejer	1.000	0
Ejendomsmægler, annoncer m.v. vedr. erhvervslejer	0	37.500
Falkon A/S, rådgiver fugtskade	0	4.156
Hussvamp Laboratoriet ApS, mikrobiologisk undersøgelse	28.230	25.525
Kbh gruppen ApS, flyttesyn	0	1.669
Redmark, deltagelse i budgetmøde	0	2.000
	<u>52.136</u>	<u>95.302</u>

Note 4 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 8. januar 2020 af Vurderingschef, Ejendomsmægler og valuar, MDE, HD(F) Emil Ozol-Ellekilde og Vurdering, Erhvervsmægler, Philip W. Andersen, STAD Erhverv, Østerfælled Torv 10, 1. sal, 2100 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,20%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 56.000.000 eller 82.000.000.

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Andelsindskud, 2.295 m ² á 150 kr.	344.250
	344.250
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2018	32.325.337
Opskrivning til valuarvurdering	17.500.000
	49.825.337
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2018	-91.278
Årets kursregulering	12.922
	-78.356
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2018	5.633.441
Årets afdrag prioritetsgæld	560.385
Overført resultat	222.556
Regulering af reserve til værdiregulering	-9.545.863
	-3.129.481
Egenkapital i alt	46.961.750

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2018	Afdrag	Restgæld 30/9 2019	Kursværdi 30/9 2019
a)	459.098	62.773	396.325	398.284
b)	545.054	31.414	513.639	519.550
c)	4.940.001	343.245	4.596.756	4.646.767
d)	1.948.669	122.953	1.825.716	1.846.191
	7.892.822	560.385	7.332.436	7.410.792

- a) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 4,1952%, udløber i 2025
- b) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag og med støtte, 3,8172%, udløber i 2032
- c) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag og med støtte, 3,2068%, udløber i 2030
- d) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag og med støtte, 3,1964%, udløber i 2031

Noter

		kr.
Note 7 - Vaskeri:		
Saldo 1. oktober 2018		158.546
Vaskeriindtægter	108.660	
Nets, gebyr	-1.000	
Renteudgifter, bankkonto	-860	
Internet	-4.817	
Serviceaftale	-12.344	
El og vand	-44.000	
Nye vaskemaskiner og tørretumbler	-116.793	
Reparation af tørretumbler	-2.221	-73.375
		85.171

Note 8 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 1 indekslån i ejendommen for oprindeligt kr. 19.330.000. Til lånet ydes der fuld ydelsesstøtte.

Note 9 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev oprindelig kr. 29.762.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 67.000.000.

Iflg. vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne kun med deres indskud, medmindre kreditor tager forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 10 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Købstædernes Forsikring. Der henvises til forsikrings-oversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 11 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.

		kr.
Egenkapital før reserver ifølge balancen		46.961.750
Andelsindskud		344.250
Andelskronens værdi	$\frac{46.961.750}{344.250} =$	136,42

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 111,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 136,42.

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 164,56.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 136,42:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
03 - Istedgade 15, st. tv.	59	8.850	982.350	1.207.296
04 - Istedgade 15, st. th.	63	9.450	1.048.950	1.289.146
05 - Istedgade 15, 1. tv.	59	8.850	982.350	1.207.296
06 - Istedgade 15, 1. th.	63	9.450	1.048.950	1.289.146
07 - Istedgade 15, 2. tv.	59	8.850	982.350	1.207.296
08 - Istedgade 15, 2. th.	62	9.300	1.032.300	1.268.683
09 - Istedgade 15, 3. tv.	59	8.850	982.350	1.207.296
10 - Istedgade 15, 3. th.	63	9.450	1.048.950	1.289.146
11 - Istedgade 15, 4. tv.	59	8.850	982.350	1.207.296
12 - Istedgade 15, 4. th.	63	9.450	1.048.950	1.289.146
13 - Istedgade 15, 5. tv.	49	7.350	815.850	1.002.669
14 - Istedgade 15, 5. th.	57	8.550	949.050	1.166.370
17 - Istedgade 17, 1. tv.	103	15.450	1.714.950	2.107.652
18 - Istedgade 17, 1. th.	102	15.300	1.698.300	2.087.189
19 - Istedgade 17, 2. tv.	103	15.450	1.714.950	2.107.652
20 - Istedgade 17, 2. th.	101	15.150	1.681.650	2.066.726
21 - Istedgade 17, 3. tv.	103	15.450	1.714.950	2.107.652
22 - Istedgade 17, 3. th.	101	15.150	1.681.650	2.066.726
23 - Istedgade 17, 4. tv.	103	15.450	1.714.950	2.107.652
24 - Istedgade 17, 4. th.	101	15.150	1.681.650	2.066.726
25 - Istedgade 17, 5. tv.	96	14.400	1.598.400	1.964.413
26 - Istedgade 17, 5. th.	95	14.250	1.581.750	1.943.950
27 - Abel Cathrines Gade 29, st. tv.	50	7.500	832.500	1.023.132
28 - Abel Cathrines Gade 29, st. th.	50	7.500	832.500	1.023.132
29 - Abel Cathrines Gade 29, 1. tv.	50	7.500	832.500	1.023.132
30 - Abel Cathrines Gade 29, 1. th.	50	7.500	832.500	1.023.132
31 - Abel Cathrines Gade 29, 2. tv.	49	7.350	815.850	1.002.669
32 - Abel Cathrines Gade 29, 2. th.	50	7.500	832.500	1.023.132
33 - Abel Cathrines Gade 29, 3. tv.	49	7.350	815.850	1.002.669
34 - Abel Cathrines Gade 29, 3. th.	50	7.500	832.500	1.023.132
35 - Abel Cathrines Gade 29, 4. tv.	49	7.350	815.850	1.002.669
36 - Abel Cathrines Gade 29, 4. th.	50	7.500	832.500	1.023.132
37 - Abel Cathrines Gade 29, 5. sal	75	11.250	1.248.750	1.534.698
	<u>2.295</u>	<u>344.250</u>	<u>38.211.750</u>	<u>46.961.750</u>

Noter

Note 12 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **4** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 13 - Nøgleoplysninger

		30.9.19		30.9.18 *	30.9.17 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	33	2.295	2.295	2.295
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	4	352	352	352
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	37	2.647	2.647	2.647

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.000.000	25.312
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.261.463	5.010

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 13 - Nøgleoplysninger

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	602
H2	Erhvervslejeindtægter	269
H3	Boliglejeindtægter	0

		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	282	269	341

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	20.463
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.953
K3	Teknisk andelsværdi	23.415

		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	51	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	36	51	36

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

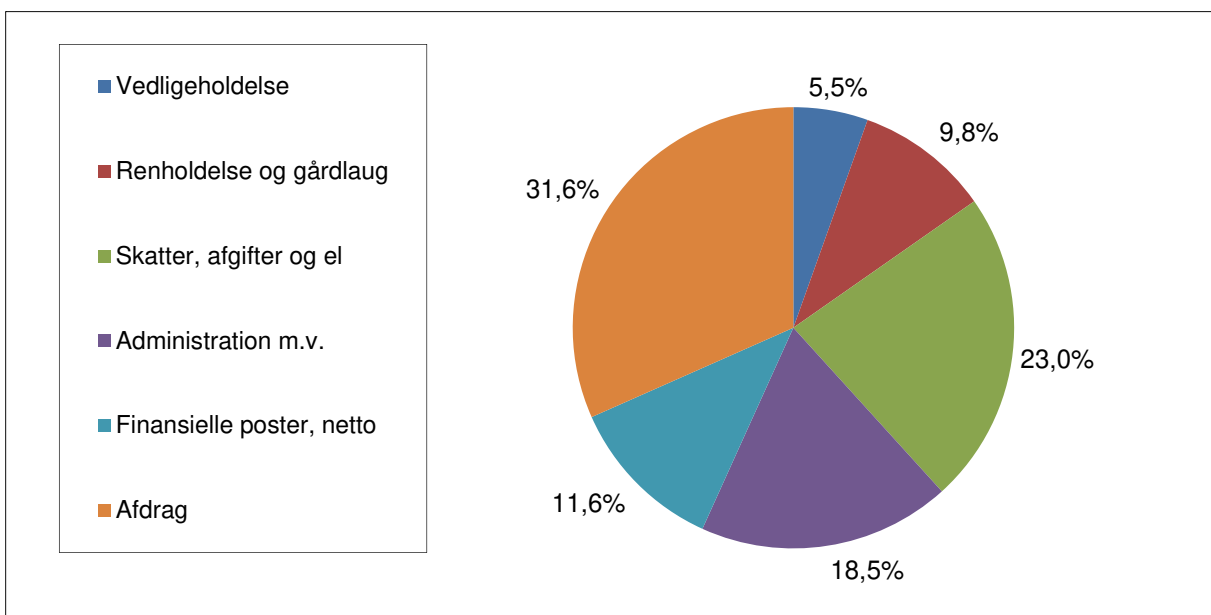
		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	229	236	244

Note 13 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	21.569	18.700
Valuarvurdering	29.194	25.312
Anskaffelsessum (kostpris)	7.484	6.488
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.953	2.560
Foreslået andelsværdi	20.463	17.741
Reserver uden for andelsværdi	5.778	5.010
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		602
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.753
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		69
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		5,5
Renholdelse og gårdlaug		9,8
Skatter, afgifter og el		23,0
Administration m.v.		18,5
Finansielle poster, netto		11,6
Afdrag		31,6
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Rosenåen
Bilag 4 til årsrapporten for 2018/19

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.000.000	25.312
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.261.463	5.010

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	602

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	20.463
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.953
K3	Teknisk andelsværdi	23.415

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

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

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

Peder Linnebjerg Pedersen

Som Dirigent

RID: 64695295

Tidspunkt for underskrift: 03-02-2020 kl.: 12:49:21

Underskrevet med NemID

NEM ID

Peder Linnebjerg Pedersen

Som Administrator

RID: 64695295

Tidspunkt for underskrift: 03-02-2020 kl.: 12:49:21

Underskrevet med NemID

NEM ID

T\Hiss\do\document\Hassessignatur\Agreement\HID_S1636108087\24-09-2019\0681

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

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

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

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

Jens Falk Holm

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-444648689189
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2020 kl.: 10:01:06
Underskrevet med NemID

Lotte Riber Jarvad

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-317068767864
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2020 kl.: 19:32:00
Underskrevet med NemID

Anders Christian Foss

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-955392575660
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2020 kl.: 16:57:05
Underskrevet med NemID

Misha Zand

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-079712286253
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2020 kl.: 12:27:05
Underskrevet med NemID

Simon Klein Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-318273361006
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2020 kl.: 10:35:15
Underskrevet med NemID

Peder Linnebjerg Pedersen

Som Dirigent NEM ID
RID: 64695295
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2020 kl.: 09:44:01
Underskrevet med NemID

Peder Linnebjerg Pedersen

Som Administrator NEM ID
RID: 64695295
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2020 kl.: 09:44:01
Underskrevet med NemID

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 9a8ab00asRCM49794561