

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen "Brahes Hus"

Grækenlandsvej 2 m. fl, København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen "Brahes Hus".

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

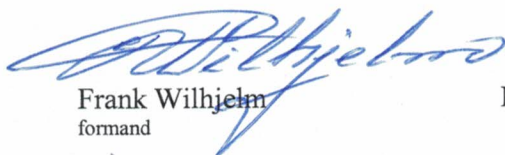
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 20. maj 2020

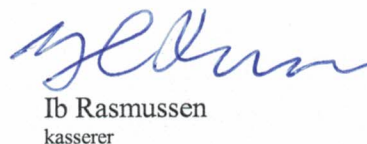
Bestyrelse



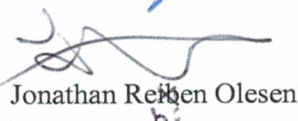
Frank Wilhjelmsen
formand



Dan Brokholt



Ib Rasmussen
kasserer



Jonathan Reibæk Olesen

Som administrator i Andelsboligforeningen "Brahes Hus" skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

København S, den 20. maj 2020

Administrator

Advokatfirmaet Schultz Law

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Brahes Hus"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Brahes Hus" 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 og 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 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

Andelsboligforeningen "Brahes Hus" har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget de af ledelsen 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.

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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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, den 20. maj 2020

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28679

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen "Brahes Hus"
Grækenlandsvej 2 m. fl
København S

CVR-nr.: 16 34 01 11
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Frank Wilhjelm
Dan Brokholt
Ib Rasmussen
Jonathan Reiben Olesen

Administrator

Advokatfirmaet Schultz Law
Ndr. Jernbanevej 44, 1. sal
3400 Hillerød

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Brahes Hus" 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 medlemmerne opkrævede boligafgift 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 m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, 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.

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 m.v.).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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").

"Reservefond" 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 m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår 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,

Anvendt regnskabspraksis

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 foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 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 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 16.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2020 (ej revideret)	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
Boligafgift	5.027.538	5.027.541	5.027.538	5.027.543
Altanavgift	615.000	51.276	0	0
Opkrævet vedr. administration	152.100	152.100	152.100	152.100
Indtægter fra vaskeri	150.000	164.199	150.000	159.279
1 Øvrige indtægter	32.000	68.246	32.000	53.148
Indtægter i alt	5.976.638	5.463.362	5.361.638	5.392.070
2 Ejendomsskat og forsikringer	-1.007.500	-995.123	-960.500	-947.701
3 Forbrugsafgifter	-600.000	-565.228	-600.000	-522.483
4 Renholdelse	-265.000	-265.194	-435.000	-257.525
5 Vedligeholdelse	-1.791.138	-1.603.910	-1.341.138	-1.009.857
6 Administrationsomkostninger	-525.000	-480.021	-525.000	-453.284
7 Vaskeri	-50.000	-116.197	-50.000	-22.888
Omkostninger i alt	-4.238.638	-4.025.673	-3.911.638	-3.213.738
Resultat før finansielle poster	1.738.000	1.437.689	1.450.000	2.178.332
8 Finansielle omkostninger	-540.000	-2.380.910	-750.000	-758.805
Årets resultat	1.198.000	-943.221	700.000	1.419.527
Betalte prioritetsafdrag	1.198.000	872.090	700.000	698.485

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	267.300.000	239.139.479
	Igangværende altanprojekt	11.827.876	1.450.542
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>279.127.876</u>	<u>240.590.021</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>279.127.876</u>	<u>240.590.021</u>
Omsætningsaktiver			
	Mellemregning beboere	0	25.048
	Tilgodehavende gårdbidrag	0	51.634
	Diverse tilgodehavende	0	8.379
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>85.061</u>
10	Likvide beholdninger	<u>9.725.937</u>	<u>3.087.005</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.725.937</u>	<u>3.172.066</u>
	Aktiver i alt	<u>288.853.813</u>	<u>243.762.087</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
11 Andelsindskud	255.737	255.737
12 Reserve for opskrivning af ejendom	211.109.625	182.949.104
13 Reservefond	14.434.285	20.377.507
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	225.799.647	203.582.348
14 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	20.000.000	15.000.000
Egenkapital i alt	245.799.647	218.582.348
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	40.234.261	24.797.127
Mellemregning, beboere	93.345	0
Mellemregning, handel af andelsboliger	2.004.383	73.869
Varmeregnskab	69.343	84.898
16 Anden gæld	652.834	223.845
Gældsforpligtelser i alt	43.054.166	25.179.739
Passiver i alt	288.853.813	243.762.087

17 Nøgleoplysninger

18 Beregning af andelsværdi

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1. Øvrige indtægter			
Udlejning af loft- og kælderrum	30.801		31.925
Fremlejeafgift	37.445		21.223
	68.246	32.000	53.148
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	826.601	827.500	814.737
Forsikringer	168.522	133.000	132.964
	995.123	960.500	947.701
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift, incl. regulering tidligere år	426.220	450.000	393.784
Elforbrug fællesarealer	139.008	150.000	128.699
	565.228	600.000	522.483
4. Renholdelse			
Vinduespolering	38.765		38.420
Rengøringsartikler	29		320
Trappevask inkl. rengøring vaskeri	192.159		177.281
Løn, gårdmand	33.750		33.750
ATP m.v.	491		316
Ottzen rengøring, ekstra	0		7.438
	265.194	435.000	257.525

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
5. Vedligeholdelse			
Maling af opgang	670.870		0
Maler, iøvrigt	0		6.389
Elektriker	75.258		7.974
Murer	43.301		166.886
Tømrer	62.882		1.113
VVS	298.405		143.161
Låse og dørskilte	18.329		5.929
Maskin reparationer	6.555		0
Haveanlæg	3.999		8.858
Kloakreparationer	0		18.500
Vaskekælder	825		1.161
Vejrep./brolægning	0		30.000
Løn, konsulent	124.740		115.459
Rådgivning	5.938		110.484
Andel af gårdregnskaber	261.376		354.981
Vedligeholdelse varmecentralen	31.432		38.962
	1.603.910	1.341.138	1.009.857
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	202.929		197.019
Revisorhonorar	49.875		49.000
Advokathonorar	0		56.750
Bestyrelseshonorar	115.167		62.667
Valuar honorar	31.250		25.794
Varmeregnskab honorar	9.848		9.561
Kontorartikler, gebyrer, anskaffelser mv.	9.427		9.313
Telefon	14.308		13.134
Bestyrelsesmøder og andre møder	7.803		7.572
Generalforsamling	2.752		2.294
Repræsentation	2.947		3.956
Multi-Data	3.635		2.863
Gebyrer m.v.	10.104		10.086
Diverse	19.976		3.275
	480.021	525.000	453.284

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
7. Vaskeri			
Vedligeholdelse af maskiner	85.682		5.518
Vaskemidler og rengøringsmidler	30.515		17.370
	<u>116.197</u>	<u>50.000</u>	<u>22.888</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	768.178	750.000	755.907
Renteudgifter, i øvrigt	17.636		2.898
Låneomkostninger og kurstab	1.595.096	0	0
	<u>2.380.910</u>	<u>750.000</u>	<u>758.805</u>

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
9. Ejendommen matr. Sundbyøster, København 3422-3429		
Anskaffelsessum 1. januar 2019	56.190.375	56.190.375
Anskaffelsessum 31. december 2019	56.190.375	56.190.375
Opskrivninger 1. januar 2019	182.949.104	145.352.625
Årets opskrivning	28.160.521	37.596.479
Opskrivninger 31. december 2019	211.109.625	182.949.104
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	267.300.000	239.139.479

Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	151.100.000	151.100.000
-----------------------------------	-------------	-------------

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 20. december 2019 af ejendomsmægler og valuar Gottlieb + Partners A/S.

Valuarvurderingen svarer til en kvadratmeterpris på kr. 20.330.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF-model, hvor valuaren har anvendt en diskonteringsrente på 4,80%, som er fordelt på et forretningskrav på 3,80% og inflation på 1%. 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.

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

10. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	2.643	149
BankNordik, køb/salg	2.280.017	100.385
BankNordik, aftaleindlån	513.071	514.943
BankNordik, foreningskonto	6.930.206	2.471.528
	9.725.937	3.087.005

11. Andelsindskud

Andelsindskud 1. januar 2019	255.737	255.737
	255.737	255.737

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
12. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2019	182.949.104	145.352.625
Årets opskrivning/nedskrivning	28.160.521	37.596.479
	211.109.625	182.949.104
13. Reservefond		
Saldo 1. januar 2019	20.377.506	26.957.980
Årets overførte overskud eller underskud	-943.221	1.419.527
Overført til reservere til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-5.000.000	-8.000.000
	14.434.285	20.377.507
14. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar 2019	15.000.000	7.000.000
Overført fra overført resultat	5.000.000	8.000.000
	20.000.000	15.000.000
15. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi	
RD DK 25.678.000 0,5%	25.677.184	25.678.000 0
RD DK 14.714.000 0,5%	14.085.614	14.556.261 0
RD DK 27.957.000 2,25%	0	0 24.797.127
	39.762.798	40.234.261 24.797.127

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
16. Anden gæld		
A-Skat m.v.	99.744	76.801
ATP	473	473
Skyldige feriepenge	8.517	7.914
Afsat revisor	49.000	49.000
Skyldig gårdbidrag	9.022	0
Altanentreprise, 6 rate	325.431	0
Bygherrerådgivning, altanprojekt	41.563	0
Valuarvurdering	31.250	0
Øvrige skyldige omkostninger	87.834	89.657
	652.834	223.845

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen "Brahes Hus" 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 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	13.148	169	13.148
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0
B6	I alt	13.148	169	13.148

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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?	☐	☐	☒	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1925
D2	Ejendommens opførelsesår				1925
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? Hvis "Ja", beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen			☒	☐
E2	Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld, sikret ved pantebrev i ejendommen, såfremt panthaveren har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.				
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐	
Feltnr.	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	267.300.000			20.330
Feltnr.	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	20.000.000			1.521
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7			

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \times 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	431.637	* 12 /	13.148
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	13.148
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	13.148

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		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	125	108	-72

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	17.174
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.535
K3	Teknisk andelsværdi	19.709

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	73	77	122
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	73	77	122

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

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)	84

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	52	53	56

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.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.492	11.492
Valuarvurdering	20.330	20.330
Anskaffelsessum (kostpris)	4.274	4.274
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.535	2.535
Reserver uden for andelsværdi	1.521	1.521
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		394
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		35
Finansielle poster, netto		33
Afdrag		10
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		92

Noter

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 16:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	225.799.647
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	40.234.261
Prioritetsgæld, kursværdi	-39.762.798
	<u>226.271.110</u>

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>255.737</u>
--	----------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>884,78</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2019)	<u>789,92</u>
--	---------------

Noter

18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	752	752	665.355	665.355
1	888	888	785.685	785.685
1	974	974	861.776	861.776
1	1.110	1.110	982.106	982.106
19	1.183	22.477	1.046.695	19.887.211
2	1.196	2.392	1.058.197	2.116.395
39	1.269	49.491	1.122.786	43.788.672
2	1.275	2.550	1.128.095	2.256.190
4	1.282	5.128	1.134.289	4.537.154
1	1.368	1.368	1.210.380	1.210.380
3	1.504	4.512	1.330.710	3.992.130
23	1.516	34.868	1.341.327	30.850.526
1	1.518	1.518	1.343.097	1.343.097
34	1.529	51.986	1.352.829	45.996.199
8	1.726	13.808	1.527.131	12.217.049
1	1.742	1.742	1.541.288	1.541.288
10	1.799	17.990	1.591.720	15.917.201
1	1.948	1.948	1.723.552	1.723.552
1	2.363	2.363	2.090.736	2.090.736
16	2.367	37.872	2.094.275	33.508.408
169		255.737		226.271.110