

ANDELSBOLIGFORENINGEN BORUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	8
Ledelsesberetning.....	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	10-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Noter.....	16-24
Andelsværdiberegning.....	24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Borup Borups Allé 200-236, Vestergårdsvej 1-41 Vestergårdssporten 1-4 og Mågevej 17-21 2400 København NV CVR-nr.: 20 43 92 03 Stiftet: 1. september 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jon Vinter, formand Michael Boel Mikkel Høegh Larsen Steffen Meisner Susanne Clemen
Administrator	Herbo Administration A/S Frederiksberg Alle 18-20 1820 Frederiksberg C
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Advokat	PRO Erhvervsadvokater Havnegade 41, 1. sal 1058 København K

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Borup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2020

Bestyrelse:

Jon Vinter
Formand

Michael Boel

Mikkel Høegh Larsen

Steffen Meisner

Susanne Clemen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Borup skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for 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 aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Frederiksberg, den 2. april 2020

Administrator:

Herbo Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Borup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Borup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 20 "Andelsværdiberegning" i årsregnskabet, der beskriver de væsentligste forudsætninger i forbindelse med valuarens opgørelse og beregningen af handelsværdien på foreningens ejendom som udlejningsejendom. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentlige forudsætninger, der er forbundet med beregningen af den kontante handelsværdi. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

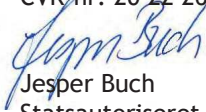
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

København, den 2. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jesper Buch'.

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Borup anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	240	15.063
Erhvervsandele.....	2	84
Boliglejemål.....	34	2.024
Erhvervslejemål.....	3	319
	279	17.490

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.289	9.777
Valuarvurdering.....	24.018	20.800
Anskaffelsessum (kostpris).....	1.978	1.713
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.619	3.134
Foreslået andelsværdi.....	15.006	12.996
Reserver uden for andelsværdi.....	6.024	5.217

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	697
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	680
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....	1.233

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	12 %
Øvrige omkostninger.....	41 %
Finansielle poster, netto.....	32 %
Afdrag.....	15 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	86 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2019	2018	2017	2016	2015
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2015 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	34	36	37	39	40
Vedttaget andelskrone.....		150,00	145,00	140,00	112,00

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Borups Allé 200-236, Vestergårdsvej 1-41, Vestergårdsporten 1-4 og Mågevej 17-21, 2400 København NV.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

I regnskabet er ejendommen optaget til en valuarvurdering foretaget af Wismann Property Consult A/S v/Lars Wismann til en kontant handelsværdi på kr. 363.800.000. Værdien er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med en kalkulationsfaktor og afkastprocent på 3,16%. Værdien giver en gennemsnitlig m²-pris på kr. 20.800.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Borup for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Traktor.....	10 år	0%
Netværksanlæg.....	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" 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 foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningen har bestemt, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 tkr.	Regnskab 2018 tkr.
Boligafgift.....		10.501.684	10.470	10.464
Lejeindtægter.....	1	1.726.931	1.778	1.788
Øvrige indtægter.....		17.388	0	0
INDTÆGTER.....		12.246.003	12.248	12.252
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-1.583.190	-1.619	-1.620
Forbrugsafgifter.....	3	-1.385.092	-1.505	-1.396
Renholdelse.....	4	-970.170	-998	-969
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-1.478.005	-2.640	-947
Vedligeholdelse, genopretning og reovering (lejligheder).....		-7.041	0	0
Administrationsomkostninger.....	6	-882.772	-864	-867
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-92.081	0	-95
Afskrivninger.....		-28.738	0	-29
OMKOSTNINGER.....		-6.427.089	-7.626	-5.923
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		5.818.914	4.622	6.329
Andre finansielle omkostninger.....	7	-3.799.379	-1.865	-1.858
RESULTAT FØR SKAT.....		2.019.535	2.757	4.471
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		2.019.535	2.757	4.471
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.774.224	1.685	1.685
Overført restandel af årets resultat.....		245.311	1.072	2.786
DISPONERET I ALT.....		2.019.535	2.757	4.471

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		363.465.826	360.599
Traktor.....		28.733	57
Netværksanlæg.....		334.174	401
Vinduesprojekt.....		10.261.724	1.452
Materielle anlægsaktiver.....	8	374.090.457	362.509
ANLÆGSAKTIVER.....		374.090.457	362.509
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		138.310	113
Andre tilgodehavender.....		4.770	44
Periodeafgrænsningsposter.....		247.474	210
Tilgodehavender.....		390.554	367
Likvide beholdninger.....	9	17.463.382	22.084
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		17.853.936	22.451
AKTIVER.....		391.944.393	384.960

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Andelskapital.....		1.515.300	1.504
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		335.561.430	332.695
Overført resultat.....		-109.047.951	-107.091
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10	228.028.779	227.108
Andre reserver.....	11	91.250.814	85.595
Andre reserver.....		91.250.814	85.595
EGENKAPITAL.....		319.279.593	312.703
Prioritetsgæld.....	12	66.098.860	65.669
Deposita og forudbetalt leje.....		645.391	659
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	13	965.744	971
Langfristede gældsforpligtelser.....		67.709.995	67.299
Mellemregning andelshavere ved salg.....		2.064.774	3.795
Forudbetalt boligafgift og leje.....		60.740	34
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.706.624	478
Anden gæld.....	14	107.008	87
Varmeregnskab.....	15	471.412	186
Netværksregnskab.....	16	544.247	378
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.954.805	4.958
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		72.664.800	72.257
PASSIVER.....		391.944.393	384.960
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.377.233	1.447	
Lejeindtægt, erhverv.....	393.438	359	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-43.740	-18	
	1.726.931	1.788	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	1.255.572	1.256	
Forsikringer.....	326.306	356	
Erhvervsansvarsforsikring.....	0	7	
Andre forsikringer.....	1.312	1	
	1.583.190	1.620	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	152.093	156	
Vandforbrug.....	588.323	618	
Renovation.....	644.676	622	
	1.385.092	1.396	
Renholdelse			4
Vicevært m.fl.....	326.568	315	
Ejendomsservice.....	193.827	204	
Trappevask.....	331.256	322	
Øvrig renholdelse.....	73.181	122	
Skadedyrsbekæmpelse.....	45.338	6	
	970.170	969	

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			5
Blikkenslager.....	34.846	22	
VVS.....	98.980	110	
Nye radiatormålere.....	462.419	0	
Murer.....	30.021	74	
Tagdækningsarbejde.....	88.713	0	
Tømrer og snedker.....	8.367	34	
Rør og faldstammer.....	75.012	0	
Gulvbelægning.....	4.000	0	
Elektriker.....	154.354	81	
Maler.....	101.769	71	
Varmeanlæg.....	2.344	15	
Låseservice.....	19.896	20	
Skydedøre og porte.....	52.833	14	
Glarmester.....	0	2	
Forbrug elpærer.....	0	13	
Småanskaffelser.....	0	5	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	10.153	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	335.752	409	
Selvrisiko, forsikringskade.....	-1.904	0	
Diverse vedligeholdelse.....	450	77	
	1.478.005	947	
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	472.300	463	
Anden administration.....	20.625	6	
Revision.....	38.250	38	
Honorar for indberetning af selvangivelse.....	2.000	1	
Revision vedrørende tidligere år.....	0	-2	
Advokat.....	32.505	45	
Kontingenter/abonnementer.....	13.813	14	
Kontorartikler mv.....	1.029	14	
Porto/gebyrer/stempel.....	28.385	31	
Handelsværdiurdering.....	47.500	19	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	19	
Målerpasning og varmeregnskab.....	151.570	130	
Generalforsamling.....	24.267	3	
Gårdfest.....	31.278	86	
	882.772	867	
Andre finansielle omkostninger			7
Negativ rente af indestående.....	113.693	102	
Prioritetsrenter.....	1.462.154	1.756	
Låneomkostninger.....	2.223.532	0	
	3.799.379	1.858	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			8
	Grunde og bygninger	Traktor	
Kostpris 1. januar 2019.....	27.904.396	287.375	
Kostpris 31. december 2019.....	27.904.396	287.375	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	332.694.596	0	
Årets opskrivninger	2.866.834	0	
Opskrivninger 31. december 2019.....	335.561.430	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	0	229.904	
Årets afskrivninger	0	28.738	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	0	258.642	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	363.465.826	28.733	
	Netværksanlæg	Vinduesprojekt	
Kostpris 1. januar 2019.....	2.057.293	1.451.675	
Tilgang	0	8.810.049	
Kostpris 31. december 2019.....	2.057.293	10.261.724	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	1.656.285	0	
Årets afskrivninger	66.834	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	1.723.119	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	334.174	10.261.724	
	2019 kr.	2018 tkr.	
Likvide beholdninger			9
Nykredit Bank 8117-2382886.....	17.460.797	22.063	
Nykredit bestyrelseskonto.....	2.585	21	
	17.463.382	22.084	

NOTER

Note

Egenkapital før andre reserver

10

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2019.....	1.503.900	332.694.596	107.089.387	227.109.109
Tillægsværdi nye andele.....	11.400		1.678.223	1.689.623
Årets tilgang.....		2.866.834		2.866.834
Overført til andre reserver.....			-5.656.322	-5.656.322
Forslag til årets resultatdisponering.....			245.311	245.311
Afdrag på prioritetsgæld.....			1.774.224	1.774.224
Egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	1.515.300	335.561.430	-109.047.951	228.028.779

	2019 kr.	2018 tkr.
Andre reserver		
Andre reserver.....	85.594.492	80.029
Henlagt af årets overskud.....	5.656.322	5.566
	91.250.814	85.595

11

Prioritetsgæld

12

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
RD 69.011.000.....	65.668.645	856.292	861.258	0	0
RD 66.408.000.....	0	449.792	335.098	0	0
RD 66.567.000.....	0	468.140	265.798	66.098.860	66.832.639
	65.668.645	1.774.224	1.462.154	66.098.860	66.832.639

Lån med hovedstol 69.011.000 kr. fra Realkredit Danmark er et kontantlån. Lånet er indfriet i år.

Lån med hovedstol 66.408.000 kr. fra Realkredit Danmark er et kontantlån. Lånet er indfriet i år.

Lån med hovedstol 66.567.000 kr. fra Realkredit Danmark er et kontantlån. Lånet har en rente på 1,18 % og en restløbetid på 29 år og 9 måneder.

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Indvendig vedligeholdelse for lejere			13
Indvendig vedligeholdelse primo.....	971.418	919	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	92.081	97	
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-83.183	-45	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-14.572	0	
	965.744	971	
Anden gæld			14
Skyldig el.....	0	27	
A-skat og AM-bidrag.....	8.094	15	
ATP og sociale udgifter.....	852	1	
Feriepengeforpligtelse.....	5.140	5	
Skyldig revision.....	40.280	39	
Skyldig valuar.....	25.000	0	
Skyldig trappevask.....	27.672	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	-30	0	
	107.008	87	
Varmeregnskab			15
Indbetalt a conto varme.....	606.504	620	
Afholdte varmeudgifter.....	-391.448	-404	
Afregning varme.....	256.356	-30	
	471.412	186	
Netværksregnskab			16
Saldo primo.....	377.750	543	
Indbetalt netværksbidrag.....	324.300	331	
Netværksudgifter til leverandører og vedligeholdelse.....	-90.969	-429	
Afskrivning netværksanlæg.....	-66.834	-67	
	544.247	378	
Eventualposter mv.			17
Eventualforpligtelser			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen ikke forventer at afhænde den sidste ledige lejelejlighed.			
Administrator har oplyst, at foreningen har afgivet garanti for flere andelshavere i forbindelse med finansiering af køb af andelen.			

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**18**

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 490.000 kr., som er i eget behold.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.099 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 363.800 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	240	15.063	14.949	14.884
B2 Erhvervsandele	2	84	84	84
B3 Boliglejemål	34	2.024	2.138	2.203
B4 Erhvervslejemål	3	319	319	319
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6 I alt	279	17.490	17.490	17.490

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1918

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	363.800.000	20.800	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	91.250.814	5.217	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	25		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

19

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	693
H2 Erhvervslejeindtægter	26
H3 Boliglejeindtægter	91

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	262	297	133

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.006
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.619
K3 Teknisk andelsværdi	18.625

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	70	54	85
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	19	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	89	54	85

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	80 %
--	------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	111	112	117

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 228.028.779.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	29.961.689
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	363.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	171.000.000

Ejendommen blev den 17. december 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann til en kontant handelspris på kr. 363.800.000 pr. 31. december 2019.

I regnskabet er ejendommen optaget til en valuarvurdering foretaget af Wismann Property Consult A/S v/Lars Wismann til en kontant handelsværdi på kr. 363.800.000. Værdien er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med en kalkulationsfaktor og afkastprocent på 3,16%. Værdien giver en gennemsnitlig m²-pris på kr. 20.800. Det er bestyrelsens opfattelse, at denne værdi kan anvendes i forbindelse med værdiansættelsen af den samlede andelsværdi. Bestyrelsen har valgt at reservere 91.251 tkr. i andelskroneberegningen til fremtidig konjunkturudligning, herunder udførelse af fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....		228.028.779
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	363.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>363.800.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	66.098.860	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>66.832.639</u>	-733.779
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		227.295.000

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{227.295.000}{1.515.300} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 150,0000.

PENNEO

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

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

Susanne Ninja Clemen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borup - Bestyrelsesmedlem.

Serienummer: PID:9208-2002-2-937165324815

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-04-07 08:33:16Z

NEM ID 

Steffen Meisner

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borup - bestyrelsesmedlem.

Serienummer: PID:9208-2002-2-595918794934

IP: 212.27.xxx.xxx

2020-04-07 09:07:40Z

NEM ID 

Jon Murray Vinther

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Borup - Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-527530951235

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-04-07 10:12:07Z

NEM ID 

Michael Boel Klausen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borup - bestyrelsesmedlem.

Serienummer: PID:9208-2002-2-142289793877

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-04-07 12:38:44Z

NEM ID 

Jan Herbo-Rasmussen

Administrator

På vegne af: Herbo-Administration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-750744032726

IP: 185.4.xxx.xxx

2020-04-07 18:20:45Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borup - Bestyrelsesmedlem.

Serienummer: PID:9208-2002-2-557556533615

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-04-13 15:09:18Z

NEM ID 

Jan Herbo-Rasmussen

Dirigent

På vegne af: Herbo-Administration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-750744032726

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-04-13 15:12:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentmøgle: YW5T0-B6OFX-B8YMU-XELEC-V0B48-3HO7J

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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