

# Andelsboligforeningen Vibekevang

, 2100 København

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Vibekevang.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. september 2020

### **Bestyrelse**

Martin Petersen  
Formand

Annika Brimheim

Lone Johansen

Maria Hoffmann

Arnfinn Thorsteinsson

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Vibekevang 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, den 23. september 2020

### **Administrator**

Sven Vestergaards  
Ejendomadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningen ordinære generalforsamling den 8. oktober 2020.

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vibekevang**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vibekevang for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Vibekevang har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, 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 23. september 2020

**BUUS JENSEN**  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle  
Statsautoriseret revisor  
mne27764

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Vibekevang 2100 København
	CVR-nr.: 25 07 25 29
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 96.000
	Andelshavere: 65
<b>Bestyrelse</b>	Martin Petersen, Formand Annika Brimheim Lone Johansen Maria Hoffmann Arnfinn Thorsteinsson
<b>Administrator</b>	Sven Vestergaards Ejendomadministration A/S Store Kongensgade 24B 1254 København K
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 8. oktober 2020,



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 20 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
Boligafgift	2.606.394	2.606.391	2.606.392
Lejeindtægter	51.449	51.000	43.507
Øvrige indtægter	16.441	5.400	5.400
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.674.284</b>	<b>2.662.791</b>	<b>2.655.299</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-373.373	-481.000	-357.376
2 Forbrugsafgifter	-306.289	-225.000	-365.542
3 Renholdelse	-142.241	-190.000	-185.500
4 Vedligeholdelse, løbende	-105.916	-250.000	-286.776
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.723.409	0	-2.013.958
6 Administrationsomkostninger	-201.305	-258.150	-249.610
7 Øvrige foreningsomkostninger	-23.625	-25.000	-20.125
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-3.285	-3.285	-3.285
Omkostninger i alt	-3.879.443	-1.432.435	-3.482.172
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.205.159</b>	<b>1.230.356</b>	<b>-826.873</b>
8 Finansielle omkostninger	-582.020	-582.000	-597.117
Finansielle poster netto	-582.020	-582.000	-597.117
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.787.179</b>	<b>648.356</b>	<b>-1.423.990</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.787.179</b>	<b>648.356</b>	<b>-1.423.990</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	500.000	0	0
Overført til "Andre reserver"	500.000	0	0
Betalte prioritetsafdrag	551.203	551.000	539.095
Overført restandel af årets resultat	-2.838.382	97.356	-1.963.085
Overført til "Overført resultat"	-2.287.179	648.356	-1.423.990
<b>I alt</b>	<b>-1.787.179</b>	<b>648.356</b>	<b>-1.423.990</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
9	Ejendom	<u>18.429.486</u>	<u>18.429.486</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.429.486</u>	<u>18.429.486</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.429.486</u></b>	<b><u>18.429.486</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	5.748	5.711
10	Antenneregnskab	16.087	0
	Andre tilgodehavender	6.206	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>152.094</u>	<u>143.719</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>180.135</u>	<u>149.430</u>
11	Likvide beholdninger	<u>534.792</u>	<u>2.968.088</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>714.927</u></b>	<b><u>3.117.518</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.144.413</u></b>	<b><u>21.547.004</u></b>

## Balance 31. december

---

Note	2019	2018
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
12 Andelsindskud	96.000	96.000
13 Overført resultat	-8.582.295	-6.295.116
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-8.486.295	-6.199.116
14 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	6.500.000	6.000.000
Andre reserver	6.500.000	6.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.986.295</b>	<b>-199.116</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
15 Gæld til realkreditinstitutter	20.047.771	20.611.622
Deposita	230.618	236.762
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.278.389	20.848.384
Kortfristet del af langfristet gæld	563.852	551.203
Mellemregning med andelshavere	15.653	20.049
10 Antenneregnskab	0	2.868
16 Indvendig vedligeholdelse for lejere	10.485	7.200
17 Anden gæld	58.401	112.123
Periodeafgrænsningsposter	203.928	204.293
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	852.319	897.736
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.130.708</b>	<b>21.746.120</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.144.413</b>	<b>21.547.004</b>
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Eventualforpligtelser		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi		

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	270.698	256.578
Ejendomsforsikring	<u>102.675</u>	<u>100.798</u>
	<b><u>373.373</u></b>	<b><u>357.376</u></b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>		
Vandafgift	162.993	174.627
Renovation	127.935	124.135
Elforbrug fællesarealer	38.935	42.937
Varmeforbrug	-23.574	22.022
Forbrugsafgifter, tomgang	<u>0</u>	<u>1.821</u>
	<b><u>306.289</u></b>	<b><u>365.542</u></b>
<b>3. Renholdelse</b>		
Viceværtsservice	86.975	158.550
Glatførerbekæmpelse	50.144	22.246
Rottebekæmpelse	1.880	1.452
Skorstensfejning	2.645	2.852
Bortkørsel affald	0	400
Rengøringsartikler	<u>597</u>	<u>0</u>
	<b><u>142.241</u></b>	<b><u>185.500</u></b>



## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>		
Teknisk rådgivning	0	2.400
Haveanlæg	1.147	0
Maler	1.277	39.277
Elektriker	16.133	18.650
Tømrer	21.027	15.199
VVS	18.708	45.335
Låseservice	3.113	2.529
Småanskaffelser	1.073	326
Tag og tagrende	26.709	74.735
Glarmester	2.426	0
Kloakarbejde	11.331	88.325
Porttelefon	2.972	0
	<u><b>105.916</b></u>	<u><b>286.776</b></u>
<b>5. Vedligeholdelse, genopretning og reovering</b>		
Murer	144.819	489.302
Faldstammer og stigstreng	0	612.230
Specielkonto - vedligeholdelse	0	912.426
Facaderenovering	2.512.452	0
Teknisk bistand	66.138	0
	<u><b>2.723.409</b></u>	<u><b>2.013.958</b></u>

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	113.700	137.240
Rådgiverhonorar vedr. mæglingsmøde	2.500	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	34.750	33.125
Revisorhonorar, rest sidste år	2.000	0
Gebyrer m.v.	21.605	34.214
Kontorartikler	746	877
Telefontilskud	23.742	26.250
Generalforsamling, møder m.m.	1.832	12.694
Arbejdsweekend	430	0
Edb - ny computer til bestyrelsen	0	5.210
	<u><b>201.305</b></u>	<u><b>249.610</b></u>
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Valuarvurdering	23.625	20.125
	<u><b>23.625</b></u>	<u><b>20.125</b></u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	582.020	597.117
	<u><b>582.020</b></u>	<u><b>597.117</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>9. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>18.429.486</u>	<u>18.429.486</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2019</b>	<b><u>18.429.486</u></b>	<b><u>18.429.486</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>18.429.486</u></b>	<b><u>18.429.486</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>71.342.700</u>	<u>71.342.700</u>
<b>10. Antenneregnskab</b>		
Saldo pr. 1. januar 2017	-2.868	-25.689
Eksterne udgifter	184.341	166.575
Eksterne indtægter	<u>-165.386</u>	<u>-143.754</u>
	<b><u>16.087</u></b>	<b><u>-2.868</u></b>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Nordea	534.763	2.909.294
Indestående Danske Bank	<u>29</u>	<u>58.794</u>
	<b><u>534.792</u></b>	<b><u>2.968.088</u></b>
<b>12. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>
	<b><u>96.000</u></b>	<b><u>96.000</u></b>
<b>13. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-6.295.116	-4.871.126
Årets overførte overskud eller underskud	-2.838.382	-1.963.085
Afdrag på prioritetsgæld	<u>551.203</u>	<u>539.095</u>
	<b><u>-8.582.295</u></b>	<b><u>-6.295.116</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>14. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. januar	6.000.000	6.000.000
Ifølge resultatdisponering	<u>500.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.500.000</u></b>	<b><u>6.000.000</u></b>

## Noter

### 15. Gæld til realkreditinstitutter

Realkredit Danmark, kontantlån, konvertibelt. Nom. rente 2,00% p.a., effektiv rente 2,2272% p.a.. Opr. 22.232.000

Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
27	551.203	582.020	20.611.623	20.611.623	563.852	21.193.993
	<b>551.203</b>	<b>582.020</b>	<b>20.611.623</b>	<b>20.611.623</b>	<b>563.852</b>	<b>21.193.993</b>

## Noter

---

### 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. januar	7.200	3.915
Hensat i året	3.285	3.285
	<u>10.485</u>	<u>7.200</u>
	<b><u>10.485</u></b>	<b><u>7.200</u></b>

### 17. Anden gæld

Revisor	34.750	33.125
Indvendig vedligeholdelse §22	0	0
Vedligeholdelse	0	13.113
El	6.951	8.857
Lumen Tech ApS	0	8.228
Øvrige kreditorer	3.700	3.700
S. Westergaards Ejendomsadministration	13.000	45.100
	<u>58.401</u>	<u>112.123</u>

### 18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.612 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 18.429 t.kr.

### 19. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5..

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlemmer.

## Noter

---

### 20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vibekevang 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:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	5.010	5.010	65	5.010
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	124	124	2	124
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	5.134	5.134	67	5.134

  

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

  

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1972
D2	Ejendommens opførelsesår	1926

  

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

  

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Noter

### 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2019 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	87.000.000	16.946	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2019 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.500.000	1.266	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7		
Feltnr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Feltnr.			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
H1	Boligafgift	217.199 * 12 /	5.010 520	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	5.010 0	
H3	Boliglejeindtægter	4.143 * 12 /	5.010 10	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Feltnr.		<u>År 2017 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2018 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2019 kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-204	-284	-357

## Noter

### 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	11.877		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.075		
K3	Teknisk andelsværdi	15.952		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	63	56	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	311	392	530
M3	Vedligeholdelse i alt	374	448	551
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)	-15		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	106	108	110

### Supplerende nøgletal i øvrigt

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

## Noter

---

### 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	14.240	13.896
Valuarvurdering	17.365	16.946
Anskaffelsessum (kostpris)	3.679	3.590
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.075	3.977
Foreslået andelsværdi	11.877	11.590
Reserver uden for andelsværdi	1.297	1.266
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		520
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	4.143 *12/ 124	401
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		56
Øvrige omkostninger		21
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		<u>11</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>97</u>

## Noter

---

### 21. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-8.486.295
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	87.000.000
Ejendommens kostpris	-18.429.486
	<hr/>
	60.084.219
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.611.623
Prioritetsgæld, kursværdi	-21.193.993
	<hr/>
	<b>59.501.849</b>
<hr/>	
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019.	
Fordelingstal er areal i henhold til oversigt.	<hr/>
	5.023
Værdi pr. fordelingstal	<hr/>
	<b>11.845,88</b>
<hr/>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. april 2019)	<hr/>
	<b>11.696,89</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 11.845,88 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 870.000 kr., 4.350.000 kr. og 8.700.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 5% og 10%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 87.000.000 kr.

### 21. Beregning af andelsværdi (fortsat)

<b>Ændring i valuarvurdering</b>	<b>Ændring i egenkapital (kr.)</b>	<b>Nye andels- værdier i alt (kr.)</b>	<b>Værdi pr. fordelingstal (kr.)</b>	<b>Ændring i andelskrone</b>
-10%	-8.700.000	50.801.849	10.113,85	-14,62%
-5%	-4.350.000	55.151.849	10.979,86	-7,31%
-1%	-870.000	58.631.849	11.672,68	-1,46%
0%	0	59.501.849	11.845,88	0,00%
1%	870.000	60.371.849	12.019,08	1,46%
5%	4.350.000	63.851.849	12.711,90	7,31%
10%	8.700.000	68.201.849	13.577,91	14,62%

## ANDELSBOLIGFORENINGEN VIBEKEVANG

### Andelsværdi pr. 31. december 2019

Andelsværdi inkl. indskud opgjort efter ABL §5, stk. 2, pkt. b udgør herefter:

	<u>Antal</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>m<sup>2</sup> i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. type 2019</u>	<u>Andelsværdi pr. type 2018</u>
For boliger med boligafgift på kr. 6.313,17	4	146 m <sup>2</sup>	584	1.729.498,48	1.707.745,94
For boliger med boligafgift på kr. 5.405,11	3	125 m <sup>2</sup>	375	1.480.735,00	1.462.111,25
For boliger med boligafgift på kr. 4.497,05	4	104 m <sup>2</sup>	416	1.231.971,52	1.216.476,56
For boliger med boligafgift på kr. 3.156,59	40	73 m <sup>2</sup>	2920	864.749,24	853.872,97
For boliger med boligafgift på kr. 2.248,53	14	52 m <sup>2</sup>	728	615.985,76	608.238,28
	<u>65</u>		<u>5.023</u>		

Egenkapital jf. årsrapport 2019, side 26

59.501.849

Andelsværdi pr. m<sup>2</sup>: 59.501.849 : 5.023 =

11.845,88