

Andelsboligforeningen Filipsgården

Højdevej 38 - 52 m. fl., 2300 Sundbyøster

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Penneo dokumentnøgle: Q1HYM-2NDCI-AC4U4-7MDKP-EH5F6-NT8AG

Indholdsfortegnelse

	Side
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

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Filipsgården.

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.

Sundbyøster, den 21. september 2020

Administrator

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse

Peter Fredskilde
Formand

Dennis Hoffensetz

Kenneth Hoffensetz

Karl Nielsen

Vidar Huginsson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 4. november 2020.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Filipsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården 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 2019 - 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 Filipsgården 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 21. september 2020

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

Søren Tholle
Statsautoriseret revisor
mne27764

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Filipsgården Højdevej 38 - 52 m. fl. 2300 Sundbyøster
	CVR-nr.: 88 03 28 10 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 3.727.050 Andelshavere: 113
Bestyrelse	Peter Fredskilde, Formand Dennis Hoffensetz Kenneth Hoffensetz Karl Nielsen Vidar Huginsson
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 4. november 2020,

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Filipsgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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 m.v.).

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.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år
-------------------------------	---------

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” 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. 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 fremførsel.

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	3.164.931	3.164.931	3.101.745
2 Lejeindtægter	78.218	68.575	68.198
3 Vaskeriindtægter	38.767	0	44.787
Indtægter i alt	3.281.916	3.233.506	3.214.730
4 Ejendomsskat og forsikringer	-405.678	-467.790	-455.828
5 Forbrugsafgifter	-232.122	-243.050	-242.748
6 Renholdelse	-445.087	-440.000	-430.161
7 Vedligeholdelse, løbende	-931.814	-760.000	-845.350
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-211.703	0	-8.329.190
9 Administrationsomkostninger	-387.602	-384.760	-359.927
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.916	-2.920	-2.916
Afskrivninger	-107.975	-107.980	-110.999
Omkostninger i alt	-2.724.897	-2.406.500	-10.777.119
Resultat før finansielle poster	557.019	827.006	-7.562.389
10 Finansielle indtægter	5	0	1.982
11 Finansielle omkostninger	-186.569	-142.750	-274.381
Finansielle poster netto	-186.564	-142.750	-272.399
Resultat før skat	370.455	684.256	-7.834.788
Årets resultat	370.455	684.256	-7.834.788
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	397.438	397.438
Overført fra henlæggelser	0	0	-8.080.063
Overført til "Andre reserver"	0	397.438	-7.682.625
Betalte prioritetsafdrag	577.509	574.840	563.511
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-107.975	-107.980	-110.999
Overført restandel af årets resultat	-99.079	-180.042	-604.675
Overført til "Overført resultat"	370.455	286.818	-152.163
I alt	370.455	684.256	-7.834.788

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	17.203.288	17.203.288
13	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.103.318	1.211.293
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.306.606</u>	<u>18.414.581</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.306.606</u>	<u>18.414.581</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	3.192	36.162
	Andre tilgodehavender	14.262	5.722
	Periodeafgrænsningsposter	14.241	13.220
	Tilgodehavender i alt	<u>31.695</u>	<u>55.104</u>
14	Likvide beholdninger	<u>4.695.083</u>	<u>6.479.796</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.726.778</u>	<u>6.534.900</u>
	Aktiver i alt	<u>23.033.384</u>	<u>24.949.481</u>

Balance 31. december

Note	2019	2018
Passiver		
Egenkapital		
15 Andelsindskud	3.727.050	3.727.050
16 Overført resultat	187.276	-183.179
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>3.914.326</u>	<u>3.543.871</u>
17 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	8.297.014	8.297.014
Andre reserver	<u>8.297.014</u>	<u>8.297.014</u>
Egenkapital i alt	<u>12.211.340</u>	<u>11.840.885</u>
Gældsforpligtelser		
18 Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.673.380</u>	<u>4.204.879</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.673.380</u>	<u>4.204.879</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	615.822	472.831
Gæld til pengeinstitutter	0	6.524.439
Deposita	114.666	113.366
Mellemregning med andelshavere	921.397	1.293.905
19 Varmeregnskab	190.601	185.037
20 Vandregnskab	45.173	42.286
21 Indvendig vedligeholdelse for lejere	8.624	5.708
22 Anden gæld	217.141	230.302
Periodeafgrænsningsposter	<u>35.240</u>	<u>35.843</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.148.664</u>	<u>8.903.717</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.822.044</u>	<u>13.108.596</u>
Passiver i alt	<u>23.033.384</u>	<u>24.949.481</u>
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24 Eventualforpligtelser		
25 Nøgleoplysninger		
26 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Boligafgift		
Boligafgift, beboelse	2.725.180	2.661.994
Boligafgift, erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	397.438	397.438
	<u>3.164.931</u>	<u>3.101.745</u>
2. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	34.135	33.972
Lejeindtægter, erhvervslejemål	11.299	11.270
Kælder- og loftsleje	32.784	22.956
	<u>78.218</u>	<u>68.198</u>
3. Vaskeriindtægter		
Vaskeriindtægter	81.046	84.010
El og vand	-42.279	-39.223
	<u>38.767</u>	<u>44.787</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	323.598	320.199
Bygningsforsikring	50.968	102.033
Glasforsikring	6.262	12.422
Arbejdsskadesforsikring	5.364	5.255
Netbankforsikring	2.127	0
Falckabonement	17.359	15.919
	<u>405.678</u>	<u>455.828</u>
5. Forbrugsafgifter		
Renovation	200.048	199.670
Elforbrug fællesarealer	32.074	43.078
	<u>232.122</u>	<u>242.748</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
6. Renholdelse		
Viceværtsservice	434.977	418.088
Graffiti	842	0
Bortkørsel affald	9.268	12.073
	<u>445.087</u>	<u>430.161</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	13.761	16.790
Maler	78.725	358.250
Elektriker	12.590	22.466
Glarmester	59.027	2.165
Murer	29.856	3.148
Tømrer	441.520	223.479
VVS	57.533	90.025
Teknisk rådgivning	13.875	4.725
Låseservice	6.470	21.851
Småanskaffelser	4.458	6.896
Skadedyrsbekæmpelse	149	35.750
Ventilationsanlæg	78.313	7.766
Tag og tagrende	94.465	0
Porttelefon	4.551	11.817
Haveanlæg	36.521	32.312
Vejvedligeholdelse	0	5.348
Diverse	0	2.562
	<u>931.814</u>	<u>845.350</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Facaderenovering	211.703	8.329.190
	<u>211.703</u>	<u>8.329.190</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
9. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	213.885	208.670
Udarbejdelse og revision af årsrapport	30.000	29.500
Bestyrelsesgodtgørelser	19.250	18.750
Vand- og varmekonsum	12.643	7.447
Varmeregnskabshonorar	33.762	33.338
Gebyrer m.v.	23.238	22.921
Valuar	31.250	0
Kontorartikler	891	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	13.626	31.316
Kontorhold	14.761	15.145
Gaver og blomster	504	1.530
Tab på tilgodehavender	-6.208	-8.690
	<u>387.602</u>	<u>359.927</u>
10. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	<u>5</u>	<u>1.982</u>
	<u>5</u>	<u>1.982</u>
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	131.042	79.662
Kurstab prioritetslån	0	80.000
Omkostninger låneomlægninger	15.189	60.884
Renter, pengeinstitutter	<u>40.338</u>	<u>53.835</u>
	<u>186.569</u>	<u>274.381</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	17.203.288	17.203.288
Anskaffelsessum 31. december 2019	17.203.288	17.203.288
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	17.203.288	17.203.288
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	129.000.000	129.000.000
13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	2.372.609	2.372.609
Anskaffelsessum 31. december 2019	2.372.609	2.372.609
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.161.316	1.050.317
Årets af- og nedskrivninger	107.975	110.999
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	1.269.291	1.161.316
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	1.103.318	1.211.293
14. Likvide beholdninger		
Jyske Bank foliekonto	0	2.321.898
Arbejdernes Landsbank	3.486.704	2.952.299
Nordea, driftkonto	1.201.660	1.202.860
Kassebeholdning, bestyrelse	4.629	546
Kassebeholdning, vicevært	2.090	2.193
	4.695.083	6.479.796
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	3.727.050	3.727.050
	3.727.050	3.727.050

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-183.179	-31.016
Årets overførte overskud eller underskud	-99.079	-604.675
Regnskabsmæssige afskrivninger	-107.975	-110.999
Betalte prioritetsafdrag	577.509	563.511
	<u>187.276</u>	<u>-183.179</u>
17. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	8.297.014	15.979.639
Hensættelse jfr. generalforsamlingsbeslutning	0	-7.682.625
	<u>8.297.014</u>	<u>8.297.014</u>

Noter

18. Gæld til realkreditinstitutter

NK, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 0,50% p.a., effektiv rente 0,9608% p.a., opr. t.kr. 4.915
NK, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 1,5% p.a., effektiv rente 1,5588% p.a., opr. t.kr. 5.189

Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
8,50	472.832	57.195	4.204.879	4.204.879	477.391	4.289.305
29,25	104.677	73.847	5.084.323	5.084.323	138.431	5.124.960
	577.509	131.042	9.289.202	9.289.202	615.822	9.414.265

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
19. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	736.355	723.928
Fjernvarmeomkostning	-545.754	-538.891
	<u>190.601</u>	<u>185.037</u>
20. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	273.185	264.239
Vandomkostninger	-228.012	-221.953
	<u>45.173</u>	<u>42.286</u>
21. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	5.708	32.139
Hensat i året	2.916	2.919
	<u>8.624</u>	<u>35.058</u>
Anvendt	<u>0</u>	<u>-29.350</u>
	<u>8.624</u>	<u>5.708</u>
22. Anden gæld		
A-skat, arbejdsmarkedsbidrag og ATP	9.815	9.547
Feriepenge, Feriefond	14.671	0
Omkostninger	12.353	12.408
Vedligeholdelse	118.469	178.264
Vandregnskab	583	583
Revisionshonorar	30.000	29.500
Valuar	31.250	0
	<u>217.141</u>	<u>230.302</u>

Noter

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.289 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 17.203 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

24. Eventualforpligtelser

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

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.

25. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Filipsgården 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7.200	7.200	112	7.200
B2	Erhvervsandele	112	112	1	112
B3	Boliglejemål	64	64	1	64
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	198	198	18	198
B6	I alt	7.574	7.574	132	7.574

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Feltnr.	Sæt kryds				
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				1979
D2	Ejendommens opførelsesår				1934
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.		Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.000.000		17.032	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.		Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.297.014		1.095	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6		
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
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"/>

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	258.478	* 12 /	424
H2	Erhvervslejeindtægter	939	* 12 /	2
H3	Boliglejeindtægter	2.831	* 12 /	5

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	94	-1.071	51

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:

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

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.602
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	834
K3	Teknisk andelsværdi	16.436

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	38	112	123
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	55	1.100	28
M3	Vedligeholdelse i alt	93	1.212	151

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	37

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		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	88	77	0

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	17.642	17.032
Valuarvurdering	19.871	19.184
Anskaffelsessum (kostpris)	2.353	2.271
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	834	805
Foreslået andelsværdi	15.602	15.062
Reserver uden for andelsværdi	1.135	1.095
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		424
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	2.831 *12/64	531
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	939 *12/0	0
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		39
Øvrige omkostninger		55
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		0
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96

Noter

26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.914.326
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	129.000.000
Ejendommens kostpris	-18.414.581
	<u>114.499.745</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Proritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.289.202
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.414.265
	<u>114.374.682</u>
Reservation	-295.516
	<u>114.079.166</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019.	
Fordelingstal er areal i henhold til beboeroversigt.	<u>7.322</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>15.580,33</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21 marts 2019)	<u>15.580,33</u>

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 15.580,33 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.290.000 kr., 6.450.000 kr. og 12.900.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen 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 en offentlig ejendomsvurdering på 129.000.000 kr.

26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-10%	-12.900.000	101.179.166	13.818,51	-11,31%
-5%	-6.450.000	107.629.166	14.699,42	-5,65%
-1%	-1.290.000	112.789.166	15.404,15	-1,13%
0%	0	114.079.166	15.580,33	0,00%
1%	1.290.000	115.369.166	15.756,51	1,13%
5%	6.450.000	120.529.166	16.461,24	5,65%
10%	12.900.000	126.979.166	17.342,14	11,31%

Andelsværdier

<u>Antal</u>	<u>m² pr. lejlighed</u>	<u>2019 Andelsværdi</u>	<u>2018 Andelsværdi</u>
5	37,50	584.262	584.262
5	47,00	732.276	732.276
5	50,60	788.365	788.365
5	51,20	797.713	797.713
29	54,00	841.338	841.338
1	55,60	866.266	866.266
3	57,70	898.985	898.985
5	61,80	962.864	962.864
5	64,60	1.006.489	1.006.489
4	64,80	1.009.605	1.009.605
5	68,30	1.064.137	1.064.137
5	74,00	1.152.944	1.152.944
10	76,40	1.190.337	1.190.337
5	76,60	1.193.453	1.193.453
10	78,60	1.224.614	1.224.614
5	85,40	1.330.560	1.330.560
3	98,60	1.536.221	1.536.221
1	111,70	1.740.323	1.740.323
1	112,60	1.754.345	1.754.345
<u>1</u>	113,30	1.765.251	1.765.251

113

PENNEO

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

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

Peter Fredskilde

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-806461985206

IP: 195.184.xxx.xxx

2020-11-09 15:06:56Z

NEM ID 

Dennis Bøgvad Hoffensetz

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-346445064542

IP: 195.184.xxx.xxx

2020-11-09 18:29:41Z

NEM ID 

Malene Mossin Langgaard

Administrator/dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:36217332-RID:18195827

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-10 08:33:40Z

NEM ID 

Kenneth Bøgvad Hoffensetz

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-162753660025

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-11-15 11:58:57Z

NEM ID 

Karl Kristian Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-447426311347

IP: 195.182.xxx.xxx

2020-11-15 15:12:59Z

NEM ID 

Viðar Huginsson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-477774957442

IP: 89.233.xxx.xxx

2020-12-21 08:44:18Z

NEM ID 

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Buus Jensen

Serienummer: CVR:16119040-RID:1252050666365

IP: 195.184.xxx.xxx

2020-12-21 09:00:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q1HYM-2NDCI-AC4U4-7MDKP-EH5F6-NT8AG

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 tidsstempelt 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>