FØRENDE I FONDE
OG FORENINGER
Ri Statsaut. Revisorer

Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Andelsboligforeningen Bangsbo

Årsrapport for 2019

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	17
Andelskroneværdi	20
Likviditetsoversigt	21

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Bangsbo

Matr.nr.	2721, Vanløse
CVR-nr.	64 05 45 11
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	52 58 07 58
E-mail	kontoret@abbangsbo.dk
Hjemmeside	www.ab-bangsbo.dk

Bestyrelse

Tonny Fischer
Camilla Drescher
Helle Andst Schæbel
Lise Lotte Tang Rasmussen
Casper Kjeld Frederiksen

Administration

Skovgaard Alsig Advokater
Overgaden Neden Vandet 9A, 3.th
1414 København K
Tlf.: 33 13 11 30

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2019 for Andelsboligforeningen Bangsbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

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

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

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6c, stk. 3 og 4.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. juni 2020

Administrator

_____

Bestyrelse

_____	_____	_____
Tonny Fischer	Camilla Drescher	Helle Andst Schæbel
_____	_____	
Lise Lotte Tang Rasmussen	Casper Kjeld Frederiksen	

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bangsbo

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision. Likviditetsoversigten bagerst i årsrapporten har ligeledes 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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

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.

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

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 26. juni 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bangsbo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven samt 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.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningslovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen og noterne 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, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udlejning af selskabslokale m.m. indtægtsføres i takt med foreningens 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

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 ophør af erhvervsudlejningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

I tilfælde, hvor ejendommens værdi vurderes lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under overført resultat m.v. indregnes akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der er udlejning til 1 erhvervslejemål. 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.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Andelskroneværdi

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019

Urevideret budget 2019 t.kr.	Note			2018 t.kr.
6.052	1	Boligafgift, leje m.m.	6.060.830	6.056
0	2	Andre indtægter	2.473	5
6.052		**Indtægter**	**6.063.303**	**6.061**
575	3	Administration	466.283	503
800	4	Vedligeholdelse, løbende	600.621	502
600	4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	109.542	724
1.010	5	Renholdelse	935.521	980
1.585	6	Skatter, afgifter m.m.	1.543.162	1.546
4.570		**Ejendommens omkostninger**	**3.655.129**	**4.255**
1.482		**Resultat af ordinær drift**	**2.408.174**	**1.806**
1.230	7	Finansielle omkostninger	1.710.014	1.246
252		**Resultat før skat**	**698.160**	**560**
0		Skat	0	0
252		**Årets resultat**	**698.160**	**560**
		Forslag til resultatdisponering:		
		Overført til / fra "Reserver til vedligeholdelse af ejendommen"		
		Overført til reserve til dækning af vedligeholdelse, genopretning og renovering	109.542	270
		Overført fra reserve til dækning af vedligeholdelse, genopretning og renovering	-109.542	-724
			0	-454
		Overført til "Overført resultat m.v.":		
		Betalte prioritetsafdrag	859.925	876
		Overført til reserve til dækning af vedligeholdelse, genopretning og renovering	-109.542	-270
		Overført fra reserve til dækning af vedligeholdelse, genopretning og renovering	109.542	724
		Restandel af årets resultat	-161.765	-316
			698.160	1.014
		Disponeret i alt	**698.160**	**560**

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver		31/12 2018 t.kr.
8	Ejendom m.m.	57.860.957	57.861
	Anlægsaktiver i alt	**57.860.957**	**57.861**
	Individuelle altaner, 2 bankkonti hos Nordea Danmark	1.913.935	2.010
	Øvrige tilgodehavender	105.648	61
	Fællesantenne	3.022	0
9	Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger	134.517	142
	Tilgodehavender	**2.157.122**	**2.213**
10	**Likvider**	**4.826.032**	**5.370**
	Omsætningsaktiver i alt	**6.983.154**	**7.583**
	Aktiver i alt	**64.844.111**	**65.444**

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver		31/12 2018 t.kr.
	Andelskapital	61.700	62
	Overført resultat m.v.	22.778.167	22.080
	Egenkapital før andre reserver	22.839.867	22.142
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	4.000.000	4.000
		4.000.000	4.000
11	**Egenkapital**	**26.839.867**	**26.142**
12	Prioritetsgæld	33.846.295	33.853
	Deposita	22.379	22
	Mellemregning med beboere, netto	1.279.071	2.823
	Mellemregning med beboere, individuelle altaner	1.913.935	2.010
	Varmeregnskab, netto	453.794	409
13	Anden gæld	488.770	185
	Gældsforpligtelser i alt	**38.004.244**	**39.302**
	Passiver i alt	**64.844.111**	**65.444**

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

15 Andelshavernes hæftelsesforhold

16 Nøgleoplysninger

17 Andelskroneværdi

Penneo dokumentnøgle: 7I2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Noter

Urevideret budget 2019 t.kr.			2018 t.kr.
	Note 1. Boligafgift, leje m.m.		
5.833	Boligafgift, ordinær	5.828.109	5.833
52	Erhvervsleje, Frisør	52.009	52
5	Udlejning, selskabslokale	13.400	8
162	3 antennepositioner	167.312	163
6.052		**6.060.830**	**6.056**
	Note 2. Andre indtægter		
0	Øvrige indtægter	2.473	5
0		**2.473**	**5**
	Note 3. Administration		
206	Administrationshonorar	201.532	202
150	Bestyrelseshonorar	142.800	148
48	Revisorhonorar	47.500	52
25	Konsulenthonorar	0	6
10	Kontorhold	1.591	4
30	Telefon og data	17.494	29
0	Kørselsgodtgørelse	1.060	0
20	Drift, fælleslokaler m.m.	22.008	13
15	Møder og generalforsamling	5.752	10
5	Repræsentation	1.492	3
10	Kursus/fødselsdagsfest	0	0
20	Gebyrer m.m.	19.043	20
36	Diverse	6.011	16
575		**466.283**	**503**

Penneo dokumentnøgle: 7I2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Urevideret budget 2019 t.kr.			2018 t.kr.
	Note 4. Vedligeholdelse		
	Blikkenslager	381.811	353
	Elektriker	28.356	20
	Glarmester	0	2
	Haveanlæg m.m.	12.836	5
	Nøgler og skilte	-3.350	-8
	Låseservice	3.256	23
	Maler	0	6
	Murer	32.309	15
	Småmaterialer	949	0
	Snedker	13.315	6
	Varmeanlæg	82.058	29
	Diverse	49.081	51
	Gulvafløb, **genopretning**	118.179	0
	Køkkentrapper, **genopretning**	0	219
	Reg. vedligeholdelse byggesag, **genopretning**	-8.637	505
1.400		**710.163**	**1.226**
	Note 5. Renholdelse		
450	Løn, varmemester	371.901	362
0	Løn, afløser	0	31
0	Pension	39.398	38
0	Sociale bidrag	3.897	5
0	Hovedrengøring	0	4
260	Rengøring	245.606	248
300	Renovation m.m.	274.719	292
1.010		**935.521**	**980**

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Urevideret budget 2019 t.kr.			2018 t.kr.
	Note 6. Skatter, afgifter m.m.		
1.020	Ejendomsskat	1.014.108	1.014
125	Forsikringer	133.348	125
370	Vand	344.539	369
70	El m.m.	51.167	38
1.585		**1.543.162**	**1.546**
	Note 7. Finansielle omkostninger		
1.230	Prioritetsrenter	1.237.130	1.246
0	Renter m.m., bank	431	0
0	Kurstab og låneomkostninger, låneomlægning	472.192	0
0	Diverse	261	0
1.230		**1.710.014**	**1.246**

		31/12 2018 t.kr.
Note 8. Ejendom m.m.		
	Ejendom	
Saldo, primo	57.860.957	57.609
Udskiftning af vinduer m.v.	0	757
Overført til vedligeholdelse	0	-505
	57.860.957	**57.861**
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2018	**181.000.000**	**181.000**

Note 9. Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger		
Forsikringer	31.768	29
El	6.178	13
Signallevering	67.097	69
Vand	29.474	31
	134.517	**142**

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

		31/12 2018 t.kr.
Note 10. Likvider		
Likvider, drift	48.565	605
Likvider, tidligere vedtægters § 32, stk. 4	2.075.871	2.366
Likvider, tilgodehavender	2.701.596	2.399
	4.826.032	**5.370**
Note 11. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo, primo	61.700	62
	61.700	**62**
Overført resultat m.v.		
Saldo, primo	22.080.007	21.333
Overført til/fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" efter forbrug	0	187
Årets resultat	698.160	560
	22.778.167	**22.080**
Egenkapital før andre reserver	**22.839.867**	**22.142**
Andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo, primo	4.000.000	4.187
Overført til/fra overført resultat m.v.	0	267
Overført til reserve til dækning af vedligeholdelse, genopretning og renovering	109.542	270
Overført fra reserve til dækning af vedligeholdelse, genopretning og renovering	-109.542	-724
	4.000.000	**4.000**
Egenkapital i alt	**26.839.867**	**26.142**

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

			31/12 2018 t.kr.
Note 12. Prioritetsgæld			
	Kursværdi	**Nominel værdi**	
Nordea Kredit 4% obligationslån, indfriet	0	0	16.046
Nordea Kredit 2,5% kontantlån, indfriet	0	0	6.938
Nordea Kredit 2% kontantlån, indfriet	0	0	10.869
Nordea Kredit 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 17.755, rentesats 0,87% p.a., restløbetid 19,5 år	17.132.375	17.341.295	0
Nordea Kredit 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 16.505, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 30 år	16.536.206	16.505.000	0
	33.668.581	**33.846.295**	**33.853**
Samlede afdrag på prioritetsgælden		859.925	876
Langfristet andel af gælden		32.532.855	16.908

Note 13. Anden gæld		
A-skat og ATP mv.	21.446	29
Feriepenge, inkl. beregnet andel	64.061	51
Revisorhonorar	47.500	47
Gæld i øvrigt (heraf kr. 259.576 vedr. ydelse nyt lån)	355.763	58
	488.770	**185**

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Note 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 33.846 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 57.861. Den offentlige vurdering udgør t.kr. 181.000 pr. 1. oktober 2018.

Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til t.kr. 100 pr. krav, samt t.kr. 500 pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af tidligere udlejede erhvervslejemål samt alle foreningens beboelseslejemål solgt efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 15. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nordea Kredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 16. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2019	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	156	12.080
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	91
B5	Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	4	0
B6	I alt	**161**	**12.171**

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	☐	☐	☑	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☐	☐	☑	☐
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1927
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☑
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

		Anskaffelsespris-sen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☑

		kr.	**Gns. kr. pr. m²**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	184.860.957	15.189
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.000.000	329

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

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

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	482
H2	Erhvervslejeindtægter	4
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	74	46	58

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	12.419
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.568
K3	Teknisk andelsværdi	14.987

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	49	41	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	22	59	9
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	71	100	58

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	34
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)	80

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
R	Årets afdrag pr. andels-m²	71	73	71

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Note 17. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi foreslås af bestyrelsen opgjort efter nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i beregningen efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand m.m. vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør kr. 4.000.000. Beløbet udgjorde sidste år kr. 4.000.000. Beløbet er indregnet under "Andre reserver" i egenkapitalen.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital før andre reserver ifølge årsregnskab		22.839.867
Kontantværdi pr. 1. oktober 2018	181.000.000	
Forbedringer ej indeholdt i vurderingen, vinduer	3.860.957	
Ejendommens bogførte værdi	-57.860.957	127.000.000
Kursværdi af prioritetsgæld	-33.668.581	
Nominel værdi af prioritetsgæld	33.846.295	177.714
Reguleret egenkapital		150.017.581
150.017.581 / 61.700 =		**2.431,40**

De medtagne forbedringer (vinduer), der endnu ikke er indeholdt i vurderingen, vil i forbindelse med en omvurdering af ejendommens kontantværdi ikke nødvendigvis blive tillagt 100 %. Dette kan efterfølgende medføre et fald i andelskronens maksimale værdi, når der offentliggøres ny offentlig vurdering inkl. stillingtagen til indberettede forbedringsomkostninger.

Opmærksomheden henledes på, at de 31 altaner på foreningens ejendom er individuelle forbedringer for de berørte andelshavere og derfor ikke indgår i vurderingen. Ved salg af de pågældende andele skal der, udover iagttagelse af den vedtagne andelsværdi, tages hensyn til handelsværdien af de individuelle forbedringer. Yderligere 18 altaner vil blive opført efterfølgende i løbet af 2020.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2.431,40. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser/andre reserver kr. 2.496,23. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2.398,56.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

Penneo dokumentnøgle: 7I2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

Likviditetsoversigt (ikke revideret)

	kr.
Omsætningsaktiver 1. januar 2019	7.582.697
Gældsforpligtelser ekskl. prioritetsgæld 1. januar 2019	-5.449.428
Resultat før skat i 2019	698.160
Årets betalte afdrag på prioritetsgælden	-859.925
Likviditetspåvirkning i forbindelse med omprioriteringen	853.702
Likviditet til rådighed pr. 31. december 2019	**2.825.205**
Omsætningsaktiver 31. december 2019	6.983.154
Gældsforpligtelser ekskl. prioritetsgæld 31. december 2019	-4.157.949
	2.825.205
Forventede afdrag på prioritetsgælden i 2020	-1.313.440
Forventet resultat før skat i 2020	1.332.896
Forventet likviditet til rådighed pr. 31. december 2020	**2.844.661**

Likviditetsoversigten er udarbejdet under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

Penneo dokumentnøgle: 7J2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

PENNEO

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

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

Bente Skovgaard Alsig
Administrator
På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater
Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333
IP: 193.104.xxx.xxx
2020-06-29 09:27:49Z
NEM ID

tonny fischer
Bestyrelsesformand
På vegne af: Andelsboligforeningen Bangsbo
Serienummer: CVR:64054511-RID:10103883
IP: 77.241.xxx.xxx
2020-06-29 11:38:17Z
NEM ID

Lise Lotte Tang Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Andelsboligforeningen Bangsbo
Serienummer: PID:9208-2002-2-951389751581
IP: 87.50.xxx.xxx
2020-06-30 08:42:37Z
NEM ID

Casper Kjeld Frederiksen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Andelsboligforeningen Bangsbo
Serienummer: PID:9208-2002-2-685594174095
IP: 192.38.xxx.xxx
2020-06-30 12:20:21Z
NEM ID

Camilla Drescher
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Andelsboligforeningen Bangsbo
Serienummer: PID:9208-2002-2-505032701320
IP: 87.49.xxx.xxx
2020-07-01 11:24:21Z
NEM ID

Helle Andst Schæbel
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Andelsboligforeningen Bangsbo
Serienummer: PID:9208-2002-2-585662327776
IP: 88.29.xxx.xxx
2020-07-06 06:22:27Z
NEM ID

Lars Jørgen Rasmussen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Serienummer: PID:9208-2002-2-664731865942
IP: 188.183.xxx.xxx
2020-07-06 08:02:20Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 7I2EU-ND1LG-P7W38-NGGMU-IDPHO-SO1HH

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**