

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
HOLLUF HAVE III**

**ÅRSREGNSKAB  
FOR  
1/1 2019 - 31/12 2019**

Vedtaget på foreningens generalforsamling  
den /

dirigent :

ejd.nr. 532

## BESTYRELSENS PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2019 - 31/12 2019 indeholder efter vor opfattelse de oplysninger, der er nødvendige til bedømmelse af foreningens økonomiske stilling ved regnskabsårets udgang.

Efter regnskabsårets udgang er der ikke indtruffet hændelser, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af foreningens økonomiske stilling, og det forventes, at foreningen i indeværende år vil fortsætte den hidtidige udvikling.

Odense, den

---

Anders Chemnitz (formand)

---

Edith Kjengaard

---

Elizabeth Chemnitz

---

Henrik Petersen

## REVISOR PÅTEGNING

Som revisor for foreningen har jeg gennemgået bilagene vedrørende årsregnskabet og afstemt beholdningen.

Odense, den

---

Kate Abild

## ADMINISTRATOR PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2019 - 31/12 2019 er udarbejdet på mit kontor på baggrund af modtagne bilag og oplysninger.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, dens økonomiske stilling samt resultat.

Odense, den

---

Domhusgaarden Ejendomsadministration  
John Lund

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet er så vidt muligt aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

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

De i resultatopgørelsen anførte 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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### **Indtægter**

Boligafgift og fællesomkostninger vedr. perioden indgår i resultatopgørelsen.

Boligafgiften fordeles i forhold til boligernes oprindelige indskud. Boligafgiften dækker udgifter til prioritetsgæld.

Fællesudgifter fordeles ligeligt. Fællesudgifter dækker øvrige udgifter ved foreningens drift.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetaling. Disse indtægter er derfor ikke nødvendigvis periodiseret fuld ud i regnskabsperioden.

#### **Udgifter**

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af indestående i pengeinstitut og hos administrator, samt eventuelle realiserede kursreguleringer.

Finansielle udgifter består af renter og bidrag til prioritetsgæld, eventuelle realiserede kursreguleringer og låneomkostninger.

#### **Forslag til resultatdisponering**

Under forslag til resultatdisponering indgår henlæggelse af beløb til fremtidige vedligeholdelsesudgifter på foreningens ejendom.

Resultatdisponering specificeres under hensyn til vurdering af hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld og andre likviditetskrævende poster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien (offentlig ejendomsvurdering) på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominelværdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger indregnes til indestående på konto hos pengeinstitut.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Foreningens formue fordeles i forhold til boligernes indskud.

Overført resultat mv. indeholder akkumuleret overførsel af årets resultat.

### **Hensættelser**

Under hensættelser indregnes opsparing til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom. Anvendelse af opsparing sker efter generalforsamlingens beslutning.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris.

I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi pr. statusdagen. Kursreguleringen føres direkte på foreningens egenkapital.

### **Nøgleoplysninger**

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet.

Den maksimale andelsværdi fastsættes under hensyn til andelsboliglovens § 5. Ejendommen indregnes til offentlig ejendomsvurdering.

Endelig fastsættelse af andelsværdien sker på foreningens generalforsamling.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2019

Note	Regnskab 2019 (kr.)	Budget 2019 (kr.)	Regnskab 2018 (kr.)
<b>Indtægter</b>			
	400.200	400.338	400.200
1 Boligafgift	538.936	538.936	503.208
2 Fællesbidrag m.v.	6.024	6.024	6.024
2 Andre indtægter	<b>945.160</b>	<b>945.298</b>	<b>909.432</b>
<b>Indtægter ialt</b>			
<b>Udgifter</b>			
3 Driftsudgifter	-231.155	-240.900	-231.275
4 Renholdelse	-2.231	-3.500	0
5 Reparation og vedligeholdelse	-691.170	-225.000	-50.580
6 Administration og kontorhold	-73.710	-66.100	-63.112
<b>Udgifter i alt</b>	<b>-998.266</b>	<b>-535.500</b>	<b>-344.967</b>
<b>RESULTAT FØR RENTER M.V.</b>	<b>-53.106</b>	<b>409.798</b>	<b>564.465</b>
<b>Renter</b>			
7 Renteudgifter	-432.482	-221.000	-225.031
<b>Renter i alt</b>	<b>-432.482</b>	<b>-221.000</b>	<b>-225.031</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-485.588</b>	<b>188.798</b>	<b>339.434</b>
<b>Årets resultat foreslås disponeret således:</b>			
9 Henlæggelse til vedligeholdelse	-144.000	-144.000	-144.000
0 Anvendt af opsparret vedligeholdelse	500.000	125.000	0
Afdrag på prioritetsgæld	-182.532	-183.000	-178.567
<b>Henlæggelser mv. ialt</b>	<b>173.468</b>	<b>-202.000</b>	<b>-322.567</b>
8 <b>Rest overføres til/fra overført resultat tidligere år</b>	<b>-312.120</b>	<b>-13.202</b>	<b>16.867</b>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**

---

Note	31/12 19 (kr.)	31/12 18 (kr.)
<b>AKTIVER:</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Ejendom, offentlig ejendomsvurdering 1/10 2018	27.500.000	27.500.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.500.000</b>	<b>27.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende bidrag m.v til foreningen	18.780	0
Periodeafgrænsningsposter	15.705	4.000
Mellemregning administrator	152.265	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>186.750</b>	<b>4.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank, anfordringskonto	457.578	1.099.983
Kassebeholdning	1.149	941
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>458.727</b>	<b>1.100.924</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>645.477</b>	<b>1.104.924</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>28.145.477</b>	<b>28.604.924</b>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**

---

Note		31/12 19 (kr.)	31/12 18 (kr.)
	<b>PASSIVER:</b>		
8	<b>Egenkapital</b>	<u>20.846.196</u>	<u>20.905.323</u>
9	<b>Hensættelser</b>	<u>0</u>	<u>356.000</u>
	<b>Langfristet gæld</b>		
10	Prioritetsgæld	<u>7.094.185</u>	<u>7.157.066</u>
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>7.094.185</u>	<u>7.157.066</u>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	Kortfristet del af prioritetsgæld	203.824	182.535
	Kreditorer	<u>1.272</u>	<u>4.000</u>
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>205.096</u>	<u>186.535</u>
	<b>Gæld i alt</b>	<u>7.299.281</u>	<u>7.343.601</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>28.145.477</u>	<u>28.604.924</u>
11	<b>EVENTUALFORPLIGTELSER</b>		
12	<b>PANTSÆTNINGER</b>		

---

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**

---

	Regnskab 2019 (kr.)	Budget 2019 (kr.)	Regnskab 2018 (kr.)
<b>1 Fællesbidrag m.v.</b>			
Fællesudgifter, opkrævet	538.936	538.936	503.208
<b>Fællesbidrag m.v. i alt</b>	<b>538.936</b>	<b>538.936</b>	<b>503.208</b>
<b>2 Andre indtægter</b>			
Diverse indtægter	6.024	6.024	6.024
<b>Andre indtægter i alt</b>	<b>6.024</b>	<b>6.024</b>	<b>6.024</b>
<b>3 Driftsudgifter</b>			
Ejendomsskatter	122.785	153.000	143.547
Bidrag til ejer-/grundejerforening	55.100	55.100	55.100
Ejendomsforsikring	47.116	32.800	32.628
Andre forsikringer	6.154	0	0
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>231.155</b>	<b>240.900</b>	<b>231.275</b>
<b>4 Renholdelse</b>			
Kloak-renholdelse	2.231	3.500	0
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>2.231</b>	<b>3.500</b>	<b>0</b>
<b>5 Reparation og vedligeholdelse</b>			
Maler	3.719		1.799
Murer	17.696		0
Reparation tag	565.813		0
Tømrer	22.449		4.810
VVS	33.605		37.121
Glarmester	3.126		0
Elektriker	8.262		0
Gård- haveanlæg	0		3.100
Teknisk rådgivning	36.500		3.750
<b>Reparation og vedligeholdelse i alt</b>	<b>691.170</b>	<b>225.000</b>	<b>50.580</b>
<b>6 Administration og kontorhold</b>			
Telefon	13.600	12.800	12.800
Porto og gebyrer	300	1.000	858
Kontorartikler	409	0	0
Generalforsamlinger og møder	1.793	2.500	1.351
Drift EDB	253	0	253
Administrationshonorar	56.350	48.300	47.850
Øvrige administrationsomkostninger	1.005	1.500	0
<b>Administration og kontorhold i alt</b>	<b>73.710</b>	<b>66.100</b>	<b>63.112</b>



**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**

	Regnskab 2019 (kr.)	Budget 2019 (kr.)	Regnskab 2018 (kr.)
<b>7 Renteudgifter</b>			
Renter, pengeinstitutter	5.299	4.000	3.334
Renter, prioritetsgæld	216.200	217.000	221.697
Kurstab, prioritetsgæld	178.573	0	0
Låneomkostninger	32.410	0	0
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>432.482</b>	<b>221.000</b>	<b>225.031</b>
<b>8 Egenkapital</b>			
Indskud fra andelshaverne	3.752.000		3.752.000
Opskrivning af ejendom	8.740.000		8.740.000
Kursregulering prioritetsgæld, akkumuleret	-976.233		-1.046.694
Afdrag prioritetslån, akkumuleret	18.514.118		18.331.586
Indeksregulering prioritetsgæld, akkum.	-5.237.187		-5.237.187
Ændring nedsparingslån	-876.000		-876.000
Overført resultat tidligere år	-2.758.382		-2.775.249
Overført resultat for 2019	-312.120		16.867
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>-3.070.502</b>		<b>-2.758.382</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.846.196</b>		<b>20.905.323</b>
<b>9 Hensættelser til fremtidig vedligehold</b>			
Saldo primo	356.000		212.000
Årets henlæggelser	144.000		144.000
Årets forbrug	-500.000		0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>		<b>356.000</b>
<b>10 Prioritetsgæld</b>			
	Restgæld 31/12 19	Kursværdi 31/12 19	Kursværdi 31/12 18
<b>Kreditforening:</b>			
Realkredit Danmark, kontantlån, 2,2%, 2047	Indfriet 31/12-19		7.339.601
Realkredit Danmark, kontantlån, 1,1%, 2050	7.180.000	7.298.009	0
	<b>7.180.000</b>	<b>7.298.009</b>	<b>7.339.601</b>
<b>Opdeles således:</b>			
Kortfristet del		203.824	182.535
Langfristet del		7.094.185	7.157.066
		<b>7.298.009</b>	<b>7.339.601</b>

Af gælden forfalder tkr. 6.142 efter mere end 5 år.

	<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	(kr.)	(kr.)	(kr.)
<b>11 Eventualforpligtelser</b>			
<b>Ydelsesstøtte fra det offentlige</b>			
Der er ydet støtte fra staten og kommune til etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt ved en eventuelt opløsning. Statens Administration har opgjort det fulde tilbagebetalingskrav pr. 31/12 2013 til i alt kr. 9.094.041, heraf udgør den kommunale andel kr. 909.545 på tidligere finansiering. Der ydes ikke statstøtte på nuværende finansiering.			
<b>Afgivne garantier</b>			
Andelsboligforeningen har stillet garanti vedrørende 1 hushandel på i alt kr. 210.000			
<b>12 Pantsætninger</b>			
Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger for i alt tkr. 7.180. Restgælden til Realkredit Danmark fremgår af note10.			

**OPGØRELSE AF ANDELSKRONE FOR A/B HOLLUF HAVE III**

	31/12 19	31/12 18
Kapitalkonto, jf. note 8	20.846.196	20.905.323
Særlige reservationer:		
Ekstra hensættelse til vedligeholdelse, imødegåelse af konjunkturudsving, ejendomsværdi, kursreguleringer mv.	-500.000	-500.000
<b>Andelenes samlede værdi</b>	<b><u>20.346.196</u></b>	<b><u>20.405.323</u></b>
Værdi primo	20.405.323	
<b>Årets ændring</b>	<b><u><u>-59.127</u></u></b>	

Lejemålsnr. / adresse	Areal / fordelingstal	Indskud	Værdi primo incl. indskud	Andel værdiændring	Saldo 31/12 19	Ændring i %
1 Klokkens Kvarter 100	88	124.000	674.376	-1.954	672.422	-0,3
2 Klokkens Kvarter 102	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
3 Klokkens Kvarter 104	108	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
4 Klokkens Kvarter 106	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
5 Klokkens Kvarter 108	65	100.000	543.852	-1.576	542.276	-0,3
6 Klokkens Kvarter 110	88	124.000	674.376	-1.954	672.422	-0,3
7 Klokkens Kvarter 112	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
8 Klokkens Kvarter 114	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
9 Klokkens Kvarter 116	63	100.000	543.852	-1.576	542.276	-0,3
10 Klokkens Kvarter 118	65	100.000	543.852	-1.576	542.276	-0,3
11 Klokkens Kvarter 122	65	100.000	543.852	-1.576	542.276	-0,3
12 Klokkens Kvarter 124	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
13 Klokkens Kvarter 126	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
14 Klokkens Kvarter 128	65	100.000	543.852	-1.576	542.276	-0,3
15 Klokkens Kvarter 132	88	124.000	674.376	-1.954	672.422	-0,3
16 Klokkens Kvarter 134	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
17 Klokkens Kvarter 136	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
18 Klokkens Kvarter 138	63	100.000	543.852	-1.576	542.276	-0,3
19 Klokkens Kvarter 140	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
20 Klokkens Kvarter 142	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
21 Klokkens Kvarter 144	88	124.000	674.376	-1.954	672.422	-0,3
22 Klokkens Kvarter 146	88	124.000	674.376	-1.954	672.422	-0,3
23 Klokkens Kvarter 148	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
24 Klokkens Kvarter 150	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
25 Klokkens Kvarter 152	88	124.000	674.376	-1.954	672.422	-0,3
26 Klokkens Kvarter 154	88	124.000	674.376	-1.954	672.422	-0,3
27 Klokkens Kvarter 156	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
28 Klokkens Kvarter 158	110	144.000	783.147	-2.269	780.878	-0,3
29 Klokkens Kvarter 160	88	124.000	674.376	-1.954	672.422	-0,3
Afrundningsdifference		0	-2	-4	-6	
	<b>2.738</b>	<b>3.752.000</b>	<b>20.405.323</b>	<b>-59.127</b>	<b>20.346.196</b>	

## NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

Oplysningerne er opgjort pr.

31. december 2019

### 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

A	1 Navn	A/B Holluf Have III
A	2 Adresse	c/o Domhusgaarden Ejendomsadministration, Albanigade 44, 2.sal, 5000 Odense C
A	3 CVR.nr	29727384

	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B 1 Andelsboliger	29	2.738
B 2 Erhvervsandele		
B 3 Boliglejemaal		
B 4 Erhvervslejemaal		
B 5 Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.		
B 6 I alt	<b>29</b>	<b>2.738</b>

C 1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi	indskud
C 2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	indskud
C 3 Hvis andet, beskrives her	fællesudgifter fordeles ligeligt

D 1 Foreningens stiftelsesår	1986
D 2 Ejendommens opførelsesår	1986

E 1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt for andelen ?	Nej
E 2 Hvis ja, beskrive hæftelsen her	

F 1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	Off. ejendomsvurdering
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.500.000
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,0%

G 1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	ja, se note 11
---	----------------

G 2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lov bekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)

G 3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej
---	-----

### 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H 1 Boligafgift	343
H 2 Erhvervslejeindtægter	
H 3 Boliglejeindtægter	

	2017	2018	2019
J Årets overskud (før afdrag), gns kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	77	71	-47

	gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
K 1 Andelsværdi	7.431
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	2.430
K 3 Teknisk andelsværdi	9.861

---

**NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III**

---

(fortsat)

**3. Byggeteknik og vedligeholdelse**

	2017	2018	2019
M 1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	42	18	252
M 2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)			
M 3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	42	18	252

**4. Finansielle forhold**

	2017	2018	2019
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73	73	73
R Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	83	65	67