

## Årsrapport for 2019 34. regnskabsår

Andelsboligfor. Ørnesædet IV  
Tyreløkke

CVR-nr. 32 42 45 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2020, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

Dirigent: \_\_\_\_\_

Vestegnens Boligadministration

Vestegnens Boligadministration  
Darup Mosevej  
Glim  
4000 Roskilde  
torben@veba.dk

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Indholdsfortegnelse .....</b>	<b>1</b>
<b>Administrator- og bestyrelses-påtegning .....</b>	<b>2</b>
<b>Ledelsesberetning .....</b>	<b>3</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....</b>	<b>4</b>
<b>Selskabsoplysninger.....</b>	<b>5</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis.....</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december .....</b>	<b>8</b>
<b>Balance 31. december .....</b>	<b>9</b>
<b>Noter til årsrapporten .....</b>	<b>11</b>
<b>Boligafgifter .....</b>	<b>14</b>
<b>Nøgleoplysninger for andelsboligforeningen .....</b>	<b>15</b>
<b>Beregning af andelskronen 2020 .....</b>	<b>17</b>
<b>Budget for 2020 .....</b>	<b>19</b>

## Administrator- og bestyrelses-påtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Andelsboligf. Ørnesædet IV VI Vestegnens Boligadministration ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen ansér betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Andelsboligforeningens bestyrelse bekræfter samtidig, at det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

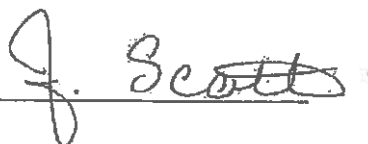
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 14. februar 2020.

Bestyrelse:

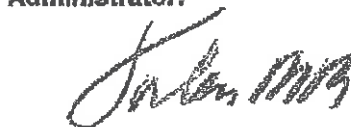
  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Administrator:

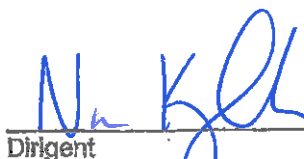
  
\_\_\_\_\_

Torben B.B. Hansen

Vestegnens Boligadministration  
Darup Mosevej  
Glim  
4000 Roskilde  
torben@veba.dk

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Således godkendt på foreningens generalforsamling den 18. marts 2020

  
\_\_\_\_\_

Dirigent

Vestegnens Boligadministration  
Darup Mosevej  
Glim  
4000 Roskilde  
torben@veba.dk

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningen Ømesædet IV udlejer og administrerer andelsboliger.

### Økonomiske forhold:

Regnskabet for 2019 udviser et underskud på kr. 174.030, efter anvendelse af tidligere henlæggelse med kr. 85.660.

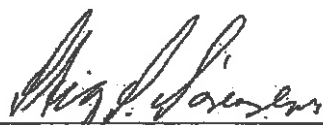
Egenkapitalen udgør ved årets udgang kr. 9.332.552.

### Den forventede udvikling:

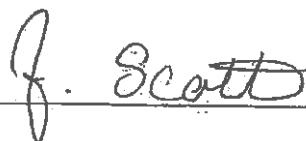
Der forventes et resultat for 2020 som balancerer

Havdrup den 14. februar 2020

### Bestyrelsen:



Stig S. Sørensen (formand)



Jette Scott



Caroline S. Blæck

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Andelsboligfor. Ørnesædet IV c/o Jette Scott

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligfor. Ørnesædet IV c/o Jette Scott for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

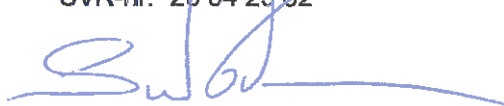
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Gadstrup, den 14. februar 2020

**HR - Revision - Barrett ApS**

CVR-nr. 28 84 25 62



Svend Gideon

Registreret Revisor, FSR

MNE.nr. 4311

# Selskabsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligf. Ørnesædet IV V/ administrator Vestegnens Boligadministration ApS Cvr.nr. 17 05 76 85 Darup Mosevej 3 4000 Roskilde
	Telefon: 46 42 30 70
	CVR-nr.: 32 42 45 46
	Stiftet: 1985
	Hjemstedskommune: Solrød
	Regnskabsår: 1.jan. - 31. dec.
<b>Bestyrelse</b>	Stig S. Sørensen Jette Scott Caroline S. Birck
<b>Revisor</b>	HR-Revision – Barrett ApS, godkendte revisorer Snoldelev Bygade 14 4621 Gadstrup
<b>Hovedaktivitet</b>	Andelsboligforeningen Ørnesædet IV udlejer og administrerer Andelsboliger.
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 18. marts 2020 på selskabets adresse.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Ligeledes indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på ejendommen. Der foretages systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for værdiforringelse. Samtidig henlægges der til løbende vedligeholdelse til imødegåelse af større vedligeholdelsesudgifter.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler & inventar	3-7 år
-------------------------	--------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

## Tilgodehavender

# Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Gæld til realkreditinstitutter**

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominal restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fratrækkes i det år hvor lånet er optaget.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Spec.	2019 kr.	2018 tkr.
Nettoomsætning	1	546.302	544
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	2	480.702	226
Andre eksterne omkostninger	3	117.260	119
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-51.659</b>	<b>199</b>
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>-51.659</b>	<b>199</b>
Andre finansielle omkostninger	4	208.031	421
<b>Årets resultat</b>		<b>-259.691</b>	<b>-223</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-259.691	-223
<b>Til disposition</b>		<b>-259.691</b>	<b>-223</b>
Henlæggelser til andre reserver		-85.660	-223
Overført resultat		-259.691	-223
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-345.351</b>	<b>-445</b>

## Balance 31. december

---

	Spec.	2019	2018
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommens anskaffelsessum	5	12.519.503	12.520
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.519.503</b>	<b>12.520</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.519.503</b>	<b>12.520</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		-3.371	0
Andre tilgodehavender		7.669	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.298</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	6	<b>585.235</b>	<b>853</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>589.532</b>	<b>853</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.109.035</b>	<b>13.373</b>

## Balance 31. december

	Spec.	2019	2018
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		7.006.952	7.007
Overført af årets resultat		-174.031	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.832.922</b>	<b>7.007</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Andre hensatte forpligtelser	7	0	86
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>86</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital	8	2.499.630	2.500
Kreditinstitutter i øvrigt	9	3.758.000	3.741
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.257.630</b>	<b>6.241</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10	18.484	39
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.484</b>	<b>39</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.276.114</b>	<b>6.280</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.109.035</b>	<b>13.373</b>

# Specifikationer

1	Nettoomsætning	2019 kr.	2018 tkr.
	<b>Omsætning gruppe 1</b>		
	Boligafgift	503.592	504
	Ventelistegebyrer	6.750	5
	Diverse indtægter	5.600	5
	Administrationsbidrag	30.360	30
	<b>Omsætning gruppe 1 i alt</b>	<b>-546.302</b>	<b>-544</b>
	<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>546.302</b>	<b>544</b>
2	<b>Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer</b>	2019 kr.	2018 tkr.
	Ejendomsskatter	115.732	116
	Renovation	60.507	61
	Udvendig vedligeholdelse	263.344	29
	Indvendig vedligeholdelse	41.119	21
	<b>Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer i alt</b>	<b>480.702</b>	<b>226</b>
3	<b>Andre eksterne omkostninger</b>	2019 kr.	2018 tkr.
	<b>Salgsomkostninger</b>		
	Gaver og blomster	807	1
	<b>Salgsomkostninger i alt</b>	<b>807</b>	<b>1</b>
	<b>Administrationsomkostninger</b>		
	Kontorartikler/tryksager	1.335	5
	PBS/NETS	2.419	2
	Småanskaffelser	0	1
	Telefon og internet	11.377	14
	Porto	4.844	3
	Revisorhonorar	17.975	17
	Juridisk assistance m.m.	8.410	11
	Administrationshonorar	32.092	31
	Forsikringer	24.786	24
	Kontingenter u/moms	9.308	7
	Fællesdage	2.251	1
	Mødeudgifter	1.115	0
	Gebyr Bank	541	1
	<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>116.453</b>	<b>118</b>
	<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>117.260</b>	<b>119</b>

## Specifikationer

<b>4</b>	<b>Andre finansielle omkostninger</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	tkr.
	Kurstab på lån, realisationsprincip	106.257	331
	Renteudgifter, realkreditlån	101.774	91
	<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>208.031</b>	<b>421</b>
<b>5</b>	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	tkr.
	Kostpris primo	12.519.503	12.520
	<b>Ejendommens anskaffelsessum i alt</b>	<b>12.519.503</b>	<b>12.520</b>
<b>6</b>	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	tkr.
	Kasse	480	0
	Nordea	580.851	853
	Omprioriteringskonto	3.904	0
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>585.235</b>	<b>853</b>
<b>7</b>	<b>Andre hensatte forpligtelser</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	tkr.
	Andre hensættelser, primo	85.660	308
	Årets ændring hensættelse	-85.660	-223
	<b>Andre hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>86</b>
	Andre hensatte forpligtelser omfatter...		
<b>8</b>	<b>Ansvarlig lånekapital</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	tkr.
	Ansvarlig lånekapital	2.499.630	2.500
	<b>Ansvarlig lånekapital i alt</b>	<b>2.499.630</b>	<b>2.500</b>
<b>9</b>	<b>Kreditinstitutter i øvrigt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	tkr.
	Kreditinstitutter	3.758.000	3.741
	<b>Kreditinstitutter i øvrigt i alt</b>	<b>3.758.000</b>	<b>3.741</b>

## Specifikationer

---

<b>10</b>	<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
	Forudbetalt boligafgift	0	2
	Leverandører af tjenesteydelse	0	0
	Mellemregning med administrator	-5.415	1
	Revisorhonorar	17.975	17
	Vandafledningsafgift	5.923	19
	<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt</b>	<b>18.484</b>	<b>39</b>

<b>Boligafgifter</b>		<b>2019</b>	<b>2020</b>
Store pr. stk. (6) á 94 m2	i alt 564 m2	2.464	2.479
Mellem pr. stk. (8) á 62 m2	i alt 496 m2	1.997	2.012
Små pr. stk. (8) á 46 m2	<u>i alt 368 m2</u>	<u>1.717</u>	<u>1.732</u>
<b>Månedlige indbetalinger i alt</b>	<u>i alt 1.428 m2</u>	<b>44.496</b>	<b>44.826</b>

# Specifikationer

---

## Nøgleoplysninger for andelsboligforeningen 2019

**B** Andelsboligforeningen er på 22 boliger med et samlet areal på 1.428 m<sup>3</sup>

**C** Det oprindelige indskud anvendes både ved beregning af boligafgift og andelsværdi

<b>D1</b>	Foreningens stiftelsesår		1985
<b>D2</b>	Ejendommens opførelsessår		1985
<b>E1</b>	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		Nej
<b>E2</b>	N/A		
<b>F1</b>	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		Anskaffelsesprisen
<b>F2</b>	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr. <u>12.519.503</u>	Gns. Kr. pr. m <sup>2</sup> <u>8.767</u>
<b>F3</b>	Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>F4</b>	Reserver i procent af ejendomsværdi		<u>0,0 %</u>
<b>G1</b>	Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ? Kr. 5.422.223		Ja
<b>G2</b>	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19/10-09)?		Nej
<b>G3</b>	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		Nej
<b>H1</b>	Boligafgift ekskl. Vand, varme & antenneudgifter. Gns.kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr.år		374
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægter		Ingen
<b>H3</b>	Boliglejeindtægter		Ingen

## Specifikationer

<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), Gns. kr. pr. andels-m2 ( sidste 3 år)	<u>År 2017</u> 0	<u>År 2018</u> 0	<u>År 2019</u> -182
<b>K1</b>	Andelsværdi			Gns. Kr. pr. andels-m2 8.012
<b>K2</b>	Gæld - omsætningsaktiver			<u>2.232</u>
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi			<u>10.244</u>
		Gns. Kr. pr. andels-m2		
		<u>År 2017</u>	<u>År 2018</u>	<u>År 2019</u>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse, løbende	42	35	29
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>184</u>
<b>M3</b>	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	<u>42</u>	<u>35</u>	<u>213</u>
<b>P</b>	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabs- mæssig værdi) kr.			<u>70%</u>
<b>R</b>	Årets afdrag pr andels-m2 (sidste 3 år)	<u>År 2017</u> 0	<u>År 2018</u> 66	<u>År 2019</u> 65



# Specifikationer

---

## Andelsboligforeningen Ørnesædet IV

### Andelsværdikronen 2020

#### BALANCE 31. December 2019

<u>AKTIVER</u>	2019 Kr.	
Ejendommens anskaffelsessum	12.519.503	
Omsætningsaktiver i alt	589.532	
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>13.109.035</u></b>	
Vurdering 1. oktober 2012	14.500.000	
Regulering til kontantværdi	1.980.497	
Regulering prioritetsgæld til kontant	+127.797	
<u>PASSIVER</u>		
<u>EGENKAPITAL</u>		
Andelsindskud	2.499.630	
Reservefond	6.832.922	
Henlæggelser (medregnes ikke)	<u>0</u>	
Egenkapital i alt	<u>9.332.552</u>	
<u>GÆLD</u>		
Kortfristet gæld i alt	18.483	
Prioritetsgæld	3.758.000	
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>3.776.483</u></b>	
<b>GÆLD OG EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>13.109.035</u></b>	
Andelsværdi pr. krone, indre værdi	<table border="1"><tr><td>3,73</td></tr></table>	3,73
3,73		
Andelsværdi pr. krone, seneste vurdering	<table border="1"><tr><td>4,58</td></tr></table>	4,58
4,58		

## Specifikationer

---

Andelsværdi pr. krone ved indre værdi er den beregning som vi kender fra tidligere (2004 og før).

Andelsværdi pr. krone ved vurdering i 2012 er den der skal benyttes som max. værdi i 2020. Nedenstående er opstillet værdien ved begge beregninger.

Havdrup den 14. februar 2020.

	Andelsindskud Kr.	Værdi gl. metode Kr.	Værdi ny metode Kr.
<b><u>Boligværdi:</u></b>			
Store pr. stk.	158.025	589.998	723.283
Mellem pr. stk.	111.069	414.684	508.365
Små pr. stk.	82.866	309.386	379.279
	<u>2.499.630</u>	<u>9.332.552</u>	<u>11.440.846</u>

# Specifikationer

## Andelsboligforeningen Ørnesædet IV

	Budget	Realiseret
	2020	2019
	kr.	kr.
<b><u>INDTÆGTER</u></b>		
Boligafgift	537.912	533.952
Ventelistegebyrer	250	6.750
Diverse indtægter	3.000	5.600
	<b>541.162</b>	<b>546.302</b>
<b><u>UDGIFTER</u></b>		
Renter på prioritetsgæld	44.950	101.774
Kurstab + omk. ved låneomlægning	0	106.257
Grundskyld til kommunen	115.732	115.732
Renovation (incl. Rottebekæmpelse)	63.438	60.507
Administration	33.055	32.092
Forsikring	24.986	24.786
Multidata, netbank, internet, edb m.m.	4.400	2.960
Kontorartikler & porto	3.750	6.179
Telefongodtgørelse & kørsel	11.000	11.377
ABF & Fælleshus	6.700	9.308
Revision, bogføring & advokat	19.225	26.385
Indvendig vedligeholdelse	5.000	41.119
Udvendig vedligeholdelse	59.112	263.344
Mødeudgifter, gaver og fællesdage	2.500	4.173
Afdrag nyt lån	114.370	93.368
Hensættelser	32.944	-85.660
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>541.162</b>	<b>813.701</b>
<b><u>ÅRETS RESULTAT</u></b>	<b>0</b>	<b>-267.399</b>

Andelsboligforeningen Ørnesædet IV

## Ledelsens regnskabserklæring

Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med opstilling af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ørnesædet IV for det regnskabsår, som sluttede pr. 31-12-2019.

Opstillingen udføres med det formål at udtrykke en konklusion, uden sikkerhed om, hvorvidt årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens finansielle stilling pr. 31-12-2019 og af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1-1-2019 til 31-12-2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt om ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

## Regnskabserklæring for 1-1-2019 til 31-12-2019

Ledelsen af Andelsboligforeningen Ørnesædet IV kan efter bedste overbevisning bekræfte:

### Formalia

- At det er vort ansvar at aflægge årsregnskabet således, det giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter, samt udforme, implementere og vedligeholde relevant intern kontrol for at forebygge og opdage besvigelser.
- At vi har stillet alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation, samt alle generalforsamlingsreferater og referater af bestyrelsesmøder afholdt i regnskabsåret, til rådighed.
- At vi har givet den yderligere information til brug for opstillingen, som revisor har anmodet os om.
- At vi har givet ubegrænset adgang til personer i foreningen, som det har været nødvendigt at indhente bekræftelser fra.
- At vi os bekendt har overholdt alle lovgivningens, og øvrige reguleringers, krav til årsregnskabet.
- At ingen ledelsesmedlemmer har – eller har haft i årets løb – lån i foreningen, ud over det i årsregnskabet anførte.
- At foreningens forsikringsdækning anses for tilstrækkelig, hvorfor en skade, brand eller tyveri ikke skønnes at indebære en væsentlig risiko for foreningen.
- At alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er afspejlet i regnskabet.
- At vi har gennemgået og godkendt revisors forslag til efterposter og øvrige regnskabsmæssige ændringer i forbindelse med regnskabsafslutningen.
- At indeværende års og de forrige års regnskabsmateriale er til stede og fortsat opbevares på lovlig og betryggende vis.
- At ingen medlemmer af ledelsen, virksomhedens reelle ejere eller nære samarbejdspartnere, os bekendt, er omfattet af reglerne om politisk eksponerede personer.
- At vi er bekendt med reglerne i persondataforordningen samt databeskyttelsesloven og har etableret de nødvendige procedurer til behandling af persondata.
- At vi os bekendt har overholdt alle lovgivningens, og øvrige reguleringers, krav til foreningen.

### Besvigelser og lovovertrædelser

- At vi har oplyst revisor om resultatet af vores vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser eller lovovertrædelser.
- At der ikke har været uregelmæssigheder, lovovertrædelser eller besvigelser, ej heller mistanker om sådanne, som har omfattet ledelsen eller andre medarbejdere, der har en væsentlig rolle i regnskabsafregningen eller i foreningens interne kontrol, eller som kunne have haft væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
- At vi har oplyst revisor om al information i relation til påståede eller formodede besvigelser, som påvirker foreningens årsregnskab, og som vi har fået oplyst af medarbejdere, tidligere medarbejdere eller andre.

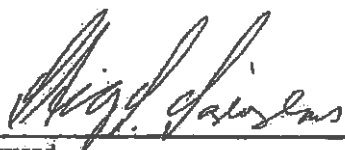
### Fuldstændighed

- At årsregnskabet indeholder de nødvendige oplysninger til bedømmelse af foreningens resultat og den finansielle stilling pr. 31-12-2019.
- At alle forhold, der er væsentlige for årsrapporten, er behandlet i ledelsesberetningen, der giver en redelig redegørelse for de forhold, som ledelsesberetningen omhandler.
- At der ikke, ud over det i årsregnskabet og ledelsesberetningen anførte i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato, er indtrådt ekstraordinære forhold, eller opstået tab eller tabsrisici, af væsentlig betydning for bedømmelse af foreningens indtjening eller finansielle stilling.
- At samtlige indtægter og omkostninger for regnskabsåret er med i årsregnskabet og er periodiseret korrekt.
- At vi ikke har planer eller intentioner, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.
- At alle aktiver, der tilhører foreningen, er til stede pr. 31-12-2019. Vurderingen af aktiverne er foretaget forsvarligt og i overensstemmelse med god og forsigtig forretningskik. Aktiverne fremgår på rigtig måde af årsregnskabet.
- At de foretagne hensættelser til imødegåelse af tab er tilstrækkelige til at dække den risiko, der pr. 31-12-2019, hviler på aktiverne. Herudover er der ikke tale om mere end normal forretningsmæssig risiko.
- At foreningen ikke har påtaget sig veksel-, kautions-, garanti-, pensions- eller lignende forpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.
- At vi fuldstændigt har oplyst om optioner, aftaler om optioner, warrants mv. og oplysningerne er indregnet i årsregnskabet.
- At alle væsentlige gældsforpligtelser, der påhviler foreningen, er medtaget i og fremgår på rigtig måde af årsregnskabet.
- At der ikke, ud over det i årsregnskabet anførte, er rejst retssager, skattesager, miljøkrav eller andre krav, som har væsentlig betydning for bedømmelse af foreningens finansielle stilling.
- At eventualforpligtelser er tilstrækkeligt oplyst i årsregnskabet.
- At vi ikke er bekendt med forhold, der kan rejse tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften.
- At foreningens kapitalberedskab skønnes tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår.
- At årsregnskabet ikke indeholder væsentlige fejlinformationer eller udeladelser.

- At der ikke har været væsentlige ikke-monetære transaktioner eller transaktioner uden vederlag, der er foretaget af virksomheden i den pågældende regnskabsperiode.

Havdrup, den 14. Februar 2020

Underskrift:



---

Formand



I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	<b>Sæt kryds</b>	<b>Anskaffelses- prisen</b>	<b>Valuar- vurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
	<b>Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.				

		<b>Kr.</b>	<b>Gns. Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F2	<b>Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip</b>	12.519.503,00	8.767,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>	0,00	0,00
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

	<b>Boligafgift</b>	<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b>
H1	<b>Boligafgift</b>	374,00
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	<b>Andelsværdi</b>	8.012,00
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	<b>Gæld ÷ omsætningsaktiver</b>	2.232,00
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	10.244,00
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse		
	Ja	Nej
L1	<b>Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/reovering</b>	
	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi		%
P	<b>Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)</b>	70,00
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		



<b>241 AB Ørnesædet IV</b>		Budget	Budget	Budget	Budget
Kontoplan		2020	2019	2018	2017
1110	Boligaft	503.952	503.952	503.952	503.952
1135	Venteliste gebyr	250	0	0	0
1140	Administrations bidrag	34.320	30.360	30.360	27.729
1145	Manglende deltagelse i fællesdag	3.000	2.000	2.000	0
	Indtægter i alt	541.522	536.312	536.312	533.698
1205	Grundskyld	115.732	115.732	115.732	115.732
1215	AC affaldsgebyr	63.206	60.361	60.361	57.348
1220	Vand & spildevand kører via 8835	0	0	0	0
1225	Rottebekæmpelses gebyr	232	146	185	186
1340	Vicevært, græsslåning & snerydning	4.200	7.500	7.500	7.500
1341	Glatføre bekæmpelse	2.000	0	0	0
1405	Vestegnens Boligadministration ApS	33.055	31.158	31.158	30.250
1410	Porto & fotokopier (før E-boks)	3.500	3.000	3.000	2.000
1420	Svend Gidion Revision	17.375	13.000	13.000	18.725
1425	NETS opkrævningsgebyrer (før E-boks)	1.800	1.900	1.900	2.100
1430	Indberetning af lovpligtig nøgletalsskema	1.250	1.250	1.250	0
1445	Gebyrer, FIK abonnement & genforhandlingsgebyr	450	400	400	1.000
1465	Alm Brand police 37678627	22.732	22.102	22.102	20.624
1465	Alm brand arbejdsskade, police 37678503	1.779	1.718	1.718	1.718
1465	ABF bestyrelses ansvar	475	0	0	0
1505	Bestyrelsesmøder	500	500	500	0
1510	Generalforsamling	800	800	800	500
1515	Telefon godtgørelse Stig & Jette	11.000	10.880	10.880	10.880
1525	Kontorholds udgifter	250	250	250	250
1545	Blomster & gaver	1.200	0	0	0
1550	DK hostmaster(50) & Webhotel via ABF (2.100)	2.150	2.150	2.150	2.145
1600	Udvendig vedligeholdelse	58.272	64.177	64.138	96.140
1690	Kontingent fælleshuse	2.200	2.200	2.200	2.200
1690	ABF kontingent	4.500	4.224	4.224	4.224
1910	Nordea Kredit, renter på det nye lån	98.412	98.412	98.412	0
1910	Nykredit; renter	0	0	0	160.176
8514	Nordea Kredit, afdrag på det nye lån	94.452	94.452	94.452	0
8513	Nykredit, afdrag	0	0	0	0
	Udgifter i alt	541.522	536.312	536.312	533.698
	Budgetteret resultat	0	0	0	0
	<b>Vestegnens Boligadministration ApS</b>				