

Andelsboligforeningen Magasingården

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre
CVR-nr. 27 80 65 54

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelses- og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 33

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Magasingården
Østre Kvartergade 19A-25B
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 27 80 65 54
Stiftet: 1. oktober 2004
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Leif Andresen
Jens Hasemann
Kjeld Ibarra-Hansen
Pernille Krag Andersen
Klaus Hasselby

Administrator

Administrator Teamet
Nørrelundvej 8B
2730 Herlev

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelses- og administrators påtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Andelsboligforeningen Magasingården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 31. marts 2020

Bestyrelse

Leif Andresen
Formand

Jens Hasemann

Kjeld Ibarra-Hansen

Pernille Krag Andersen

Klaus Hasselby

Administrator

Administrator Teamet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Magasingården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Magasingården for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 9 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 31. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Magasingården.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2019 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 5,50%, hvoraf de 1,50% udgør inflation. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 72.747 pr. 31.12.2019. En følsomhedsanalyse viser væsentlige udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabets note 9.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.19 – 31.12.19 udviser et resultat på DKK 1.118.024 mod DKK 805.026 sidste år for tiden 01.01.18 - 31.12.18.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2019 DKK	Ikke revideret budget	2018 DKK	
		2019 DKK		
	Boligafgifter	2.656.947	2.657.000	2.784.671
1	Andre indtægter	22.010	0	25.546
	Indtægter i alt	2.678.957	2.657.000	2.810.217
2	Vedligeholdelse, løbende	-37.872	-100.000	-81.895
3	Ejendomsskat og forsikringer	-187.243	-190.000	-185.944
4	Forbrugsafgifter	-81.677	-88.000	-80.673
5	Renholdelse	-25.799	-25.000	-20.871
	Grundejerforening	-64.795	-65.000	-64.795
	Kontigenter og abonnemeter	-6.334	-6.000	-6.176
6	Administrationsomkostninger	-95.263	-113.000	-85.654
7	Øvrige foreningsomkostninger	-16.325	-17.000	-22.607
	Omkostninger i alt	-515.308	-604.000	-548.615
	Resultat før finansielle poster	2.163.649	2.053.000	2.261.602
	Finansielle indtægter	29.167	28.000	29.104
8	Finansielle omkostninger	-1.074.792	-1.031.000	-1.485.680
	Finansielle poster i alt	-1.045.625	-1.003.000	-1.456.576
	Årets resultat	1.118.024	1.050.000	805.026

Forslag til resultatdisponering

Overført til reservet til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	100.000	230.000
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	903.850	896.000	535.951
Overført restandel af årets resultat	14.174	54.000	39.075
I alt	1.118.024	1.050.000	805.026

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
9	Ejendom	72.747.000	72.204.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	72.747.000	72.204.000
	Anlægsaktiver i alt	72.747.000	72.204.000
10	Andre tilgodehavender	3.832	0
	Periodeafgrænsningsposter	53.592	57.420
	Tilgodehavender i alt	57.424	57.420
11	Likvide beholdninger	2.073.154	2.148.846
	Omsætningsaktiver i alt	2.130.578	2.206.266
	Aktiver i alt	74.877.578	74.410.266

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
PASSIVER		
Note		
Indskudskapital	10.124.000	10.124.000
Reserve for opskrivninger	20.734.014	20.191.014
Overført resultat	-6.143.645	-6.060.127
Egenkapital før andre reserver	24.714.369	24.254.887
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	5.000.000	5.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.700.000	1.500.000
Reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	1.000.000	1.350.000
Andre reserver i alt	7.700.000	7.850.000
Egenkapital i alt	32.414.369	32.104.887
12 Gæld til realkreditinstitutter	39.671.626	39.598.371
13 Modtagne forudbetalinger og deposita	448.114	449.283
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.119.740	40.047.654
12 Gæld til realkreditinstitutter	1.164.142	547.579
12 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.006.679	1.006.932
14 Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.235	55.662
15 Anden gæld	127.413	647.552
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.343.469	2.257.725
Gældsforpligtelser i alt	42.463.209	42.305.379
Passiver i alt	74.877.578	74.410.266
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi		
18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskudskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	10.124.000	20.191.014	-6.060.127
Regulering opskrivning ejendom	0	543.000	0
Urealiseret kursregulering af prioritetsgæld	0	0	1.136.426
Realiseret kurstab ved omlægning af lån	0	0	-2.687.968
Overførsel fra reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	0	0	350.000
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0	0
Årets resultat	0	0	1.118.024
Saldo pr. 31.12.19	10.124.000	20.734.014	-6.143.645

Pengestrømsopgørelse

	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat	1.118.024	805.026
Driftens likviditetsbidrag	1.118.024	805.026
Tilgodehavender	-4	44.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-530.563	573.269
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-1.169	1.395
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter (4% lån)	-19.759.000	0
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter (2% lån)	-18.961.964	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter (1,5% lån)	40.007.000	0
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter (1,5% lån)	-39.238.945	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter (1% lån)	40.883.000	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-903.850	-535.951
Kurstab ved omlægning af lån	-2.687.968	0
Årets samlede likviditetsoverskud eller tab	-75.439	888.565
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.141.914	253.349
Likvide beholdninger ved årets slutning	1.066.475	1.141.914
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	2.073.154	2.148.846
Gæld til øvrige kreditinstitutter	-1.006.679	-1.006.932
I alt	1.066.475	1.141.914

	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
	DKK	DKK	DKK

1. Andre indtægter

Gebyrer, havedage	2.760	0	2.196
Gebyrer, overdragelser	15.000	0	18.000
Navneskilte	4.250	0	5.350
I alt	22.010	0	25.546

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0		1.700
Småanskaffelser	859		3.152
Murer	0		3.894
Tømrer	0		17.579
Blikkenslager og VVS	848		1.702
Elektriker	7.366		17.864
Kloak	919		7.219
Have- og gårdanlæg	299		150
Låseservice og navneskilte	2.632		4.503
Opgradering af switche	0		7.385
Elevator	24.949		16.747
Budget		100.000	
I alt	37.872	100.000	81.895

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	151.369	152.000	151.369
Forsikringer	35.874	38.000	34.575
I alt	187.243	190.000	185.944

	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
	DKK	DKK	DKK

4. Forbrugsafgifter

El	29.423	33.000	28.470
Renovation m.v.	52.254	55.000	52.203
I alt	81.677	88.000	80.673

5. Renholdelse

Viceværtsservice	25.799	25.000	20.871
I alt	25.799	25.000	20.871

6. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesweb	312	1.000	303
Kontorartikler, porto mv.	349	1.000	1.115
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	8.843	13.000	6.054
Beboerarrangementer m.v.	2.481	3.000	1.854
Administration	53.469	53.500	53.045
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	19.000	18.750
Advokathonorar	0	10.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	3.280	5.000	3.124
Gaver og blomster	279	0	1.409
Anden administrationsassistance	7.500	7.500	0
I alt	95.263	113.000	85.654

	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
	DKK	DKK	DKK

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	17.000	17.000	16.875
Driftsførsel af internetunderskud	-675	0	5.732
I alt	16.325	17.000	22.607

8. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	1.006.441	1.003.000	1.458.180
Renter, bankkonto	27.199	28.000	27.500
Omkostninger vedr. låneoptagelse	41.152	0	0
I alt	1.074.792	1.031.000	1.485.680

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
9. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.19	52.012.986	52.012.986
Kostpris pr. 31.12.19	52.012.986	52.012.986
Opskrivninger pr. 01.01.19	20.191.014	16.087.014
Opskrivninger i året	543.000	4.104.000
Opskrivninger pr. 31.12.19	20.734.014	20.191.014
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	72.747.000	72.204.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	57.000.000	57.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af Valuaren Erhvervsmægler.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 5,50%. Diskonteringsfaktoren svarer til det forrentningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,4 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,3322 til kr. 2,1090, svarende til 14%.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

10. Andre tilgodehavender

Mellemregning ved omlægning af lån	3.832	0
I alt	3.832	0

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.19	Indestående 31.12.18
Nordea Bank	2.073.154	2.148.846
I alt	2.073.154	2.148.846

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest- løbetid (år)	Nominel restgæld (Pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.18
4,00% Nordea Kredit, obligationslån stående, afdragsfrihed ophører 01.01.2020, fondskode inkonv. 202266, indfriet				-94.464	20.696.169
2,152152% Nordea Kredit, kontantlån, fondskode 203297, indfriet				0	19.449.781
1,800576% Nordea Kredit, kontantlån, fondskode 204056, Indfriet				0	0
1,093230% Nordea Kredit, kontantlån, fondskode 204455	40.883.000	30,00	40.883.000	40.930.232	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt			40.883.000	40.835.768	40.145.950

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	40.835.768	1.164.142	39.671.626	34.958.782
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.006.679	1.006.679	0	0
I alt	41.842.447	2.170.821	39.671.626	34.958.782

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

13. Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne deposita fra lejere	448.114	449.283
I alt	448.114	449.283

14. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Skyldig el	5.500	5.000
Afsat til valuarvurdering	17.000	16.875
Afsat til revisor	18.750	18.750
Øvrige skyldige kreditorer	3.985	15.037
I alt	45.235	55.662

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
15. Anden gæld		
Forbrugsregnskaber:		
Internetregnskab		
Opkrævet a conto	113.175	113.174
Afholdte udgifter	-112.500	-118.906
Driftsførsel af årets resultat	-675	5.732
Internetregnskab i alt	0	0
Varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	281.640	282.040
Afholdte udgifter til opvarmning	-189.583	-191.209
Driftudgifter varmeanlæg	-16.818	-34.866
Varmeregnskab i alt	75.239	55.965
Vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	163.200	65.721
Afholdte udgifter til vand	-138.195	-37.236
Vandregnskab i alt	25.005	28.485
Antenneregnskab		
Opkrævet a conto forbrug	75.531	71.878
Afholdte udgifter til forbrug	-75.531	-71.878
Antenneregnskab i alt	0	0
Forbrugsregnskaber i alt	100.244	84.450
Øvrige gældsforpligtelser:		
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	27.169	563.102
Øvrige gældsforpligtelser i alt	27.169	563.102
Anden gæld, kortfristet, i alt	127.413	647.552

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.000, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

	31.12.19 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	24.714.369
Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.124.000
Værdi pr. indskudt andelskrone for regnskabsåret 2020	2,4412
Andelsværdi for 2019 udgjorde pr. indskudte andelskrone	2,3958
Andelsværdi for 2018 udgjorde pr. indskudte andelskrone	2,0978
Andelsværdi for 2017 udgjorde pr. indskudte andelskrone	2,0001
Andelsværdi for 2016 udgjorde pr. indskudte andelskrone	1,9010
Andelsværdi for 2015 udgjorde pr. indskudte andelskrone	1,6240

<u>Andelsindskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
199.000	485.799
209.000	510.211
249.000	607.859
269.000	656.683
285.000	695.742
294.000	717.713
329.000	803.155
339.000	827.567
349.000	851.979
399.000	974.039
409.000	998.451
419.000	1.022.863

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.19	31.12.19	31.12.18
B1	Andelsboliger	32	2.910	2.910
B6	Andelsboliger i alt	32	2.910	2.910

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

D1 Foreningens stiftelsesår:
2004

D2 Ejendommens opførelsesår:
2004

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering		

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

				DKK pr. kvm	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.747.000	72.204.000	24.999	24.812
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.700.000	7.850.000	2.646	2.698
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			11%	11%

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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2019	2018	2019	2018
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.656.947	2.784.671	891	957

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. andelskvm		
		2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	384	277	268

		DKK pr. andelskvm	
		31.12.19	31.12.18
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	8.493	8.335
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	13.860	13.780
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	22.353	22.115

		DKK pr. kvm		
		2019	2018	2017
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	28	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	13	28	27

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	31.12.19	31.12.18
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	42%	41%

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
R Årets afdrag	311	184	180

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	19.588	19.588
Valuarvurdering	24.812	24.812
Anskaffelsværdi (kostpris)	17.874	17.874
Foreslået andelskroneværdi	8.493	8.493
Reserver uden for andelskroneværdi	2.646	2.646

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	2019	2018
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	99%	99%
Omkostninger og afdrag, procentuel fordeling:		
Vedligeholdelsesudgifter	1%	2%
Øvrige omkostninger	52%	51%
Finansielle poster, netto	25%	34%
Afdrag	22%	13%
I alt	100%	100%

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende ombygningslån.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 foreningens 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 indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opkrævningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Penneo

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

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

Birgitte Rasmussen

Administrator

På vegne af: Administrator Teamet

Serienummer: CVR:15787279-RID:1225271839061

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-04-06 08:02:23Z

NEM ID 

Leif Andresen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Magasingården

Serienummer: PID:9208-2002-2-015459436388

IP: 91.101.xxx.xxx

2020-04-06 20:24:47Z

NEM ID 

Pernille Krag Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Magasingården

Serienummer: PID:9208-2002-2-241607235820

IP: 91.101.xxx.xxx

2020-04-07 15:04:17Z

NEM ID 

Kjeld Ibarra-Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Magasingården

Serienummer: PID:9208-2002-2-479901916827

IP: 91.101.xxx.xxx

2020-04-08 09:41:05Z

NEM ID 

Jens Henrik Hasemann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Magasingården

Serienummer: PID:9208-2002-2-069096855426

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-04-08 12:23:10Z

NEM ID 

Klaus Floor Hasselby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Magasingården

Serienummer: PID:9208-2002-2-838299044209

IP: 185.151.xxx.xxx

2020-04-10 16:12:56Z

NEM ID 

Philip Heick-Poulsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284377045455

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-04-12 11:38:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KOPVP-Y6ESO-IY0HC-AQEJJ-S4BTG-5PFET

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>