


**Andelsboligforeningen Præstelodden****Præstelodden 22****4180 Sorø****CVR-nummer 28 24 02 87****Årsrapport 2019****1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling  
den *10 juni 2020*

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	3
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	20

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen Præstelodden

Præstelodden 22

4180 Sorø

CVR-nummer: 28 24 02 87  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019  
Stiftelsesdato: 1. januar 2004

### Bestyrelse

Bo Nielsen, formand

Preeben Christensen

Preben Pedersen

Willy Nielsen

Allan Bergen

### Administrator

Dreist Advokater A/S v/advokat Claus N. Kristiansen

Søndre Allé 11

4600 Køge

### Pengeinstitut

Nordea-Bank Danmark A/S

### Revision

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ndr. Ringgade 74

4200 Slagelse

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Præstelodden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø den 23. marts 2020

### Administrator

Dreist Advokater A/S v/advokat Claus N. Kristiansen

### Bestyrelsen



Bo Nielsen

Formand



Preben Christensen



Preben Pedersen



Willy Nielsen



Allan Bergen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Præstelodden

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Præstelodden for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

### 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 virksomheden 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.

Slagelse den 23. marts 2020

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR 29 91 98 01



Jesper Risom

Registreret revisor

mne15744

Note	Resultatopgørelse for 2019	Realiseret 2019 DKK	Budget 2019 DKK (ej revideret)	Realiseret 2018 DKK
1	Boligafgift	3.155.900	3.131.200	3.152.500
	<b>Indtægter</b>	<b>3.155.900</b>	<b>3.131.200</b>	<b>3.152.500</b>
2	Ejendomsskat og forsikringer	180.391	181.638	182.971
3	Forbrugsafgifter	87.562	89.760	81.273
4	Vedligeholdelse	130.060	100.000	308.278
5	Administrationsomkostninger	84.498	87.000	93.382
6	Øvrige foreningsomkostninger	44.463	65.000	47.213
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>526.975</b>	<b>523.398</b>	<b>713.116</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.628.925</b>	<b>2.607.802</b>	<b>2.439.384</b>
7	Finansielle omkostninger	1.825.745	1.112.381	1.090.410
	<b>Årets resultat</b>	<b>803.180</b>	<b>1.495.421</b>	<b>1.348.974</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	54.000	54.000	54.000
	Betalte prioritetsafdrag	1.337.619	1.337.619	1.319.045
	Overført restandel af årets resultat	-588.438	103.802	-24.072
		<b>749.180</b>	<b>1.441.421</b>	<b>1.294.974</b>
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>803.180</b>	<b>1.495.421</b>	<b>1.348.974</b>

Andelsboligforeningen Præstelodden

Note	Balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
8	Ejendommen, Præstelodden 1-45	59.500.000	59.500.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>59.500.000</b>	<b>59.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>59.500.000</b>	<b>59.500.000</b>
9	Andre tilgodehavender	73.973	66.191
	Periodeafgrænsningsposter	5.268	3.404
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>79.241</b>	<b>69.595</b>
10	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.831.737</b>	<b>2.004.053</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.910.978</b>	<b>2.073.649</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>61.410.978</b>	<b>61.573.649</b>



Note	Balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
11	Andelsindskud	11.900.000	11.900.000
	Overført resultat m.v.	3.244.043	2.494.862
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>15.144.043</b>	<b>14.394.862</b>
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	771.796	717.796
	<b>Andre reserver</b>	<b>771.796</b>	<b>717.796</b>
	<b>Egenkapital</b>	<b>15.915.839</b>	<b>15.112.658</b>
13	Prioritetsgæld	45.374.271	45.943.100
	Forudbetalt boligafgift og leje	29.850	38.250
14	Anden gæld	91.019	479.640
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>45.495.140</b>	<b>46.460.991</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>61.410.978</b>	<b>61.573.649</b>
15	Eventualforpligtelser		
16	Nøgleoplysninger		
17	Beregning af andelsværdi		

Note	Noter til resultatopgørelse for 2019	Realiseret 2019 DKK	Budget 2019 DKK (ej revideret)	Realiseret 2018 DKK
<b>1</b>	<b>Boligafgift</b>			
	Boligafgift	3.121.200	3.121.200	3.121.200
	Lejeindtægt fælleshus	14.700	10.000	11.300
	Indtægter vedrørende salg	20.000	0	20.000
	<b>I alt</b>	<b>3.155.900</b>	<b>3.131.200</b>	<b>3.152.500</b>
<b>2</b>	<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			
	Ejendomsskatter	140.795	140.795	145.532
	Forsikringer	39.596	40.843	37.439
	<b>I alt</b>	<b>180.391</b>	<b>181.638</b>	<b>182.971</b>
<b>3</b>	<b>Forbrugsafgifter</b>			
	El, fællesmåler	4.123	16.695	16.695
	Renovation	94.069	73.065	70.399
	Vand og spildevandsafgifter	-10.629	0	-5.821
	<b>I alt</b>	<b>87.562</b>	<b>89.760</b>	<b>81.273</b>
<b>4</b>	<b>Vedligeholdelse</b>			
	Vedligeholdelse	26.582	70.000	286.203
	Vedligeholdelse udelys anlæg	81.212	0	0
	Vedligeholdelse udenomsarealer	21.227	30.000	19.995
	Energimærke/tilstandsrapport	1.040	0	2.080
	<b>I alt</b>	<b>130.060</b>	<b>100.000</b>	<b>308.278</b>
<b>5</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>			
	Administrationshonorar	59.792	60.000	66.828
	Revisorhonorar	20.000	20.000	19.500
	Porto og gebyrer	555	2.000	1.989
	Kontorartikler	4.152	5.000	5.065
	<b>I alt</b>	<b>84.498</b>	<b>87.000</b>	<b>93.382</b>
<b>6</b>	<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
	Kontingent ABF	9.566	9.500	9.294
	Fælleshus, driftsudgifter	28.916	30.000	35.421
	Møder og repræsentation	4.682	2.500	2.198
	Kursusudgifter	726	3.000	300
	Diverse uforudsete udgifter	0	20.000	0
	Kørselsgodtgørelse	573	0	0
	<b>I alt</b>	<b>44.463</b>	<b>65.000</b>	<b>47.213</b>

Note	Noter til resultatopgørelse for 2019	Realiseret	Budget	Realiseret
		2019	2019	2018
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
<b>7</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Renter, realkredit	1.061.220	1.112.381	1.090.404
	Renter, pengeinstitutter	0	0	7
	Låneomkostninger ved omprioritering	764.525	0	0
	<b>I alt</b>	<b>1.825.745</b>	<b>1.112.381</b>	<b>1.090.410</b>

Note	Noter til balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
<b>8</b>	<b>Ejendommen, Præstelodden 1-45</b>		
	Kostpris pr. 1. januar	59.500.000	59.500.000
	Kostpris pr. 31. december	59.500.000	59.500.000
	Værdireguleringer pr. 1. januar	0	9.500.000
	Årets værdiregulering	0	-9.500.000
		0	0
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>59.500.000</b>	<b>59.500.000</b>
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	62.000.000	62.000.000
<b>9</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende vand 2019	73.973	0
	Tilgodehavende vand 2018	0	65.460
	Tilgodehavende fælleshuset	0	731
	<b>I alt</b>	<b>73.973</b>	<b>66.191</b>
<b>10</b>	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Kassebeholdning	474	1.626
	Nordea 6877 793816	1.821.797	2.001.229
	Foreningskonto 6278 738971	5.199	1.199
	Omprioriteringskonto 4398 740128	4.267	0
	<b>I alt</b>	<b>1.831.737</b>	<b>2.004.053</b>
<b>11</b>	<b>Overført resultat m.v.</b>		
	Saldo pr. 1. januar	2.494.862	-8.300.111
	Betalte prioritetsafdrag	1.337.619	1.319.045
	Rest af årets resultat	-588.438	-24.072
	Overført af årets resultat	3.244.043	-7.005.138
	Tilbageførsel nedskrivning ejendom	0	9.500.000
	<b>I alt</b>	<b>3.244.043</b>	<b>2.494.862</b>
<b>12</b>	<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
	Saldo pr. 1. januar	717.796	663.796
	Overført	54.000	54.000
	<b>I alt</b>	<b>771.796</b>	<b>717.796</b>

Note	Noter til balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
<b>13</b>	<b>Prioritetsgæld</b>		
	Nordea Kredit - kontant annuitet 2,0000 %	0	30.012.032
	Nordea Kredit - Rentetilpasning F5 0,2808 %	15.378.271	15.931.068
	Nordea Kredit - kontant annuitet 0,500000 %	29.996.000	0
	<b>I alt</b>	<b>45.374.271</b>	<b>45.943.100</b>
	Kursværdi af prioritetsgæld	44.914.451	46.901.298
<b>14</b>	<b>Anden gæld</b>		
	Kreditorer	72.394	111.015
	Mellemregning i forbindelse med salg	4.000	4.000
	Deponering ved salg	0	350.000
	Skyldig revisor	14.625	14.625
	<b>I alt</b>	<b>91.019</b>	<b>479.640</b>

## Eventualposter og forpligtelser mv.

---

### Note 15 Eventualposter og forpligtelser mv.

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitut, DKK 45.374.271, er der tinglyst pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 59.500.000.

#### Hæftelsesforhold

Jfr. vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. jfr. dog stk. 2.

Jfr. vedtægternes § 5.2 – for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset § 5.1 personligt og sporadisk med op til 125 % (delvist solidarisk) efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Den enkelte andelshaver er forpligtet til at underskrive selvstændig selvskyldnerkautionserklæring om hæftelse for lån, hvis kreditor forlanger det

## Nøgleoplysninger

### Note 16 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Præstelodden anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

	31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	34	3.570	3.570	3.570
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 <b>I alt</b>	34	3.570	3.570	3.570

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter hermed bortset fra renovation, til afgifter for el, vand og vandafledning, til varme, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold til andelshavernes andel i foreningens formue. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?		X
E2			

## Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2019 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F2 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	59.500.000	16.667

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2019 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo pret i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	771.796	216

Forklaring på udregning	Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1%

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt 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

Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	262.992	x 12	/3.570	884
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x 12	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	x 12	0	0



**Nøgleoplysninger**

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2017	2018	2019
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J1 Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	429	378	225

Teknisk andelsværdi	Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> pr. år	Forklaring på udregning
		K1 Andelsværdi
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	12.208	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	16.450	K1+K2

Forklaring på udregning	Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og re-overing) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
	2017	2018	2019
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	26	86	14
M2 Vedligeholdelse, genopretning og re-overing	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	26	86	14

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P Friværdi(gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	24%

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2017	2018	2019
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	366	369	375

## Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	<b>DKK pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>DKK pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	17.367	17.367
Valuarvurdering	16.667	16.667
Anskaffelsessum (kostpris)	16.667	16.667
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.208	12.208
Forslået andelsværdi	4.242	4.242
Reserver uden for andelsværdi	216	216
		<b>DKK/m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>		874
<b>Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		1
Øvrige omkostninger		13
Finansielle poster, netto		49
Afdrag		36
<b>I alt</b>		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>0</b>

## Beregning af andelsværdi

### Note 17 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (anskaffelsessum), samt vedtægterne:

Beregning med udgangspunkt i anskaffelsessum

Note	Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	2019 DKK	2019 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		15.144.043
	Ejendommens anskaffelsessum	59.500.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-59.500.000	0
			<u>15.144.043</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>1,27</u>
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fordelt på andele: 15.144.043 / 34	<u>445.413</u>	<u>423.378</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Præstelodden er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den 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.

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

#### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

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 medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi svarende til lånets restgæld.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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