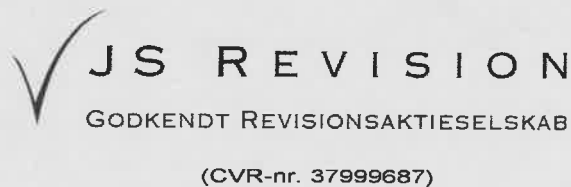


Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

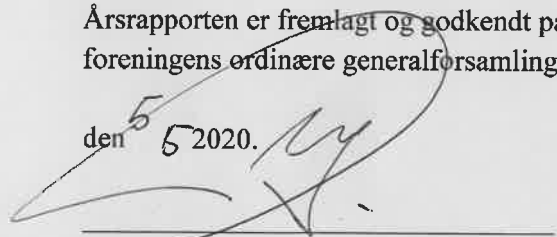


Andelsboligforeningen Duevej 84-106

Årsregnskab for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,

den 5 2020.



Dirigent
Georg Meyer

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at varetage medlemmernes interesser af enhver art.

Økonomisk udvikling

Årets resultat er efter bestyrelsens opfattelse tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, som væsentlig vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet.

Væsentlige oplysninger

Følgende oplysninger i regnskabet ønskes fremhævet:

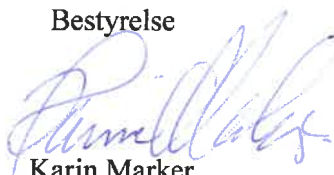
Årets resultat	993.716
Afdrag på prioritetsgæld	1.066.393
Overskud overført til egenkapitalen	-72.677
Ejendommens værdi, valuarvurdering	201.000.000
Årets værditilvækst, ejendom	5.000.000
Prioritetsgæld, restgæld	20.362.637
Lånetype	Fastforrentet med afdrag
Rentesikring / swaps	Ingen
Egenkapital (andelskrone)	170.529.536

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2019 for Andelsboligforeningen Duevej 84-106. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

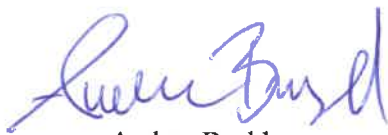
Frederiksberg, den 16. marts 2020

Bestyrelse

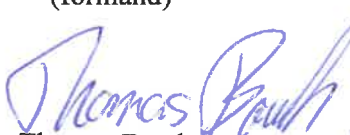


Karin Marker

(formand)



Anders Bryld



Thomas Baark



Martin Johansson



Thomas Vedel Larsen



Finn Jensen



Camilla Qvist

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Duevej 84 - 106

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Duevej 84-106 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §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 – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til

hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion.

Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf

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.

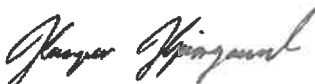
Rødovre, den 16. marts 2020

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

Resultatopgørelse for 2019

Note			Budget 2019	Budget 2020
	Indtægter		<i>Ikke revideret</i>	<i>Ikke revideret</i>
	Boligaftager	2.817.656	2.746.725	2.762.660
8	Overført fra henlæggelser til terminsydelse	969.700	1.066.500	988.900
	Renter m.m.	-38.810	-35.000	-40.000
3	Vaskeri, netto	47.751	0	0
		<u>3.796.297</u>	<u>3.778.225</u>	<u>3.711.560</u>
	Udgifter			
4	Prioritetsrenter	310.405	413.900	391.300
	Ejendomsskatter	613.543	614.000	650.000
5	Forbrugsafgifter	74.379	71.100	80.460
	Forsikringer	164.626	161.000	170.000
6	Renholdelse	642.749	643.500	665.500
7	Udvendig vedligeholdelse	607.490	609.525	444.800
	Vejprojekt	0	0	0
	Vejprojekt, overført fra henlæggelser	0	0	0
	Administrationshonorar	221.500	221.500	223.800
	Kontorartikler, porto, gebyrer, generalforsamling m.v.	69.168	49.000	50.000
	Anden rådgivning	69.721	0	0
	Kontorhold, telefon og internet	0	0	16.800
	Revisor	29.000	25.000	30.000
		<u>2.802.581</u>	<u>2.808.525</u>	<u>2.722.660</u>
	Årets resultat	<u>993.716</u>	<u>969.700</u>	<u>988.900</u>
	Resultatdisponering			
4	Afdrag prioritetsgæld	1.066.393	969.700	988.900
	Overført til egenkapital	-72.677	0	0
		<u>993.716</u>	<u>969.700</u>	<u>988.900</u>

Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
AKTIVER			
	Ejendommene, matr. Nr. 15 <u>l</u> , <u>m</u> og <u>n</u> , Frederiksberg:		
	Valuarvurdering	201.000.000	191.000.000
8	Vedligeholdelsesfond (opkræves fra andelshavere)	0	0
	Periodisering	134.417	69.361
	Forudbetalt YouSee	0	49.261
	Indlånskonto, Jyske Bank	7.868.229	8.667.050
	Indlånskonto, Nordea Bank	748.800	750.000
	Tilgodehavender lejere	0	3.250
	Øvrige tilgodehavender	<u>0</u>	<u>3.250</u>
	Aktiver i alt	<u>209.751.446</u>	<u>200.542.172</u>
PASSIVER			
4	Jyske Realkredit, 2,2124%	17.666.618	18.258.084
4	Jyske Realkredit, 1,9485%	<u>3.135.716</u>	<u>3.654.287</u>
	Prioritetsgæld i alt	20.802.334	21.912.371
	Tilbageholdt i forbindelse med salg	27.730	1.340.456
	Vand- og varmeregnskab 2018/19	131.442	18.278
	Skyldige omkostninger	98.846	296.930
	Skyldig A-skat m.v.	<u>10.062</u>	<u>268.080</u>
	Hensættelser til genopretning	1.969.968	1.969.968
	Hensættelse, værditilvækst	15.500.000	10.500.000
8	Vedligeholdelsesfond	681.528	0
9	Egenkapital	<u>170.529.536</u>	<u>164.492.176</u>
	Passiver i alt	<u>209.751.446</u>	<u>200.542.172</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium:

Boligafgift og vaskeriindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostningskriterium:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster:

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen.

Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

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.

Foreningen vurderer dagsværdien til at være identisk med ekstern valuarvurdering.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser:

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

2 Andelens værdi

Beregning af andelens værdi pr. 1/1 2020:

Lejlighedernes værdi (salgspris) beregnes på grundlag af foreningens regnskabsmæssigt opgjorte kapitalkonto.

Andelsboligforeningen ejer en af garagerne, som er anskaffet til kr. 20.000. Garagens fordelingstal er udeladt i nedenstående værdiopgørelser.

På grundlag af foranstående kan følgende opgøres:

	Fordelings- tal	Værdistigning pr. måned efter 1/1 2020
2 værelses lejligheder	0,7499%	618
3 værelses lejligheder	0,9373%	772
4 værelses lejligheder	1,4998%	1.236
Garager	0,0912%	75
Stor fabrik, 2 lejligheder	2,3929%	1.972
Lille fabrik	0,9514%	784

Andelenes værdiudvikling pr. 1/1:

	2016	2017	2018	2019	2020
2 værelses lejligheder	1.133.006	1.164.572	1.168.640	1.233.441	1.278.712
3 værelses lejligheder	1.416.144	1.455.687	1.460.773	1.541.772	1.598.360
4 værelses lejligheder	2.266.011	2.329.299	2.337.436	2.467.046	2.557.594
Garager	137.792	141.640	142.135	150.016	155.522
Stor fabrik, 2 lejligheder	3.615.298	3.716.270	3.729.253	3.936.039	4.080.504
Lille fabrik	1.437.447	1.477.594	1.482.755	1.564.974	1.622.413

3 Resultat, vaskeri

	2019	Budget 2019	Budget 2020
Indtægter	78.509	0	0
Udgifter	30.758	0	0
	47.751	0	0

4 Prioritetsgæld

	Restløbetid	Renter	Afdrag 2019	Restgæld	Kursværdi
Jyske Realkredit, 2,2124%	23	469.133	562.369	17.267.964	17.666.618
Jyske Realkredit, 1,9485%	6	81.800	504.024	3.094.673	3.135.716
heraf opkrævet separat		-240.528	0	0	0
		310.405	1.066.393	20.362.637	20.802.334

Samtlige kreditforeningslån er fastforrentede kontantlån med løbende afdrag.

Foreningen har ikke indgået aftaler om rentesikring (swaps) m.v.

	2019	Budget 2019	Budget 2020
5 Forbrugsafgifter			
El	32.315	32.000	33.000
Vand	9.000	9.000	9.000
Clorius - kontrolmanual	0	3.500	3.500
Abonnement og kontingenter	33.064	26.600	34.960
	74.379	71.100	80.460
6 Renholdelse			
Renholdelsesentreprise, vicevært	351.911	200.000	200.000
Trappevask	0	182.000	184.000
Renovation	197.670	198.000	218.000
Containerleje og rottebekæmpelse	24.305	8.500	8.500
Rensning af faldstammer, kloakker, brønde m.m.	39.406	30.000	30.000
Drift af kørende materiel	0	5.000	5.000
Have og fællesarealer, inkl. snerydning og asfaltarbejde	29.457	20.000	20.000
	642.749	643.500	665.500
7 Udvendig vedligeholdelse			
Dørtelefon, portanlæg og hegn m.v.	92.323	0	0
Blikkenslager	169.695	0	0
Varmecentral	194.805	0	0
Elektriker	6.987	0	0
Tømrer og snedker	66.287	0	0
Glarimester	12.063	0	0
Maler	7.413	0	0
Murer	40.688	0	0
Diverse	17.229	609.525	444.800
	607.490	609.525	444.800

8	Vedligeholdelsesfond	2019	Budget 2020
	Saldo pr. 1/1 2019	0	681.528
	Hensat for året	1.651.228	1.660.805
	Overført til driftsregnskab (terminsydelse)	-969.700	-988.900
		<u>681.528</u>	<u>1.353.433</u>
	Hensættelse		
	Generalforsamlingsbestemt hensættelse	0	0
	Hensættelse i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Vedligeholdelsesfond pr. 31/12 2019	<u>681.528</u>	<u>1.353.433</u>
9	Kapitalkonto		
	Saldo pr. 1/1 2019		164.492.176
	Værditilvækst 2019, 50%		5.000.000
	Årets resultat, overført til egenkapital		-72.677
	Afdrag, prioritetsgæld		1.066.393
	Regulering af ejendomsværdi		0
	Kursregulering, prioritetsgæld		43.644
	Saldo pr. 31/12 2019		<u>170.529.536</u>

10 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Andelsboligforeningen har pantsat foreningens ejendom til Jyske Realkredit A/S til sikkerhed for real-kreditlån på i alt kr. 20.362.637 med en kursværdi på kr. 20.802.334.

Herudover har andelsboligforeningen ikke påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

11 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Duevej 84 - 106 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Andelsboligforeningen anvender valuarvurdering på kr. 201.000.000 til beregning af andelskrone.

Generalforsamlingen har vedtaget at hensætte kr. 17.469.968 ved beregning af andelskronen.

Navn	Andelsboligforeningen Duevej 84 - 106			
Adresse	c/o Advokat Georg Meyer, Nørre Voldgade 88, 1358 København K			
CVR-nr.	10 43 44 75			

	<u>Antal</u>	<u>BBR m2</u>
Andelsboliger	118	8.682
Erhvervsandele	1	186
Udlejning	0	0
Garager	13	190
	<u>132</u>	<u>9.058</u>

	<u>BBR-areal</u>	<u>Anden kilde</u>	<u>Opr. indskud</u>	<u>Andet</u>
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien		X		
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		X		
Foreningens stiftelsesår				1978
Ejendommens opførelsesår				1915
Hæfter den enkelte andelshaver for mere end han har betalt for andelen				Nej

	<u>Anskaffelsesprisen</u>	<u>Valuarvurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		<u>kr.</u>	<u>Gns.kr./m2</u>
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		201.000.000	22.190
Generalforsamlingsbestemte reserver		17.469.968	1.929
			<u>%</u>
Reserver i procent af ejendomsværdi			8,69%

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

	Gns. kr. pr. andels-m2
	<u>pr. år</u>
Boligafgift	311
Erhvervslejeindtægter	0
Boliglejeindtægter	0

	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	157	162	110

	Gns. kr. pr. andels-m2
Andelsværdi	18.826
Gæld - omsætningsaktiver	<u>3.289</u>
Teknisk andelsværdi	<u>22.115</u>

Vedligeholdelse løbende gns. pr. m2	16	12	67
Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. m2	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	<u>16</u>	<u>12</u>	<u>67</u>

	%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>80,83%</u>

	%
Andel af foreningens gæld der afdrages på	<u>100,00%</u>

	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>118</u>	<u>115</u>	<u>118</u>

