



Høje Hasseris Andelsboligforening
Søndertoft 1, 3, 6, 7 og 9
9000 Aalborg
CVR-nr. 30 02 76 04

ÅRSRAPPORT 2019

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 21

Foreningsoplysninger

Høje Hasseris Andelsboligforening

Beliggende

Søndertoft 1, 3, 6, 7 og 9
9000 Aalborg

CVR-nr. 30 02 76 04

Bestyrelse

Per Friis Hansen, formand
Knud Petersen
Oluf R. Madsen

Administrator

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Bente Sørensen

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg

Øvrige kontakter:

Forsikringsselskab :
Alm. Brand

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Hasseris afdeling

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den 27. februar 2020

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Bente Sørensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Høje Hasseris Andelsboligforening.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

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.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. februar 2020

Bestyrelsen:

Per Friis Hansen, formand

Knud Petersen

Oluf R. Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Høje Hasseris Andelsboligforening.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Høje Hasseris Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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 resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og 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 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlings-godkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 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 foreningens 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 foreningen, 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.

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Aalborg, den 27. februar 2020

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høje Hasseris Andelsboligforening er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til tidligere generalforsamlingsbeslutninger indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2019

		Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	2.680.020	2.680.000	2.680.020
Øvrige indtægter	2	<u>2.250</u>	<u>2.000</u>	<u>4.125</u>
Indtægter i alt		<u>2.682.270</u>	<u>2.682.000</u>	<u>2.684.145</u>
 Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	106.251	105.810	106.734
Forbrugsafgifter	4	112.288	117.300	116.504
Renholdelse	5	29.583	34.200	33.287
Vedligeholdelse, løbende	6	93.071	70.400	379.125
Administrationsomkostninger	7	71.754	68.200	72.785
Øvrige foreningsomkostninger	8	<u>173.864</u>	<u>181.930</u>	<u>180.690</u>
Omkostninger i alt		<u>586.812</u>	<u>577.840</u>	<u>889.125</u>
 Resultat før finansielle poster		2.095.458	2.104.160	1.795.020
 Finansielle omkostninger	9	<u>1.954.165</u>	<u>1.960.000</u>	<u>1.940.578</u>
Finansielle poster, netto		<u>1.954.165</u>	<u>1.960.000</u>	<u>1.940.578</u>
 Årets resultat		<u>141.293</u>	<u>144.160</u>	<u>-145.557</u>
 Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra henlæggelse		0	0	-341.690
Overført til henlæggelse		136.000	136.000	136.000
Overført restandel af årets resultat		<u>5.293</u>	<u>8.160</u>	<u>60.133</u>
Disponeret i alt		<u>141.293</u>	<u>144.160</u>	<u>-145.557</u>

Balance pr. 31. december 2019

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 67dl Gl. Hasseris By, Hasseris	10	86.000.000	86.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 86.000.000			
Materielle anlægsaktiver		<u>86.000.000</u>	<u>86.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>86.000.000</u>	<u>86.000.000</u>
Andre tilgodehavender	11	<u>47.550</u>	<u>25.963</u>
Tilgodehavender i alt		<u>47.550</u>	<u>25.963</u>
Likvide beholdninger	12	<u>25.098</u>	<u>62.801</u>
Omsætningsaktiver		<u>72.648</u>	<u>88.764</u>
Aktiver		<u>86.072.648</u>	<u>86.088.764</u>

Balance pr. 31. december 2019

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		14.775.738	14.775.738
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		12.012.108	12.012.108
Overført resultat m.v.		<u>-4.643.141</u>	<u>-5.640.540</u>
		<u>22.144.705</u>	<u>21.147.306</u>
Andre reserver		<u>9.886.300</u>	<u>9.750.300</u>
Egenkapital	13	<u>32.031.004</u>	<u>30.897.605</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	14	53.941.195	54.933.301
Øvrig gæld	15	<u>100.449</u>	<u>257.858</u>
Gældsforpligtelser		<u>54.041.644</u>	<u>55.191.159</u>
Passiver		<u>86.072.648</u>	<u>86.088.764</u>
 Eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2018 kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	1.960.020	1.960.000	1.960.020
Fællesudgifter	<u>720.000</u>	<u>720.000</u>	<u>720.000</u>
	<u>2.680.020</u>	<u>2.680.000</u>	<u>2.680.020</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	<u>2.250</u>	<u>2.000</u>	<u>4.125</u>
	<u>2.250</u>	<u>2.000</u>	<u>4.125</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	65.210	65.210	62.211
Forsikringer	<u>41.042</u>	<u>40.600</u>	<u>44.523</u>
	<u>106.251</u>	<u>105.810</u>	<u>106.734</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Renovation	68.516	64.300	64.283
Fælles el-forbrug	<u>43.771</u>	<u>53.000</u>	<u>52.221</u>
	<u>112.288</u>	<u>117.300</u>	<u>116.504</u>
Note 5. Renholdelse			
Servicekontrakt rengøring trappeopgange	<u>29.583</u>	<u>34.200</u>	<u>33.287</u>
	<u>29.583</u>	<u>34.200</u>	<u>33.287</u>
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	10.000	0
Nyanskaffelser	0	0	130.643
Selvrisiko	7.748	0	3.833
Vvs	648	0	0
Elektriker	7.104	0	1.701
Tømrer	9.464	0	2.086
Maler	0	0	81.250
Fællesarealer	15.100	15.100	0
Låse og nøgler	0	0	5.675
Service tageftersyn	11.250	12.300	0
Elevator/ventilationsanlæg/abv.	35.157	33.000	151.339
Service kontrakt garageporte	6.600	0	809
Elevator - diverse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.789</u>
	<u>93.071</u>	<u>70.400</u>	<u>379.125</u>

Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Revision	8.200	8.200	8.250
Fordelingsregnskaber	3.500	0	0
Administrationshonorar	53.782	53.800	58.365
Kontingenter	6.272	6.200	6.171
	<u>71.754</u>	<u>68.200</u>	<u>72.785</u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Grundejerforening/ejerlaug	159.688	170.010	170.010
Kontorhold, gebyrer	8.172	8.000	7.191
Møder, arrangementer	3.168	1.000	360
Blomster, gaver	1.000	1.000	1.308
Nets-gebyr	1.836	1.920	1.821
	<u>173.864</u>	<u>181.930</u>	<u>180.690</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	64.106	401.000	107.559
Prioritetsbidrag	292.978	0	293.297
Rentesikring	1.594.839	1.558.000	1.538.524
Øvrige renteudgifter	2.243	1.000	1.198
	<u>1.954.165</u>	<u>1.960.000</u>	<u>1.940.578</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2019

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Note 10. Ejendommen, Matr.nr. 67dl Gl. Hasseris By, Hasseris		
Kostpris pr. 31. december	<u>73.550.000</u>	<u>73.550.000</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>12.450.000</u>	<u>12.450.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>86.000.000</u>	<u>86.000.000</u>
Note 11. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	32.553	24.973
Øvrige tilgodehavender	<u>14.997</u>	<u>990</u>
	<u>47.550</u>	<u>25.963</u>
Note 12. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank 8117-0001179335	<u>25.098</u>	<u>62.801</u>
	<u>25.098</u>	<u>62.801</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2019

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Note 13. Egenkapital		
Andelsindskud pr. 31. december	14.775.738	14.775.738
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	12.012.108	12.012.108
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-5.640.540	-6.627.629
Regulering af renteswap til markedsværdi	992.106	926.957
Rest af årets resultat	5.293	60.132
Overført resultat m.v. pr. 31. december	-4.643.141	-5.640.540
Egenkapital pr. 31. december	22.144.705	21.147.306
Sekundær indskud	9.545.000	9.545.000
Sekundær indskud	9.545.000	9.545.000
Hensat til senere vedligeholdelse	205.300	410.990
Årets bevægelse	136.000	-205.690
Hensat til senere vedligeholdelse	341.300	205.300
Reserver pr. 31. december	9.886.300	9.750.300
Egenkapital incl. reserver pr. 31. december	32.031.004	30.897.605

Note 14. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit opr. 20.400.000	20.400.000	20.478.336
2 Nykredit opr. 21.460.000	21.460.000	21.522.234
3 Nykredit opr. 7.076.000	7.076.000	7.709.427
Prioritetsgæld i alt	48.936.000	49.709.997
4 Markedsværdi, renteswap	5.005.195	5.005.195
Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	53.941.195	54.715.192

- 1 Nykredit opr. 20.400.000
Variabel obligationslån, variabel rente %, restløbetid 20 år, afdragsfrihed til 31/12-2023
- 2 Nykredit opr. 21.460.000
Variabel obligationslån, variabel rente %, restløbetid 24 1/4 år, afdragsfrihed til 31/3-2022
- 3 Nykredit opr. 7.076.000
Tilpasningslån F10, rente 1,7090 %, restløbetid 26 år, afdragsfrihed til 31/12-2025
- 4 Markedsværdi, renteswap
Lån hos Nykredit opr. 20.000.000 er sikret via renteswapaftale hos Nykredit indtil 31/12-2023, således der betales en fast rente på 4,32 % excl. administrationsbidrag
Lån hos Nykredit opr. 21.500.000 er sikret via renteswapaftale hos Nykredit indtil 31/12-2021, således der betales en fast rente på 2,94 % excl. administrationsbidrag

Noter til Balance pr. 31. december 2019

Note 15. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	15.190	8.126
5 Spar Nord Bank 9286-4563799515	74.884	232.273
Uafsluttet vandregnskab	5.329	5.389
Uafsluttet varmeregnskab nr. 6	172	1.540
Uafsluttet varmeregnskab nr. 9	1.406	2.487
Uafsluttet varmeregnskab nr. 7	988	1.616
Uafsluttet varmeregnskab nr. 3	1.287	4.103
Uafsluttet varmeregnskab nr. 1	1.193	2.325
	<u>100.449</u>	<u>257.858</u>

- 5 Spar Nord Bank 9286-4563799515
Kassekredit maksimum kr. 400.000, rente 5,25 %, udløb 1/8-2024

Note 16. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 5.000.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 48.936.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring via Dahlberg assurance agentur

Noter til Balance pr. 31. december 2019

Note 17. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Høje Hasseris Andelsboligforening 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	29	3.600
B6	I alt	29	3.600

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Oprindeligt 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:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	86.000.000	23.889

Noter til Balance pr. 31. december 2019

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.886.300	2.746

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms- domsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

	Sæt kryds	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 det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	223.335 x 12 /	3.600 744
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	3.600 0
H3	Boliglejeindtægter	0 x 12 /	3.600 0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.	2019 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	47	-40	39

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.936	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	14.991	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.928	K1 + K2

Noter til Balance pr. 31. december 2019

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.	2019 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	105	26
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	22	105	26

	Forklaring på udregning	(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)	37

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.	2019 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	23.889	23.889
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	20.431	20.431
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	14.991	14.991
Foreslået andelsværdi	5.936	5.936
Reserver udenfor andelsværdi	2.746	2.746
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		4
Øvrige omkostninger		19
Finansielle poster, netto		77
Afdrag		0
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter til balancen for 2019

Note 18. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendomsværdi)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		22.144.705
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	53.941.195	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-54.715.192</u>	<u>-773.997</u>
		<u>21.370.708</u>
	<u>21.370.708</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>14.775.733</u>	<u>1,446</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr.	Oprindeligt indskud	Ejendomsværdi
1	253.154	366.146
2	526.793	761.921
3	578.670	836.953
4	576.406	833.678
5	509.531	736.954
6	509.406	736.773
7	389.531	563.394
8	390.538	564.850
9	578.670	836.953
10	578.670	836.953
11	511.795	740.229
12	509.406	736.773
13	252.022	364.509
14	529.057	765.195
15	576.406	833.678
16	576.406	833.678
17	509.531	736.954
18	509.406	736.773
19	389.406	563.213
20	390.538	564.850
21	576.531	833.859
22	576.406	833.678
23	1.018.844	1.473.593
25	252.019	364.505
26	529.057	765.195
27	578.795	837.133
28	576.531	833.859
29	511.670	740.048
30	510.538	738.411
	<u>14.775.733</u>	<u>21.370.708</u>

Signers:

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Oluf Richard Madsen	Bestyrelsesmedlem	2020-03-12 15:13
Knud Petersen	Bestyrelsesmedlem	2020-03-16 23:13
Per Friis Hansen	Bestyrelsesformand	2020-03-12 14:20
Bente Sørensen	Administrator	2020-03-12 14:06
Henrik Hougaard	Revisor	2020-03-17 10:09



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

2019 Årsrapport - Høje Hasseris AB.pdf

Name
Oluf Richard Madsen

Date
2020-03-12

Identification

NEM ID Oluf Richard Madsen

Name
Knud Petersen

Date
2020-03-16

Identification

NEM ID Knud Petersen

Name
Per Friis Hansen

Date
2020-03-12

Identification

NEM ID Per Friis Hansen

Name
Bente Sørensen

Date
2020-03-12

Identification

NEM ID Bente Sørensen

Name
Henrik Hougaard

Date
2020-03-17

Identification

NEM ID Henrik Hougaard



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Directive 1999/93/EC)