

# **Andelsboligforeningen Syrenlunden**

**Skovlundgårdsvej 110, 8260 Viby J**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

**Indholdsfortegnelse**

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Syrenlunden.

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

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

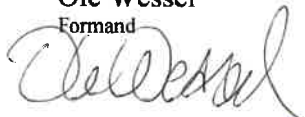
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 30. januar 2020

### **Bestyrelse**

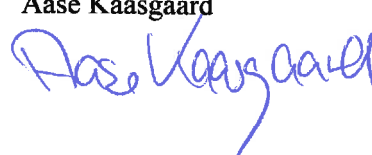
Ole Wessel  
Formand



Jytte Nordtorp Bertelsen



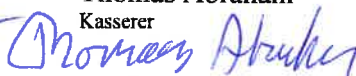
Aase Kaasgaard



Max Jensen



Thomas Abraham  
Kasserer



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syrenlunden**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syrenlunden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 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 Syrenlunden har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, 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 samt 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 regnskabsbrugere 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 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, og 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Aarhus, den 30. januar 2020

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

  
Hans Peter Roug  
statsautoriseret revisor  
mne33683

## **Foreningsoplysninger**

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	<p>Andelsboligforeningen Syrenlunden Skovlundgårdsvej 110 8260 Viby J</p> <p>CVR-nr.: 29 45 92 23 Hjemsted: Aarhus Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p> <p>Andelskapital: 4.064.000 Andelshavere: 32</p>
<b>Bestyrelse</b>	<p>Ole Wessel, Formand Jytte Nordtorp Bertelsen Aase Kaasgaard Max Jensen Thomas Abraham, Kasserer</p>
<b>Revisor</b>	<p>BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj</p>
<b>Bankforbindelser</b>	<p>Arbejdernes Landsbank , Søndergade 15, 8000 Aarhus C Nordea Bank A/S, Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C Nykredit Bank A/S, Domkirkepladsen 1, 8000 Aarhus C Suðuroyar Sparikassi, Staravegur 9, 100 Tórshavn</p>
<b>Generalforsamling</b>	<p>Ordinær generalforsamling afholdes 17. marts 2020</p>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Syrenlunden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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 at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Anpartsoverdragelsesgebyr m.v. indtægtsføres i takt med kasserens 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 indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.



## 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 andelsboligforeningens 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 mv.).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 20 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 m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
Lejeindtægter	1.357.394	1.357.392	1.332.241
1 Øvrige indtægter	8.400	9.500	8.898
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.365.794</b>	<b>1.366.892</b>	<b>1.341.139</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-374.506	-373.500	-373.043
3 Forbrugsafgifter	-45.554	-45.000	-43.479
4 Renholdelse	-10.854	-10.000	-3.985
5 Vedligeholdelse, løbende	-95.999	-60.000	-38.280
6 Administrationsomkostninger	-25.705	-29.500	-26.508
7 Øvrige foreningsomkostninger	-49.715	-48.400	-45.472
Omkostninger i alt	-602.333	-566.400	-530.767
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>763.461</b>	<b>800.492</b>	<b>810.372</b>
8 Finansielle indtægter	15.765	15.000	978
9 Finansielle omkostninger	-385.825	-266.578	-261.146
Finansielle poster netto	-370.060	-251.578	-260.168
<b>Årets resultat</b>	<b>393.401</b>	<b>548.914</b>	<b>550.204</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	456.333	579.554	573.708
Anvendt fra hensat til vedligeholdelse	-95.998	-60.000	-38.280
Overført til "Andre reserver"	360.335	519.554	535.428
Betalte prioritetsafdrag	222.621	227.202	221.356
Overført restandel af årets resultat	-189.555	-197.842	-206.580
Overført til "Overført resultat"	33.066	29.360	14.776
<b>I alt</b>	<b>393.401</b>	<b>548.914</b>	<b>550.204</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
10	Ejendom	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>24.933.203</u></b>	<b><u>24.933.203</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
11	Andre tilgodehavender	<u>20.686</u>	<u>26.318</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>20.686</u>	<u>26.318</u>
12	Likvide beholdninger	<u>3.318.252</u>	<u>2.995.287</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.338.938</u></b>	<b><u>3.021.605</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>28.272.141</u></b>	<b><u>27.954.808</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
13 Andelsindskud	4.064.000	4.064.000
14 Overført resultat	12.888.071	12.855.005
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	16.952.071	16.919.005
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.904.616	2.544.281
Andre reserver	2.904.616	2.544.281
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.856.687</b>	<b>19.463.286</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
16 Gæld til realkreditinstitutter	8.076.399	8.110.872
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.076.399	8.110.872
Kortfristet del af langfristet gæld	221.600	227.201
Mellemregning med andelshavere	5.000	10.000
Varmeregnskab	97.455	128.449
17 Anden gæld	15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	339.055	380.650
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.415.454</b>	<b>8.491.522</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>28.272.141</b>	<b>27.954.808</b>
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Eventualforpligtelser		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi		
22 Oplysninger om støtte fra staten		

**Noter**

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Gebyrer ved salg af andele	8.000	8.000	8.000
Framelding sommervedligeholdelse	400	1.500	898
	<u>8.400</u>	<u>9.500</u>	<u>8.898</u>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	335.500	335.500	335.304
Forsikringer	39.006	38.000	37.739
	<u>374.506</u>	<u>373.500</u>	<u>373.043</u>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	41.420	40.000	38.932
Elforbrug fællesarealer	4.134	5.000	4.547
	<u>45.554</u>	<u>45.000</u>	<u>43.479</u>
<b>4. Renholdelse</b>			
Snerydning	10.854	10.000	3.985
	<u>10.854</u>	<u>10.000</u>	<u>3.985</u>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Elektriker	0	0	9.193
Vinduesudskiftning 2020	62.500	0	0
Småanskaffelser	2.499	0	711
Diverse	125	60.000	5.777
Vedligeholdelse løbende	28.685	0	11.602
Ny legeplads (renovering/vedligehold)	1.365	0	1.222
Leje af driftsmateriel	445	0	760
Ny beplantning og vedligehold af anlæg	380	0	9.015
	<u>95.999</u>	<u>60.000</u>	<u>38.280</u>

**Noter**

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.750	14.000	13.750
Gebyrer m.v.	7.675	9.000	8.898
Kontorartikler	1.686	3.000	1.338
Repræsentation	2.594	3.500	2.522
	<u>25.705</u>	<u>29.500</u>	<u>26.508</u>
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Omkostningsgodtgørelse bestyrelse	7.600	7.500	7.500
ABF kontingent	6.728	6.500	6.472
Kontingenter	25.600	22.400	22.400
Generalforsamling	3.556	4.000	3.213
Aktiviteter for andelshavere	6.231	8.000	5.887
	<u>49.715</u>	<u>48.400</u>	<u>45.472</u>
<b>8. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	15.765	15.000	978
	<u>15.765</u>	<u>15.000</u>	<u>978</u>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	240.790	266.578	261.146
Renter, pengeinstitutter	606	0	0
Låneomkostninger	34.888	0	0
Kurstab ved omlægning af lån	109.541	0	0
	<u>385.825</u>	<u>266.578</u>	<u>261.146</u>

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>10. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum primo	24.933.203	24.933.203
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>24.933.203</b>	<b>24.933.203</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.933.203</b>	<b>24.933.203</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
<b>11. Andre tilgodehavender</b>		
Arkitekt Ole Dreyer	0	3.450
Kabel TV	<u>20.686</u>	<u>22.868</u>
	<b>20.686</b>	<b>26.318</b>
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank, konto nr. 3617 219 611, driftskonto	0	1.494.768
Nordea Bank, konto nr. 0714 566 423, aftalekonto	750.000	0
Nykredit Bank, konto nr. 0003 630 824, aftalekonto	748.919	750.519
Suðuroyar Sparikassi, konto nr. 0009 994 794, aftalekonto	764.648	750.000
Arbejdernes Landsbank	<u>1.054.685</u>	<u>0</u>
	<b>3.318.252</b>	<b>2.995.287</b>
<b>13. Andelsindskud</b>		
4 stk. á kr. 84.000	336.000	336.000
16 stk. á kr. 122.000	1.952.000	1.952.000
12 stk. á kr. 148.000	<u>1.776.000</u>	<u>1.776.000</u>
	<b>4.064.000</b>	<b>4.064.000</b>



**Noter**

	31/12 2019	31/12 2018
<b>14. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	12.855.005	12.840.229
Årets overførte overskud eller underskud	-189.555	-206.580
Betalte prioritetsafdrag	222.621	221.356
	<b>12.888.071</b>	<b>12.855.005</b>
<b>15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret primo	2.544.281	2.008.854
Ifølge resultatdisponering	456.333	573.708
Årets anvendelse	-95.998	-38.281
	<b>2.904.616</b>	<b>2.544.281</b>
<b>16. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>Kursværdi</b>	
Nykredit 1,5% Kontantlån	8.392.655	8.297.999
Nykredit 2,5% kontantlån	0	0
	8.392.655	8.297.999
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	224.128	-221.600
	<b>8.168.527</b>	<b>8.076.399</b>
<b>17. Anden gæld</b>		
Anslået revisor honorar	15.000	15.000
	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
<b>18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.298 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 24.933 t.kr.		

## Noter

### 19. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### 20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Syrenlunden 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.912	2.912	32	2.912
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.912	2.912	32	2.912

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

**Noter**
**20. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.000.000	12.019	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.904.616	997	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8		
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	113.116 * 12 /	2.912	466
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.912	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.912	0

**Noter**
**20. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	151	189	135

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	9.246		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.743		
K3	Teknisk andelsværdi	10.989		

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	49	13	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	49	13	33

Forklaring på udregning:				
		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	66		

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	74	76	76

**Noter**
**20. Nøgleoplysninger (fortsat)**
**Supplerende nøgletal i øvrigt**

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.019	12.019
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.743	1.743
Foreslået andelsværdi	9.246	9.246
Reserver uden for andelsværdi	997	997
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		466
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		42
Finansielle poster, netto		31
Afdrag		19
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>0</u>

## Noter

### 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	16.952.071
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	35.000.000
Ejendommens kostpris	-24.933.203
	<u>27.018.868</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.297.999
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.392.654
	<u>26.924.213</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.064.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>6,63</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2018)	<u>6,61</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	84.000	336.000	556.504	2.226.018
16	122.000	1.952.000	808.256	12.932.102
12	148.000	1.776.000	980.508	11.766.093
<b>32</b>	<b>354.000</b>	<b>4.064.000</b>	<b>2.345.268</b>	<b>26.924.213</b>

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

### 22. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har pr. 31/12 2019 modtaget kr. 8.406.719 som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen.