REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S
STATSAUTORISERET REVISOR

ØSTBANEGADE 3, ST.TV. · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00
CVR 44 68 29 15 · MAIL@REVISORHARDER.DK

A/B Odin

Jagtvej 119 - 121, 2200 København N

CVR nr. 80 19 44 12

Korrigeret Årsrapport

for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019

Administrator:
By & Bolig Administration ApS
Nordvej 12, Postboks 534
4200 Slagelse

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Nøgletalsoplysninger	18

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2018/2019 for A/B Odin, som indeholder anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. november 2019

Bestyrelsen:

Tina Noga Bjerno	Morten Løwenstein	Lene Møller

Alberte Hjort Nielsen

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Odin

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Odin for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-24. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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
Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet
Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 revisionpåtegning 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 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:

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

* 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 og administrators interne kontrol.

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

* Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrator 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.

København, den 28. november 2019
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
CVR nr. 44 68 29 15

Niels Harder
statsautoriseret revisor
MNE nr. 6186

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Odin c/o By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postboks 534 4200 Slagelse Telefon: 35 35 75 03 Regnskabsår 1. august - 31. juli
Bestyrelse	Tina Noga Bjerno Morten Løwenstein Lene Møller Alberte Hjort Nielsen
Administrator	By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postboks 534 4200 Slagelse
Revisor	Revisionsfirmaet Niels Harder A/S Østbanegade 3 Parterre 2100 København Ø. Tlf.: 35 47 40 00

Årsregnskabet forelægges til godkendelse på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. november 2019.

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Anvendt regnskabspraksis

Generelt:

Årsregnskabet for A/B Odin for 2018/2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger
De anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen:

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra Årsregnskabslovens bestemmelser.

Balance:

Materielle anlægsaktiver
Ejendommen optages til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering, som er baseret på DCF-modellen. Der er anvendt 15-årige budgetter og en terminalværdi.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Driftsmidler m.v. optages til købspris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler	10 år	0%

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Tilgodehavender
Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse
Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Resultatopgørelse for perioden 1. august 2018 - 31. juli 2019

Note		Regnskab 1/8 2018 - 31/7 2019	Budget 2018/2019 (ikke revideret)	Regnskab 1/8 2017 - 31/7 2018
	Indtægter			
1	Indtægter	2.301.799	2.300.000	2.235.848
2	Renteindtægter	1.588	2.000	1.811
	Indtægter i alt	2.303.387	2.302.000	2.237.659
	Udgifter			
3	Bidrag til grundejerforening m.m.	61.441	62.000	61.441
4	Ejendomsskatter og afgifter	367.709	400.000	394.168
5	Forsikringer og abonnementer	145.296	141.000	140.848
6	Renholdelse og vicevært	122.442	134.000	129.848
	Administrationshonorar	40.821	41.000	40.371
7	Øvrige administrationsomkostninger	147.809	91.000	97.175
8	Vedligeholdelse	87.762	350.000	52.831
9	Større vedligeholdelsesarbejder	374.891		1.506.173
10	Renteudgifter	586.629	585.000	564.373
	Låneomkostninger			53.727
11	Afskrivninger	1.155	1.000	36.903
	Udgifter i alt	1.935.955	1.805.000	3.077.858
	Driftsresultat	367.432	497.000	-840.199
	Prioritetsafdrag	-497.168	-497.000	-453.760
	Årets resultat	-129.736	0	-1.293.959
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-129.736		
		-129.736		

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Balance pr. 31. juli 2019

Aktiver

Note		Balance 31/7 2019	Balance 31/7 2018
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver:		
12	Ejendommen Jagtvej 119 - 121	75.400.000	71.800.000
13	Driftsmidler		1.155
	Materielle anlægsaktiver i alt	75.400.000	71.801.155
	Anlægsaktiver i alt	75.400.000	71.801.155
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavende boligafgift m.v.		4.167
19	Igangværende altanprojekt	13.159	
	Udlæg for lejere		5.313
	Andre tilgodehavender	14.406	7.686
	Forudbetalte omkostninger	127.121	135.815
	Tilgodehavender i alt	154.686	152.981
14	**Likvide beholdninger**	1.986.895	3.564.632
	Omsætningsaktiver i alt	2.141.581	3.717.613
	Aktiver i alt	77.541.581	75.518.768

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Balance pr. 31. juli 2019

Passiver

Note		Balance 31/7 2019	Balance 31/7 2018
	Egenkapital		
	Andelskapital	29.327	29.327
15	Opskrivning ejendom	58.142.746	54.542.746
16	Overført resultat	-11.116.735	-7.453.636
		47.055.338	47.118.437
	Andre reserver:		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	11.283.362	7.252.831
	Reserveret til vedligeholdelse	247.169	247.169
		11.530.531	7.500.000
	Egenkapital i alt	58.585.869	54.618.437
	Langfristede gældsforpligtelser:		
17	Prioritetsgæld	18.582.775	19.079.943
18	Depositum og forudbetalt leje	97.215	100.956
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.679.990	19.180.899
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
19	Igangværende altanprojekt		1.494.862
	Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.	4.342	
	Mellemregning administrator	5.625	2.430
20	Anden gæld	205.965	196.606
21	Varmeregnskab	59.790	25.534
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	275.722	1.719.432
	Gældsforpligtelser i alt	18.955.712	20.900.331
	Passiver i alt	77.541.581	75.518.768

22 Eventualforpligtelser

23 Andelsværdiberegning

24 Nøgletalsoplysninger pr. 31/7 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Noter til årsregnskabet for 2018/2019

		Regnskab 1/8 2018 - 31/7 2019	Budget 2018/2019 (ikke revideret)	Regnskab 1/8 2017 - 31/7 2018
1	**Indtægter:**			
	Erhvervsleje	89.416	89.000	88.684
	Boligafgift andelshavere	1.774.219	1.774.000	1.721.466
	Boligafgift erhvervsandel	436.832	437.000	423.844
	Diverse indtægter	1.332		1.854
	Indtægter i alt	2.301.799	2.300.000	2.235.848
2	**Renteindtægter;**			
	Renteindtægter, bank	1.588	2.000	1.811
	Renteindtægter i alt	1.588	2.000	1.811
3	**Bidrag til grundejerforening m.m.:**			
	Bidrag til gårdlaug	61.441	62.000	61.441
	Bidrag til grundejerforening m.m. i alt	61.441	62.000	61.441
4	**Ejendomsskatter og afgifter:**			
	Ejendomsskatter	160.830	162.000	160.351
	El	39.596	34.000	33.691
	Vand	94.405	108.000	108.444
	Renovation	66.112	80.000	77.035
	Rottebekæmpelse	1.370	2.000	1.279
	Renhold fortove	5.396	14.000	13.368
	Ejendomsskatter og afgifter i alt	367.709	400.000	394.168
5	**Forsikringer og abonnementer:**			
	Ejendomsforsikring	77.692	80.000	79.235
	Glasforsikring	3.254	3.000	3.370
	Arbejdsskadeforsikring	1.907	2.000	1.861
	Ansvarsforsikring	3.807	4.000	3.807
	Kontingent ABF	7.244	6.000	5.987
	Service - vaskerimaskiner	10.763	10.000	10.357
	Andelsnet	40.629	36.000	36.231
	Forsikringer og abonnementer i alt	145.296	141.000	140.848

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Noter til årsregnskabet for 2018/2019

		Regnskab 1/8 2018 - 31/7 2019	Budget 2018/2019 (ikke revideret)	Regnskab 1/8 2017 - 31/7 2018
6	**Renholdelse og vicevært:**			
	Lønudgift m.v.	46.035	20.000	19.684
	Regulering feriepengeforpligtelse	5.822		
	Vinduespolering		5.000	3.875
	Ejendomsservice og trappevask	62.128	95.000	93.192
	Snerydning/vejsalt	5.000	13.000	12.656
	Materialeudgifter	3.457	1.000	441
	Renholdelse og vicevært i alt	122.442	134.000	129.848
7	**Øvrige administrationsomkostninger:**			
	Andre honorarer administrator	15.563	2.000	1.729
	Revisor	24.000	24.000	23.750
	Revisor, ekstraarbejder	9.125	9.000	6.875
	Valuarvurdering	15.000	15.000	33.750
	Ingeniør	60.053		
	Udarbejdelse af varmeregnskab	12.133	13.000	11.840
	Gebyrer, tingbogsattester m.v.	4.801	5.000	5.027
	Kontorartikler		1.000	221
	Porto	455	3.000	1.207
	Mødeudgifter	2.429	5.000	634
	Bestyrelsesudgift	4.000	12.000	11.022
	Transportudgifter		1.000	556
	Gaver og repræsentation	250	1.000	564
	Øvrige administrationsomkostninger i alt	147.809	91.000	97.175

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Noter til årsregnskabet for 2018/2019

		Regnskab 1/8 2018 - 31/7 2019	Budget 2018/2019 (ikke revideret)	Regnskab 1/8 2017 - 31/7 2018
8	**Vedligeholdelse:**			
	Låse og nøgler	17.577		2.524
	Murer	17.063		
	Blikkenslager/VVS	7.832		5.043
	Varmeinstallationer	27.177		14.221
	Vaskemaskiner (fælles)	1.708		2.848
	Elektriker			20.483
	Porttelefon	3.905		1.965
	Ventilationsanlæg			5.486
	Fællesarealer	12.500		261
	Budgetteret vedligeholdelse		350.000	
	Vedligeholdelse i alt	87.762	350.000	52.831
9	**Større vedligeholdelsesarbejder:**			
	Isolering etageadskillelse	160.000		
	Kloak, dræn og gårdrenovering	214.891		1.403.051
	Ingeniør			103.122
	Større vedligeholdelsesarbejder i alt	374.891	0	1.506.173
10	**Renteudgifter:**			
	Renteudgifter, bank	2.054		49
	Renteudgifer, leverandører	5.181		1.069
	Prioritetsrenter	579.394	585.000	563.255
	Renteudgifter i alt	586.629	585.000	564.373
11	**Afskrivninger:**			
	Afskrivninger på driftsmateriel	1.155	1.000	36.903
	Afskrivninger i alt	1.155	1.000	36.903

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Noter til årsregnskabet for 2018/2019

		Regnskab 1/8 2018 - 31/7 2019	Regnskab 1/8 2017 - 31/7 2018
12	**Ejendommen Jagtvej 119 - 121:**		
	Anskaffelsessum	17.257.254	17.257.254
	Opskrivning til dagsværdi	58.142.746	54.542.746
	Ejendommen Jagtvej 119 - 121 i alt	75.400.000	71.800.000

Dagsværdien er baseret på valuarvurdering af 26. september 2019.
Valuarvurderingen er baseret på en DCF-model med følgende grundlæggende forudsætninger:

Forrentningsprocent	3,00
Inflationsprocent	2,00
Fraflytningsprocent	6,67
Årlig leje efter modernisering	kr. 1.400 pr. m^2

13	**Driftsmidler:**		
	Driftsmidler, saldo primo	1.155	38.058
	Driftsmidler, afskrivning i året	-1.155	-36.903
	Driftsmidler i alt	0	1.155
14	**Likvide beholdninger:**		
	Nykredit Bank 8117 465 6355	319.171	1.777.570
	Arbejdernes Landsbank 5361-0000 250 816	1.667.724	1.787.062
	Likvide beholdninger i alt	1.986.895	3.564.632
15	**Opskrivningsejendom:**		
	Saldo primo	54.542.746	0
	Årets opskrivning	3.600.000	54.542.746
	Opskrivning ejendom i alt	58.142.746	54.542.746
16	**Overført resultat:**		
	Saldo primo	-7.453.636	886.563
	Afdrag prioritetsgæld	497.168	453.760
	Overført resultat	-129.736	-1.541.128
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-4.030.531	-7.252.831
	Overført resultat i alt	-11.116.735	-7.453.636

		Rente	Afdrag		
17	**Prioritetsgæld:**				
	Realkredit Danmark, 2,5528%, kr. 18.895.000	539.139	459.836	17.087.585	17.547.421
	Realkredit Danmark, 2,1008%, kr. 1.538.000	40.255	37.332	1.495.190	1.532.522
	Prioritetsgæld i alt	579.394	497.168	18.582.775	19.079.943

Oplysninger om realkreditlån
Realkredit Danmark, 2,5528%, kr. 18.895.000 er et kontantlån med en restløbetid på 25 år og 11 måneder. Obligationsrestgælden andrager kr. 18.233.813.
Realkredit Danmark, 2,1008%, kr. 1.538.000 er et kontantlån med en restløbetid på 28 år og 11 måneder. Obligationsrestgælden andrager kr. 1.514.900.
Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. juli 2019 kr. 19.748.713.
Næste års afdrag udgør kr. 509.810.

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Noter til årsregnskabet for 2018/2019

		Regnskab 1/8 2018 - 31/7 2019	Regnskab 1/8 2017 - 31/7 2018
18	**Depositum og forudbetalt leje:**		
	Depositum	97.215	100.956
	Depositum og forudbetalt leje i alt	97.215	100.956
19	**Igangværende altanprojekt:**		
	Indbetalt fra ejere	1.754.531	1.508.563
	Hovedentreprise	-1.651.145	
	Ekstraarbejder	-90.176	
	Øvrige udgifter	-12.668	
	Byggesagsgebyr m.v. Københavns Kommune	-9.538	-9.538
	Entrepriseforsikring	-4.163	-4.163
		-13.159	1.494.862
20	**Anden gæld:**		
	Feriepengeforpligtelse	7.847	2.025
	Skyldig A-skat/AM-bidrag/ATP	3.984	421
	Valuar	15.000	15.000
	Revisor	24.000	23.750
	Ejendomsservice		7.766
	Gårdlaug	5.120	5.120
	Vand	8.163	8.811
	El	4.274	5.196
	Ejendomsskatter/afgifter	115.989	124.565
	Afsat bestyrelsesudgift	4.000	
	Øvrige skyldige omkostninger	17.588	3.952
	Anden gæld i alt	205.965	196.606
21	**Varmeregnskab:**		
	Opkrævet aconto, indeværende år	-87.236	-86.084
	Varmeudgifter	84.214	86.442
	Afregning af årets regnskab	-56.768	-25.892
	Varmeregnskab i alt	-59.790	-25.534

22 **Eventualforpligtelser:**

Ejendomsavancebeskatning
A/B Odin skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter 1 erhvervslejemål og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af balancen.
Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen.

Sikkerhedsstillelse
Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.129.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank.
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 18.582.775 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2019 udgør kr.

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Noter til årsregnskabet for 2018/2019

23 **Andelsværdiberegning:**

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. Lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	17.257.254
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering foretaget af Bente Kjølhede 26/9 2019)	75.400.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	52.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. juli 2019 ekskl. reserver		47.055.338
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt a ovenfor	17.257.254	
Bogført værdi	-75.400.000	-58.142.746
Foreningens formue pr. 31. juli 2019		-11.087.408
	-11.087.408	
Andelsværdi pr. m^2	3.087	-3.591,6450

Opgørelse af andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra b:

Bogført egenkapital pr. 31. juli 2019 ekskl. reserver		47.055.338
Prioritetsgæld:		
Kursværdi	-19.748.713	
Bogført værdi	18.582.775	-1.165.938
Foreningens formue pr. 31. juli 2019		45.889.400
	45.889.400	
Andelsværdi pr. m^2	3.087	14.865,3709

Valuarværdien på kr. 75.400.000 er baseret på en DCF-beregning med en forrentningsrente på kr. 3,0 excl. Inflation. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 8.417.000. En forøgelse af forrentningsrenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarvurderingen på kr. 7.175.000.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. juli 2019 ekskl. reserver		47.055.338
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt c ovenfor	52.000.000	
Bogført værdi	-75.400.000	-23.400.000
Prioritetsgæld:		
Kursværdi	-19.748.713	
Bogført værdi	18.582.775	-1.165.938
Foreningens formue pr. 31. juli 2019		22.489.400
	22.489.400	
Andelsværdi pr. m^2	3.087	7.285,1960

Vedtaget, Andelskronen pr. m^2 udgør kr. 14.865,3709.

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Note 24. Nøgletalsoplysninger pr. 31/7 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		Antal	BBR-areal m^2
B1	Andelsboliger	33	2774
B2	Erhvervsandele	2	313
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	1	82
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	I alt	36	3169

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:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

Sæt kryds		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		Kr.	Gns. kr./m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	75.400.000	23.793
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.530.531	3.639

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15,3%

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

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gennemsnitlig kr. / andels-m^2 / år
H1	Boligafgift	716
H2	Erhvervslejeindtægter	29
H3	Boliglejeindtægter	

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m^2	-163	-272	119

		Gennemsnitlig kr. / andels-m^2
K1	Andelsværdi	14.865
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.447
K3	**Teknisk andelsværdi**	20.312

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m^2)	77	17	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m^2)	321	475	118
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m^2)	398	492	146

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m^2	142	147	161

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Korrigeret bilag til note 23, regnskab 2018/2019

Adresse	Oprindeligt indskud	Gældende boligafgift pr. måned	Areal i m^2	Ny andels-værdi ved andelskrone 14.865,3709
Jagtvej 119, st.th.	1.881,00	20.771,33	198	2.943.343
Jagtvej 119, 1.tv.	855,00	4.796,62	90	1.337.884
Jagtvej 119, 1.th.	798,00	4.476,84	84	1.248.691
Jagtvej 119, 2.tv.	855,00	4.796,62	90	1.337.884
Jagtvej 119, 2.th.	798,00	4.476,84	84	1.248.691
Jagtvej 119, 3.tv.	855,00	4.796,62	90	1.337.884
Jagtvej 119, 3.th.	798,00	4.476,84	84	1.248.691
Jagtvej 119, 4.tv.	855,00	4.796,62	90	1.337.884
Jagtvej 119, 4.th.	798,00	4.476,84	84	1.248.691
Jagtvej 121, st.th.	1.093,00	15.631,33	115	1.709.518
Jagtvej 121, 1.tv.	1.216,00	6.821,84	128	1.902.767
Jagtvej 121, 1.th.	779,00	4.370,24	82	1.218.960
Jagtvej 121, 2.tv.	1.216,00	6.821,84	128	1.902.767
Jagtvej 121, 2.th.	779,00	4.370,24	82	1.218.960
Jagtvej 121, 3.tv.	1.216,00	6.821,84	128	1.902.767
Jagtvej 121, 3.th.	779,00	4.370,24	82	1.218.960
Jagtvej 121, 4.tv.	1.216,00	6.821,84	128	1.902.767
Jagtvej 121, 4.th.	779,00	4.370,24	82	1.218.960
Odinsgade 4, st.th.	1.159,00	6.511,40	122	1.813.575
Odinsgade 2, 1.tv.	655,50	3.677,41	69	1.025.711
Odinsgade 2, 1.th.	503,50	2.824,67	53	787.865
Odinsgade 2, 2.tv.	655,50	3.677,41	69	1.025.711
Odinsgade 2, 2.th.	503,50	2.824,67	53	787.865
Odinsgade 2, 3.tv.	655,50	3.677,41	69	1.025.711
Odinsgade 2, 3.th.	503,50	2.824,67	53	787.865
Odinsgade 2, 4.tv.	655,50	3.677,41	69	1.025.711
Odinsgade 2, 4.th.	503,50	2.824,67	53	787.865
Odinsgade 4, 1.tv.	532,00	2.984,56	56	832.461
Odinsgade 4, 1.th.	959,50	5.382,86	101	1.501.402
Odinsgade 4, 2.tv.	532,00	2.984,56	56	832.461
Odinsgade 4, 2.th.	959,50	5.382,86	101	1.501.402
Odinsgade 4, 3.tv.	532,00	2.984,56	56	832.461
Odinsgade 4, 3.th.	959,50	5.382,86	101	1.501.402
Odinsgade 4, 4.tv.	532,00	2.984,56	56	832.461
Odinsgade 4, 4.th.	959,50	5.382,86	101	1.501.402
I alt	29.327,00	184.254,22	3.087	45.889.400

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

PENNEO

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

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

Tina Noga Bjerno
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-883090126725
IP: 192.38.xxx.xxx
2020-01-08 11:03:33Z
NEM ID

Jeppe Opstrup
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-185939074224
IP: 195.137.xxx.xxx
2020-01-08 12:27:59Z
NEM ID

Caroline Mathilde Heinsøe Birkbo
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-140637265162
IP: 2.130.xxx.xxx
2020-01-09 11:20:30Z
NEM ID

Morten Terkildsen Løwenstein
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-054148345232
IP: 188.120.xxx.xxx
2020-01-09 12:39:03Z
NEM ID

Lene Møller
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-730227872795
IP: 188.120.xxx.xxx
2020-01-12 10:28:15Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: HXEKH-MCEL2-NZIS1-XY7YJ-86LA1-EQC3M

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**