

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen
Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4

Årsrapport for 2018/2019

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 29. januar 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. september 2018 - 31. august 2019	8
Balance pr. 31. august 2019	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019/2020	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4
CVR-nr. 12 67 05 16

Adresse

Frederiksstadsgade 5
Mysundegade 2 - 4
1668 København V

Bestyrelse

Birte Reichel (Formand)
Lasse Ryberg
Jonas Sørensen

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S
Rosenborggade 3
1130 København K
Tlf.nr. 33 11 63 64

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2018/2019 for andelsboligforeningen **Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4**.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. januar 2020

Bestyrelse

Birte Reichel

Lasse Ryberg

Jonas Sørensen

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4 for regnskabsåret 1. september 2018 – 31. august 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. august 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 – 31. august 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.

Frømhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. september 2018 – 31. august 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. september 2018 – 31. august 2019. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2019/2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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 14. januar 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Anvendt regnskabspraksis

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 / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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 ejendommen.

Tilgodehavender

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

Passiver

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor-
eningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den
på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andels-
kroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer
i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse
nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Note	Indtægter	Ikke revideret		
			budget	
		2018/2019	2018/2019	2017/2018
2	Boligafgift	1.159.644	1.159.000	1.159.284
3	Øvrige indtægter	48.653	50.000	46.317
		<u>1.208.297</u>	<u>1.209.000</u>	<u>1.205.601</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	106.883	107.000	100.085
	Elforbrug	18.907	20.000	18.092
	Vandforbrug, vaskeri	5.198	6.000	5.791
	Renovation	70.080	77.000	85.233
4	Forsikringer og abonnementer	69.562	70.000	68.698
5	Anden renholdelse	25.770	38.000	28.419
6	Personaleomkostninger	31.737	35.000	33.281
7	Internetregnskab	0	0	12.500
8	Foreningsomkostninger	155.057	160.000	154.583
9	Vedligeholdelse	36.189	67.000	49.965
		<u>519.383</u>	<u>580.000</u>	<u>556.647</u>
	Resultat før finansielle poster	688.914	629.000	648.954
10	Finansielle omkostninger	-306.439	-308.000	-315.277
	Årets resultat	<u>382.475</u>	<u>321.000</u>	<u>333.677</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	150.000	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	288.839	288.800	281.565
	Overført restandel af årets resultat	-56.364	32.200	52.112
	Disponeret i alt	<u>382.475</u>	<u>321.000</u>	<u>333.677</u>

Balance pr. 31. august 2019

Note	Aktiver	2018/2019	2017/2018
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter dagsværdi pr. 31. august 2019	48.000.000	48.000.000
	Anlægsaktiver i alt	48.000.000	48.000.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	5.851	12.696
	Mellemregning altanprojekt	26.678	0
	Forudbetalte omkostninger	151.883	148.266
		184.412	160.962
13	Likvide beholdninger	2.620.390	686.892
	Omsætningsaktiver i alt	2.804.802	847.854
	Aktiver i alt	50.804.802	48.847.854

Balance pr. 31. august 2019

Note	Passiver	2018/2019	2017/2018
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	33.250	33.250
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	42.269.576	42.269.576
16	Overført resultat mv.	-7.301.322	-7.285.752
		34.968.254	34.983.824
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursudsving på prioritetsgæld	1.748.045	1.500.000
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	2.150.000	2.000.000
		3.898.045	3.500.000
	Egenkapital i alt	38.899.549	38.517.074
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	9.736.281	10.025.119
		9.736.281	10.025.119
	Kortfristede gældsforpligtelser		
19	Varmeregnskab	4.390	7.977
20	Vandregnskab	3.747	2.282
	Mellemregning altanprojekt	0	212.893
	Mellemregning andelssalg	2.104.003	0
21	Øvrig gæld	56.832	82.509
		2.168.972	305.661
	Gældsforpligtelser i alt	11.905.253	10.330.780
	Passiver i alt	50.804.802	48.847.854
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. august 2019

Til beregning af den størst mulige salgsspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	5.730.424
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. august 2019	48.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	30.000.000

Egenkapital jf. regnskabet	38.899.549
----------------------------	------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	-3.898.045
--	-------------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	48.000.000	
Bogført værdi	<u>48.000.000</u>	<u>0</u>
		35.001.504

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	9.736.281	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>9.958.675</u>	<u>-222.394</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u>34.779.110</u>
--	--------------------------

Andelsindskud	<u>33.250</u>
---------------	---------------

Værdi pr. andelskrone = 34779110 / 33250	<u>1.045,99</u>
--	-----------------

Ejendommen er pr. 31. august 2019 vurderet af valuar Erik Jacobsen. Handelsværdien er beregnet ud fra et DCF-afkast på 3,95%.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. august 2019	kr.	1.045,99
Værdi pr. 31. august 2018	kr.	1.045,99
Værdi pr. 31. august 2017	kr.	945,98
Værdi pr. 31. august 2016	kr.	656,48
Værdi pr. 31. august 2015	kr.	656,48

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2018/2019	2018/2019	2017/2018
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	1.155.324	1.155.400	1.155.324
	Boligafgifter, kælder	4.320	3.600	3.960
		<u>1.159.644</u>	<u>1.159.000</u>	<u>1.159.284</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskemønter og vaskekortgebyr	37.785	45.000	42.635
	Gebyrer vedrørende fællesarbejde	7.200	5.000	0
	Diverse indtægter	3.668	0	3.682
		<u>48.653</u>	<u>50.000</u>	<u>46.317</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	69.562	70.000	68.698
		<u>69.562</u>	<u>70.000</u>	<u>68.698</u>
5.	Anden renholdelse			
	Renholdningsselskab	8.859	15.000	11.545
	Rengøringsartikler	37	5.000	0
	Bidrag gårdlaug	16.874	18.000	16.874
		<u>25.770</u>	<u>38.000</u>	<u>28.419</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger og feriepenge (vicevært)	27.565	31.000	30.071
	Arbejdsskadeforsikring	4.172	4.000	3.210
		<u>31.737</u>	<u>35.000</u>	<u>33.281</u>
7.	Internetregnskab			
	Indbetalt internetforbindelse	-44.640	-44.640	-44.640
	Fiberby, internetforbindelse	44.640	44.640	44.640
	Fiberby, opgradering	0	0	12.500
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.500</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2018/2019	2018/2019	2017/2018
8. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	1.738	2.750	2.704
Kontorhold, porto og gebyrer	5.679	4.250	5.766
Telefongodtgørelse og kontorhold til bestyrelsen	11.100	15.000	11.100
Revision og regnskab	22.250	22.250	21.625
Nøgletal jf. Bekendtgørelse	1.250	1.250	1.250
Ekstra arbejder, revisor 2017/2018	500	0	2.968
Administrationshonorar	89.250	87.250	86.917
Varme- og vandregnskab	13.915	13.250	13.503
Honorar valuarvurdering	9.375	14.000	8.750
	<u>155.057</u>	<u>160.000</u>	<u>154.583</u>
9. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	1.783		0
Maler	0		8.637
Elektriker	3.159		9.626
VVS-sanitet, vandrør mv.	11.393		11.033
Service vand- og varmemålere	9.087		9.049
Guldager abonnementservice	5.546		5.465
Drift af vaskeri	3.328		5.515
Fællesarbejde, fortæring	839		80
Materialer	0		203
Låsesmed	1.054		2.157
Salg af navneskilte og gebyrer - indgår i diverse indtægter	0		-1.800
Budgetteret vedligeholdelse		67.000	
	<u>36.189</u>	<u>67.000</u>	<u>49.965</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	306.439	308.000	315.277
	<u>306.439</u>	<u>308.000</u>	<u>315.277</u>

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 31. august 2019

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	2.722.089	3.008.335	0	5.730.424
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	2.722.089	3.008.335	0	5.730.424
Opskrivninger primo	42.269.576	0	0	42.269.576
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	42.269.576	0	0	42.269.576
Regnskabsmæssig værdi	44.991.665	3.008.335	0	48.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2019 i henhold til vurdering af 8. november 2019 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 30.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et DCF-afkast på 3,95%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastsatsen fra 3,95% til 4,20% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 3,32 mio. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen til ca. kr. 946,00 pr. indskudt andelskrone. Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
12. Tilgodehavender		
Restancer	45	4.928
Forsikringssager	0	5.562
Tilskud fra Københavns Kommune	3.600	0
Gebyrer vedrørende fællesarbejde	200	200
Kælderleje	660	660
Tømrer	1.346	1.346
	<u>5.851</u>	<u>12.696</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
13.	Likvide beholdninger		
	Danske Bank, erhvervsGiro	2.619.386	686.459
	Kassebeholdning	1.004	433
		<u>2.620.390</u>	<u>686.892</u>
14.	Andelsindskud		
	Antal kvm		
	Saldo primo	<u>2.226</u>	<u>33.250</u>
		<u>2.226</u>	<u>33.250</u>
15.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
	Opskrivning primo	42.269.576	39.269.576
	Årets opskrivning	0	3.000.000
	Årets nedskrivning	0	0
		<u>42.269.576</u>	<u>42.269.576</u>
16.	Overført resultat mv.		
	Tidligere års resultat	-7.285.752	-7.619.429
	Betalte prioritetsafdrag	288.839	281.565
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	-248.045	0
	Overført restandel af årets resultat	-56.364	52.112
		<u>-7.301.322</u>	<u>-7.285.752</u>
17.	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursudsving på prioritetsgæld		
	Saldo primo	1.500.000	1.500.000
	Årets hensættelse	248.045	0
	Anvendt af årets hensættelse	0	0
		<u>1.748.045</u>	<u>1.500.000</u>
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
	Saldo primo	2.000.000	2.000.000
	Årets hensættelse	150.000	0
	Anvendt af årets hensættelse	0	0
		<u>2.150.000</u>	<u>2.000.000</u>

Noter til årsrapporten

18. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
18 RD, 2,7704% kontantlån	6.373.606	6.553.660	100,0000	6.553.660
19 RD, 2,1020% kontantlån	3.362.675	3.405.015	100,0000	3.405.015
	<u>9.736.281</u>	<u>9.958.675</u>		<u>9.958.675</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
18 RD, 2,7704% kontantlån	215.745	197.647	0
19 RD, 2,1020% kontantlån	90.694	91.192	0
	<u>306.439</u>	<u>288.839</u>	<u>0</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
18 RD, 2,7704% kontantlån	22,10 år	-	-
19 RD, 2,1020% kontantlån	27,2 år	-	-

19. Varmeregnskab

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Varme indbetalt aconto	-93.382	-96.250
Køb af varme	88.992	88.236
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	37
	<u>-4.390</u>	<u>-7.977</u>

20. Vandregnskab

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Vand indbetalt aconto	-35.850	-42.225
Køb af vand	32.103	36.816
Uafregnet vandregnskab tidligere år	0	3.127
	<u>-3.747</u>	<u>-2.282</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
21. Øvrig gæld		
Grant Thornton	23.500	22.875
Forudbetalt boligafgift	20.732	7.485
Skyldig andelshavere, tilbageholdt	2.200	42.374
Skyldig A-skat mv.	1.025	1.025
Honorar valuarvurdering	9.375	8.750
	<u>56.832</u>	<u>82.509</u>

22. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 9.736.281, er der stillet sikkerhed på kr. 10.874.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. august 2019 på kr. 48.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter, kr. 600.000 henligger i Danske Bank.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 4 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i RD.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:		Antal	Areal kvm		
B1	Andelsboliger	32	2.226		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	0	0		
B4	Erhvervslejemål	0	0		
		32	2.226		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	400		
B6	I alt	32	2.626		
Fordelingstal		BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					
D1	Stiftelsesår				1968
D2	Ejendommens opførelsesår				1896
Hæftelser					
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1 Anvendt vurderingsprincip Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. august 2019

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.000.000	18.279
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.898.045	1.484
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,12%	

Eventualforpligtelser

- G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	519	519
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm		
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	36.189	3%
	Øvrige omkostninger	483.194	43%
	Finansielle poster, netto	306.439	27%
	Afdrag	288.839	26%
	I alt	1.114.661	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-216	150
			I år
			172
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	13.477	11.424
	Valuarvurdering	21.563	18.279
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.574	2.182
K1	Foreslået andelsværdi	15.624	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.088	
K3	Teknisk andelsværdi	19.712	
	Reserver uden for andelsværdi	1.751	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	42	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	257	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	300	14
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	75%	
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	119	126
			I år
			130

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019/2020

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2018/2019	2018/2019	2019/2020
Boligaft	1.159.000	1.159.644	1.159.000
Andre indtægter	50.000	48.653	50.000
Indtægter i alt	1.209.000	1.208.297	1.209.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	107.000	106.883	109.000
El-forbrug	20.000	18.907	20.000
Vandforbrug	6.000	5.198	6.000
Renovation	77.000	70.080	73.000
Forsikringer og abonnementer	70.000	69.562	70.000
Anden renholdelse	38.000	25.770	38.000
Personaleomkostninger	35.000	31.737	35.000
Foreningsomkostninger	160.000	155.057	160.000
Vedligeholdelse	67.000	36.189	80.000
Færdiggørelse af byggeprojekt fra 2016/2017	0	0	75.000
	580.000	519.383	666.000
Omprioriteringsomkostninger	0	0	29.000
Renteudgifter, prioritetslån	308.000	306.439	163.300
Udgifter i alt	888.000	825.822	858.300
Årets resultat	321.000	382.475	350.700
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Indfrielse af lån	0	0	9.972.000
Hjemtagelse af lån	0	0	-9.933.000
Afdrag prioritetsgæld	-288.800	-288.839	-359.400
Ændring i arbejdskapitalen	32.200	93.636	30.300
Arbejdskapital primo	542.000	542.194	636.000
Arbejdskapital ultimo	574.200	635.830	666.300
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		2.804.802	
Kortfristet gæld		-2.168.972	
		635.830	

PENNEO

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

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

Lasse Ryberg Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-070161012127

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-01-14 11:47:55Z

NEM ID 

Erik Due

Administrator

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-01-14 12:28:11Z

NEM ID 

Birte Reichel

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-563640040516

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-01-15 06:21:34Z

NEM ID 

Jonas Langberg Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-424925739974

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-01-23 17:01:28Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2020-01-24 07:52:45Z

NEM ID 

Erik Due

Dirigent

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-01-30 11:28:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UYQWF-18811-D3KX7-8IVHE-EWPHG-2F3SW

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 tidsstempelt 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>