

Andelsboligforeningen
Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4
Årsrapport for 2017/2018

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 30. januar 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. september 2017 - 31. august 2018	8
Balance pr. 31. august 2018	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018/2019	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)
Jonas Agerlin
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 2017/2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 – 31. august 2018.

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 22. januar 2019

Bestyrelse

Birte Reichel

Jonas Agerlin

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 2017 – 31. august 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 – 31. august 2018 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. september 2017 – 31. august 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. september 2017 – 31. august 2018. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2018/2019. 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 22. januar 2019

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. 640 af 30. maj 2018, 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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv.	5 år	eller	20,0%
------------------------------	------	-------	-------

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 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse
nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andels-
boliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. september 2017 - 31. august 2018

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2017/2018	2017/2018	2016/2017
2	Boligafgift	1.159.284	1.159.000	1.158.924
3	Øvrige indtægter	46.317	50.000	50.200
		<u>1.205.601</u>	<u>1.209.000</u>	<u>1.209.124</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	100.085	97.000	97.735
	Elforbrug	18.092	24.000	26.643
	Vandforbrug, vaskeri	5.791	6.000	5.283
	Renovation	85.233	90.000	89.466
4	Forsikringer og abonnementer	68.698	68.000	67.552
5	Anden renholdelse	28.419	28.000	27.367
6	Personaleomkostninger	33.281	33.000	33.453
7	Internetregnskab	12.500	0	-80
8	Foreningsomkostninger	154.583	160.000	160.224
9	Vedligeholdelse	49.965	75.000	111.449
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	675.295
		<u>556.647</u>	<u>581.000</u>	<u>1.294.387</u>
	Resultat før finansielle poster	648.954	628.000	-85.263
10	Omprioriteringsomkostninger	0	0	-81.004
11	Finansielle omkostninger	-315.277	-316.000	-314.257
	Årets resultat	<u>333.677</u>	<u>312.000</u>	<u>-480.524</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	2.241.937
	Betalte prioritetsafdrag	281.565	281.600	265.862
	Overført restandel af årets resultat	52.112	30.400	-2.988.323
	Disponeret i alt	<u>333.677</u>	<u>312.000</u>	<u>-480.524</u>

Balance pr. 31. august 2018

Note	Aktiver	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter dagsværdi pr. 31. august 2018	<u>48.000.000</u>	<u>45.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>48.000.000</u>	<u>45.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	12.696	7.734
	Forudbetalte omkostninger	<u>148.266</u>	<u>145.673</u>
		<u>160.962</u>	<u>153.407</u>
14	Likvide beholdninger	<u>686.892</u>	<u>1.205.619</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>847.854</u>	<u>1.359.026</u>
	Aktiver i alt	<u>48.847.854</u>	<u>46.359.026</u>

Balance pr. 31. august 2018

Note	Passiver	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	<u>33.250</u>	<u>33.250</u>
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	42.269.576	39.269.576
17	Overført resultat mv.	<u>-7.285.752</u>	<u>-7.619.429</u>
		<u>34.983.824</u>	<u>31.650.147</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursudsving på prioritetsgæld	1.500.000	1.500.000
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
		<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>38.517.074</u>	<u>35.183.397</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	<u>10.025.119</u>	<u>10.306.684</u>
		<u>10.025.119</u>	<u>10.306.684</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
20	Varmeregnskab	7.977	6.246
21	Vandregnskab	2.282	3.799
	Mellemregning altanprojekt	212.893	818.860
22	Øvrig gæld	<u>82.509</u>	<u>40.040</u>
		<u>305.661</u>	<u>868.945</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.330.780</u>	<u>11.175.629</u>
	Passiver i alt	<u>48.847.854</u>	<u>46.359.026</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. august 2018

Til beregning af den størst mulige salgspris 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 2018	48.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017	30.000.000

Egenkapital jf. regnskabet	38.517.074
----------------------------	------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	-3.500.000
--	-------------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	48.000.000	
Bogført værdi	<u>48.000.000</u>	<u>0</u>
		35.017.074

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	10.025.119	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>10.262.991</u>	<u>-237.872</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u>34.779.202</u>
--	--------------------------

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

Værdi pr. andelskrone = 34779202 / 33250	<u>1.045,99</u>
--	-----------------

Ejendommen er pr. 31. august 2018 vurderet af valuar Erik Jacobsen. Handelsværdien er beregnet ud fra et DCF-afkast på 3,25%.

Andelskronen har udviklet sig således:

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
Værdi pr. 31. august 2014	kr.	656,48
Værdi pr. 31. august 2013	kr.	647,00
Værdi pr. 31. august 2012	kr.	629,93
Værdi pr. 31. august 2011	kr.	613,62
Værdi pr. 31. august 2010	kr.	608,00
Værdi pr. 31. august 2009	kr.	606,42

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		<u>2017/2018</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	1.155.324	1.155.400	1.155.324
	Boligafgifter, kælder	3.960	3.600	3.600
		<u>1.159.284</u>	<u>1.159.000</u>	<u>1.158.924</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskemønter og vaskekortgebyr	42.635	45.000	41.950
	Gebyrer vedrørende fællesarbejde	0	5.000	8.250
	Diverse indtægter	3.682	0	0
		<u>46.317</u>	<u>50.000</u>	<u>50.200</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	68.698	68.000	67.552
		<u>68.698</u>	<u>68.000</u>	<u>67.552</u>
5.	Anden renholdelse			
	Renholdningsselskab	11.545	10.000	9.503
	Rengøringsartikler	0	1.000	990
	Bidrag gårdlaug	16.874	17.000	16.874
		<u>28.419</u>	<u>28.000</u>	<u>27.367</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger og feriepenge (vicevært)	30.071	29.000	29.856
	Arbejdsskadeforsikring	3.210	4.000	3.597
		<u>33.281</u>	<u>33.000</u>	<u>33.453</u>
7.	Internetregnskab			
	Indbetalt internetforbindelse	-44.640	0	-44.640
	Fiberby, internetforbindelse	44.640	0	44.560
	Fiberby, opgradering	12.500	0	0
		<u>12.500</u>	<u>0</u>	<u>-80</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
	2017/2018	2017/2018	2016/2017	
8. Foreningsomkostninger				
Generalforsamling og møder	2.704	2.500	2.562	
Kontorhold, porto og gebyrer	5.766	3.900	5.788	
Telefongodtgørelse og kontorhold til bestyrelsen	11.100	20.350	18.500	
Revision og regnskab	21.625	23.000	21.000	
Nøgletal jf. Bekendtgørelse	1.250	1.250	1.250	
Ekstra arbejder, revisor 2016/2017	2.968	0	0	
Administrationshonorar	86.917	86.000	85.500	
Varme- og vandregnskab	13.503	13.000	13.124	
Honorar valuarvurdering	8.750	10.000	12.500	
	<u>154.583</u>	<u>160.000</u>	<u>160.224</u>	
9. Vedligeholdelse				
Tømrer og snedker	0		2.500	
Maler	8.637		0	
Elektriker	9.626		6.037	
VVS-sanitet, vandrør mv.	11.033		48.844	
Service vand- og varmemålere	9.049		17.292	
Guldager abonnementservice	5.465		5.348	
Drift af vaskeri	5.515		4.787	
Fællesarbejde, fortæring	80		1.336	
Materialer	203		3.833	
Låsesmed	2.157		9.404	
Salg af navneskilte og gebyrer	-1.800		-800	
Nedtagning af gammel antenne	0		1.988	
Energimærkning	0		10.880	
Budgetteret vedligeholdelse		75.000		
	<u>49.965</u>	<u>75.000</u>	<u>111.449</u>	
10. Omprioriteringsomkostninger				
Låneomkostninger RD	0	0	81.004	
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>81.004</u>	
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	315.277	316.000	314.257	
	<u>315.277</u>	<u>316.000</u>	<u>314.257</u>	

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 31. august 2018

	<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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>2.722.089</u>	<u>3.008.335</u>	<u>0</u>	<u>5.730.424</u>
Opskrivninger primo	39.269.576	0	0	39.269.576
Årets opskrivninger	3.000.000	0	0	3.000.000
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>42.269.576</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>42.269.576</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>44.991.665</u>	<u>3.008.335</u>	<u>0</u>	<u>48.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2018 i henhold til vurdering af 3. januar 2019 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 30.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et DCF-afkast på 3,25%. 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, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten med 0,25%, fra 3,25% til 3,50% vil medføre et fald i andelskronen til ca. 929,39 kr. pr. indskudt andelskrone. Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændede.

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

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
13. Tilgodehavender		
Restancer	4.928	5.528
Forsikringssager	5.562	0
Gebyrer vedrørende fællesarbejde	200	200
Kælderleje	660	660
Tømrer	<u>1.346</u>	<u>1.346</u>
	<u>12.696</u>	<u>7.734</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
14.	Likvide beholdninger		
	Danske Bank, erhvervsGiro	686.459	1.204.847
	Kassebeholdning	<u>433</u>	<u>772</u>
		<u>686.892</u>	<u>1.205.619</u>
15.	Andelsindskud		
	Antal kvm		
	Saldo primo	<u>2.226</u>	<u>33.250</u>
		<u>2.226</u>	<u>33.250</u>
16.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
	Opskrivning primo	39.269.576	26.910.845
	Årets opskrivning	3.000.000	12.358.731
	Årets nedskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>42.269.576</u>	<u>39.269.576</u>
17.	Overført resultat mv.		
	Tidligere års resultat	-7.619.429	-4.896.968
	Betalte prioritetsafdrag	281.565	265.862
	Overført restandel af årets resultat	<u>52.112</u>	<u>-2.988.323</u>
		<u>-7.285.752</u>	<u>-7.619.429</u>
18.	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursudsving på prioritetsgæld		
	Saldo primo	1.500.000	1.000.000
	Årets hensættelse	0	500.000
	Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
	Saldo primo	2.000.000	258.063
	Årets hensættelse	0	1.741.937
	Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Noter til årsrapporten

19. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
18 RD, 2,7704% kontantlån	6.571.252	6.764.174	100,0000	6.764.174
19 RD, 2,1020% kontantlån	3.453.867	3.498.817	100,0000	3.498.817
	<u>10.025.119</u>	<u>10.262.991</u>		<u>10.262.991</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
18 RD, 2,7704% kontantlån	222.196	192.265	197.600
19 RD, 2,1020% kontantlån	93.081	89.300	91.200
	<u>315.277</u>	<u>281.565</u>	<u>288.800</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
18 RD, 2,7704% kontantlån	23,10 år	-	-
19 RD, 2,1020% kontantlån	28,2 år	-	-

20. Varmeregnskab

	2017/2018	2016/2017
Varme indbetalt aconto	-96.250	-93.000
Køb af varme	88.236	86.754
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	37	0
	<u>-7.977</u>	<u>-6.246</u>

21. Vandregnskab

	2017/2018	2016/2017
Vand indbetalt aconto	-42.225	-37.050
Køb af vand	36.816	33.251
Uafregnet vandregnskab tidligere år	3.127	0
	<u>-2.282</u>	<u>-3.799</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
22. Øvrig gæld		
Grant Thornton	22.875	22.250
Forudbetalt boligafgift	7.485	711
Skyldig andelshavere, tilbageholdt	42.374	3.554
Skyldig A-skat mv.	1.025	1.025
Honorar valuarvurdering	8.750	12.500
	<u>82.509</u>	<u>40.040</u>

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 10.025.119, er der stillet sikkerhed på kr. 10.874.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. august 2018 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 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

24. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018.

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 2018
----	---------------------------	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.000.000	18.279
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.500.000	1.333
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,29%	

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

24. 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	49.965	4%
	Øvrige omkostninger	506.682	44%
	Finansielle poster, netto	315.277	27%
	Afdrag	281.565	24%
	I alt	1.153.489	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	185	-216
			I år
			150
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	4.260	
K3	Teknisk andelsværdi	19.884	
	Reserver uden for andelsværdi	1.572	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	13	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	0	257
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	13	300
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	78%	
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	82	119
			I år
			126

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018/2019

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2017/2018	2017/2018	2018/2019
Boligafgift	1.159.000	1.159.284	1.159.000
Andre indtægter	50.000	46.317	50.000
Indtægter i alt	1.209.000	1.205.601	1.209.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	97.000	100.085	107.000
El-forbrug	24.000	18.092	20.000
Vandforbrug	6.000	5.791	6.000
Renovation	90.000	85.233	77.000
Forsikringer og abonnementer	68.000	68.698	70.000
Anden renholdelse	28.000	28.419	38.000
Personaleomkostninger	33.000	33.281	35.000
Internetregnskab	0	12.500	0
Foreningsomkostninger	160.000	154.583	160.000
Vedligeholdelse	75.000	49.965	67.000
	581.000	556.647	580.000
Renteudgifter, prioritetslån	316.000	315.277	308.000
Udgifter i alt	897.000	871.924	888.000
Årets resultat	312.000	333.677	321.000
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-281.600	-281.565	-288.800
Ændring i arbejdskapitalen	30.400	52.112	32.200
Arbejdskapital primo	490.000	490.081	542.000
Arbejdskapital ultimo	520.400	542.193	574.200
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		847.854	
Kortfristet gæld		-305.661	
		542.193	

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.”

Erik Due

Administrator

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-01-22 13:22:07Z

NEM ID 

Jonas Agerlin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-578840499210

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-01-22 20:48:30Z

NEM ID 

Birte Reichel

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-563640040516

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-01-23 08:51:24Z

NEM ID 

Jonas Langberg Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-424925739974

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-01-27 16:22:45Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-01-28 10:54:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QXOSD-FQ6TL-07N88-VG1C8-Y84JU-0UJF6

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>