

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

**A/B N.H.**  
Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A, 2300 København S

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for A/B N.H..

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 19. marts 2019

### **Administrator**

SJELDANI Boligadministration

### **Bestyrelse**

Linda Bech  
Formand

Lise Marker

Lykke Johansen

Jeanette Ruskjær

Morten Ingemann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2019.

---

Dirigent

---

## Til medlemmerne i A/B N.H.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B N.H. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B N.H. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgettet 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, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 19. marts 2019

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Carsten Ingemann Johansen**

statsautoriseret revisor  
mne32071

**Andelsboligforeningen**

A/B N.H.  
Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A  
2300 København S

CVR-nr.: 27 01 26 55  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 324.076  
Andelshavere: 20

**Ejendommen**

Matrikelnr: 15ap Sundbyvester, København

**Bestyrelse**

Linda Bech, Formand  
Lise Marker  
Lykke Johansen  
Jeanette Ruskjær  
Morten Ingemann

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

Årsrapporten for A/B N.H. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

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

---

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

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

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

## Øvrige noter

### 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 Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
Boligafgift	1.001.085	1.001.085	953.415
1 Øvrige indtægter	30.774	0	2.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.031.859</b>	<b>1.001.085</b>	<b>955.915</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-161.272	-159.500	-161.875
3 Forbrugsafgifter	-88.095	-102.000	-96.251
4 Renholdelse	-28.021	-22.000	-20.749
5 Vedligeholdelse, løbende	-11.751	-155.000	-185.620
6 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	-25.000	0	0
7 Administrationsomkostninger	-153.025	-99.100	-86.324
8 Øvrige foreningsomkostninger	-35.824	-19.400	-23.343
Omkostninger i alt	-502.988	-557.000	-574.162
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>528.871</b>	<b>444.085</b>	<b>381.753</b>
9 Finansielle indtægter	0	0	1.236
10 Finansielle omkostninger	-759.495	-376.000	-361.773
Finansielle poster netto	-759.495	-376.000	-360.537
<b>Resultat før skat</b>	<b>-230.624</b>	<b>68.085</b>	<b>21.216</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-230.624</b>	<b>68.085</b>	<b>21.216</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til andre reserver	1.269.917	0	1.478.849
Overført til andre reserver - større reovering	375.000	0	0
Betalte prioritetsafdrag	200.947	0	67.626
Overført restandel af årets resultat	-2.076.488	0	-1.525.259
<b>I alt</b>	<b>-230.624</b>	<b>0</b>	<b>21.216</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
11	Ejendom	34.700.000	28.750.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.700.000</b>	<b>28.750.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	2.599	0
12	Antenneregnskab	18.573	0
	Tilgodehavende provenue realkreditlån	2.000.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	35.087	34.469
	Tilgodehavender i alt	2.056.259	34.469
13	Likvide beholdninger	620.179	573.795
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.676.438</b>	<b>608.264</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>37.376.438</b>	<b>29.358.264</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note	2018	2017	
<b>Egenkapital</b>			
14	Andelsindskud	324.076	324.076
15	Reserve for opskrivning af ejendom	28.845.806	22.895.806
16	Overført resultat	-8.285.845	-6.886.997
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>20.884.037</u>	<u>16.332.885</u>
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.830.000	3.560.083
18	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	375.000	0
	Andre reserver	<u>5.205.000</u>	<u>3.560.083</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>26.089.037</u></b>	<b><u>19.892.968</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
19	Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.007.985</u>	<u>9.300.530</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.007.985</u>	<u>9.300.530</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	135.113	68.512
	Gæld til pengeinstitutter	54.748	0
	Mellemregning med andelshavere	8.299	8.299
20	Varmeregnskab	31.045	31.132
21	Anden gæld	50.211	56.823
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>279.416</u>	<u>164.766</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.287.401</u></b>	<b><u>9.465.296</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>37.376.438</u></b>	<b><u>29.358.264</u></b>
22	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
23	<b>Eventualforpligtelser</b>		
24	<b>Nøgleoplysninger</b>		
25	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Fælles pligtarbejder	0	0	2.500
Forældet skyldig post tidligere år - indtægtsført	30.774	0	0
	<b>30.774</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	135.493	135.500	135.949
Forsikringer	22.466	24.000	22.740
Falck abonnement	3.313	0	3.186
	<b>161.272</b>	<b>159.500</b>	<b>161.875</b>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	47.187	56.500	54.615
Renovation	36.440	36.500	36.623
Elforbrug	4.468	9.000	5.013
	<b>88.095</b>	<b>102.000</b>	<b>96.251</b>
<b>4. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	21.874	20.000	17.926
Kontingent grundejerforening	2.000	0	1.800
Snerydning	4.147	2.000	1.023
	<b>28.021</b>	<b>22.000</b>	<b>20.749</b>

## Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	0	0	14.252
Drift af maskiner	1.227	0	2.660
Maler	299	0	1.988
Elektriker	3.493	0	37.494
Murer	360	0	0
Tømrer	3.550	0	60.375
VVS	0	0	19.851
Låseservice	570	0	3.168
Have- og gårdanlæg	2.252	0	4.644
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	38.688
Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitekt mv.	0	5.000	2.500
Budgetteret vedligeholdelse	0	150.000	0
	<b>11.751</b>	<b>155.000</b>	<b>185.620</b>
<b>6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Byggesagsadministration, administrator	25.000	0	0
	<b>25.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	26.523	26.600	25.750
Øvrige administratorsomkostninger	74.471	11.000	10.800
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.500	22.750	20.750
Andelsboligens nøgletal i henhold til lovkrav	1.250	0	1.250
Gebyrer m.v.	3.245	5.000	2.974
Kontorartikler	80	4.000	2.180
Bestyrelsesgodtgørelse	12.500	18.750	12.500
Generalforsamling og møder	13.456	11.000	10.120
	<b>153.025</b>	<b>99.100</b>	<b>86.324</b>

## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	31.900	9.900	9.400
ABF kontingent og andre abonnemeter	3.924	9.500	3.886
Udgiftsført antenneregnskab	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.057</u>
	<b><u>35.824</u></b>	<b><u>19.400</u></b>	<b><u>23.343</u></b>
<b>9. Finansielle indtægter</b>			
Aktieavance og udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.236</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.236</u></b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	297.147	376.000	361.764
Renter, pengeinstitutter	12.167	0	9
Låneomkostninger	205.074	0	0
Kurstab indfrielse swap-aftale	<u>245.107</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>759.495</u></b>	<b><u>376.000</u></b>	<b><u>361.773</u></b>

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>11. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum primo	5.854.194	5.854.194
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b><u>5.854.194</u></b>	<b><u>5.854.194</u></b>
Opskrivninger primo	22.895.806	21.145.806
Årets opskrivning	5.950.000	1.750.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>28.845.806</u></b>	<b><u>22.895.806</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>34.700.000</u></b>	<b><u>28.750.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>19.700.000</u>	<u>19.700.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 24. februar 2019 af ejendomsmægler og valuar Mikkel Scheel og Niels Bollerup Andersen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 19.700.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,05 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p> <p>Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.</p>		
<b>12. Antenneregnskab</b>		
Saldo primo	0	8.390
Indbetalt a conto	-32.448	-29.460
Udgifter Yousee	51.021	31.127
Udgiftsført antenneregnskab	0	-10.057
	<b><u>18.573</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>13. Likvide beholdninger</b>		
Nordea drift 3491 571 046	<u>620.179</u>	<u>573.795</u>
	<b><u>620.179</u></b>	<b><u>573.795</u></b>

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>14. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	324.076	324.076
	<b><u>324.076</u></b>	<b><u>324.076</u></b>
<b>15. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	22.895.806	21.145.806
Årets værdiregulering	5.950.000	1.750.000
	<b><u>28.845.806</u></b>	<b><u>22.895.806</u></b>
<b>16. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-6.410.304	-4.952.671
Årets overførte overskud eller underskud	-2.076.488	-1.525.259
Afdrag på prioritetsgæld	200.947	67.626
Værdiregulering swap-aftale, primo	-476.693	-762.389
Årets værdiregulering swap-aftale	231.586	285.696
Indfrielse af swap-aftale	245.107	0
	<b><u>-8.285.845</u></b>	<b><u>-6.886.997</u></b>
<b>17. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret primo	3.560.083	2.081.234
Ifølge resultatdisponering	1.269.917	1.478.849
	<b><u>4.830.000</u></b>	<b><u>3.560.083</u></b>
<b>18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Ifølge resultatdisponering	400.000	0
Anvendt i året	-25.000	0
	<b><u>375.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 19. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea (Obligationslån variabel rente)	0,000	0	129.811	22.335	0	0	0	0
Nordea (Rentetilpasning)	0,000	0	58.233	-2.925	0	0	0	0
Nordea obligationslån nom. 5.651.000 (2%)	98,248	30	0	20.664	5.651.000	5.651.000	0	5.551.994
Nordea kontantlån nom. 3.505.000 (2%)	99,711	30	12.902	13.185	3.492.098	3.492.098	85.720	3.520.559
Nordea kontantlån nom. 2.000.000 (2%)	100,000	30	0	0	2.000.000	2.000.000	49.393	2.000.000
			<b>200.946</b>	<b>53.259</b>	<b>11.143.098</b>	<b>11.143.098</b>	<b>135.113</b>	<b>11.072.553</b>

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>20. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	179.918	13.840
Fjernvarmeomkostning	-148.873	-12.890
Afregning varmeregskab	<u>0</u>	<u>30.182</u>
	<b><u>31.045</u></b>	<b><u>31.132</u></b>
<b>21. Anden gæld</b>		
Revisor	22.750	22.000
Mellemregning administrator	0	279
Andre skyldige poster	4.961	34.544
Andre skyldige poster	<u>22.500</u>	<u>0</u>
	<b><u>50.211</u></b>	<b><u>56.823</u></b>

**22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for tinglyst gæld til realkreditinstitutter, 11.143 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 34.700 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 120 t.kr. til sikkerhed for al skyld til Nordea. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**23. Eventualforpligtelser**

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Ved pantsikret gæld hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata såfremt kreditor har taget forbehold herfor.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån sikret ved pant i ejendommen jævnfør oplysninger fra realkreditinstitut samt pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

## 24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B N.H. anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.486	1.486	18	1.486
B2	Erhvervsandele	155	155	2	155
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.641	1.641	20	1.641

  

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

  

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1907

  

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2018 kr.</b>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.700.000	21.146	
		<b>Andre reserver (F3)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2018 kr.</b>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.205.000	3.172	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15		
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
<b>Felt nr.</b>			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
H1	Boligafgift	83.424 * 12 /	610	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	0	
<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>			
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2016 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2017 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2018 kr. pr. m<sup>2</sup></b>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	83	13	-141

## 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	12.769		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.247		
K3	Teknisk andelsværdi	18.016		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2016</b>	<b>År 2017</b>	<b>År 2018</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	113	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	15
M3	Vedligeholdelse i alt	41	113	22
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Felt nr.</b>		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2016</b>	<b>År 2017</b>	<b>År 2018</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	40	41	122

## Supplerende nøgletal i øvrigt

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

**24. Nøgleoplysninger (fortsat)**

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.005	12.005
Valuarvurdering	21.146	21.146
Anskaffelsessum (kostpris)	3.567	3.567
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.247	5.247
Foreslået andelsværdi	12.769	12.769
Reserver uden for andelsværdi	3.172	3.172
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		610
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		3
Øvrige omkostninger		31
Finansielle poster, netto		52
Afdrag		14
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>97</u>

**25. Beregning af andelsværdi**

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	20.884.037
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.143.098
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.072.553
	<u><b>20.954.582</b></u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.	
Fordelingstal er tidligere opmåling.	<u>1.631</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>12.847,69</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. april 2018)	<u><b>10.000,00</b></u>

# PENNEO

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

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

## Lykke Gaasekær Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-265389646478

IP: 212.10.xxx.xxx

2019-03-26 18:01:41Z

NEM ID 

## Jeanette Ruskjær

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-729154966126

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-03-26 18:21:41Z

NEM ID 

## Linda Bech

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-155636133020

IP: 109.59.xxx.xxx

2019-03-26 18:30:17Z

NEM ID 

## Morten Ingemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-317270486624

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-03-26 19:09:29Z

NEM ID 

## Lise Marker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-936578910423

IP: 2.129.xxx.xxx

2019-03-26 19:28:56Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

Administrator/dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-03-31 08:17:00Z

NEM ID 

## Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-04-01 04:58:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2LMA0-Y8UJ7-8LKE+FD6Z6-N46B7-F3TDC

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](mailto: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>