

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

Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8

Årsrapport for 2018/2019

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2019**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	8
Balance pr. 30. juni 2019	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Arkonagade 6 - 8
CVR-nr. 17 87 44 70

Adresse

Arkonagade 6 - 8
1726 København V

Bestyrelse

Heidi Rønnow Jensen (Formand)
Christian Jørgensen
Marcus Flach-Jensen
Janne Nielsen
Marie Louise Rolffes Becker

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.nr. 33 24 21 11

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 **Arkonagade 6 - 8**.

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. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 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 20. september 2019

Bestyrelse

Heidi Rønnow Jensen

Christian Jørgensen

Marcus Flach-Jensen

Janne Nielsen

Marie Louise Rolffes Becker

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Arkonagade 6 – 8

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2018 - 30. juni 2019. 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 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 20. september 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30140

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 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, ventelistegebyrer 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.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger 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

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven 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.

Anvendt regnskabspraksis

Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 22 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. juli 2018 - 30. juni 2019

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2018/2019	2018/2019	2017/2018
2	Boligafgift	717.990	717.990	711.019
3	Lejeindtægter	3.000	3.000	3.000
4	Øvrige indtægter	13.250	7.000	13.970
		<u>734.240</u>	<u>727.990</u>	<u>727.989</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	72.318	70.500	66.417
	Elforbrug	5.357	5.000	4.572
	Fjernvarme	81.425	65.500	64.496
	Vandforbrug, 1.171 m ³ (1.129 m ³)	47.467	49.000	46.157
	Renovation	40.742	50.000	47.407
5	Forsikringer og abonnementer	26.879	31.500	30.439
6	Anden renholdelse	2.014	15.000	1.533
	Gårdlaug	25.138	26.000	25.138
	Viceværterløn	5.280	0	0
7	Foreningsomkostninger	106.653	126.050	102.936
8	Vedligeholdelse	325.344	350.000	10.752
		<u>738.617</u>	<u>788.550</u>	<u>399.847</u>
	Resultat før finansielle poster	-4.377	-60.560	328.142
9	Finansielle indtægter	24	0	0
10	Finansielle omkostninger	-64.958	-68.569	-72.044
	Årets resultat	<u>-69.311</u>	<u>-129.129</u>	<u>256.098</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	600.000
	Betalte prioritetsafdrag	123.758	0	120.954
	Overført restandel af årets resultat	-193.069	-129.129	-464.856
	Disponeret i alt	<u>-69.311</u>	<u>-129.129</u>	<u>256.098</u>

Balance pr. 30. juni 2019

Note	Aktiver	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2019	<u>30.500.000</u>	<u>29.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.500.000</u>	<u>29.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
19	Varmeregnskab	38.823	38.836
	Forudbetalte omkostninger	<u>31.040</u>	<u>27.970</u>
		<u>69.863</u>	<u>66.806</u>
13	Likvide beholdninger	<u>264.866</u>	<u>454.982</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>334.729</u>	<u>521.788</u>
	Aktiver i alt	<u>30.834.729</u>	<u>29.521.788</u>

Balance pr. 30. juni 2019

Note	Passiver	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	27.370.354	25.870.354
16	Overført resultat mv.	<u>-350.523</u>	<u>-281.212</u>
		<u>27.019.831</u>	<u>25.589.142</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	600.000	600.000
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
		<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>28.469.131</u>	<u>27.038.442</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	<u>2.330.067</u>	<u>2.453.825</u>
		<u>2.330.067</u>	<u>2.453.825</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
12	Fibernet	5.644	2.044
20	Øvrig gæld	<u>29.887</u>	<u>27.477</u>
		<u>35.531</u>	<u>29.521</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.365.598</u>	<u>2.483.346</u>
	Passiver i alt	<u>30.834.729</u>	<u>29.521.788</u>
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2019

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	3.129.646
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2019	30.500.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	20.900.000

Reserver jf. regnskabet 27.019.831

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) 0

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	30.500.000	
Bogført værdi	<u>30.500.000</u>	<u>0</u>
		27.019.831

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	2.330.067	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>2.382.030</u>	<u>-51.963</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 26.967.868

Andelshavere antal kvm 1.385

Dette giver et tillæg på 19.471

Oprindelig andelsindskud 180

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2019 pr. m² 19.651

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 19.651

Ejendommen er pr. 30. juni 2019 vurderet af valuar Mikkel Scheel fra Scheel & Co. ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,50%.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2019 kr. 19.651

Værdi pr. 30. juni 2018 kr. 18.614

Værdi pr. 30. juni 2017 kr. 17.991

	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder á 61 m ²	10.980	1.198.711
2½ værelseslejligheder á 75 m ²	13.500	1.473.825
3 værelseslejligheder á 80 m ²	14.400	1.572.080
4½ værelseslejligheder á 136 m ²	24.480	2.672.536

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2018/2019</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	<u>717.990</u>	<u>717.990</u>	<u>711.019</u>
		<u>717.990</u>	<u>717.990</u>	<u>711.019</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, kælder/loft	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
		<u>3.000</u>	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	7.250	7.000	7.500
	Arbejdsdag	<u>6.000</u>	<u>0</u>	<u>6.470</u>
		<u>13.250</u>	<u>7.000</u>	<u>13.970</u>
5.	Forsikringer og abonnemeter			
	Ejendomsforsikring	23.498		27.262
	Arbejdsskade	<u>3.381</u>		<u>3.177</u>
		<u>26.879</u>	<u>31.500</u>	<u>30.439</u>
6.	Anden renholdelse			
	Trappevask og vinduespolering	1.487		1.200
	Diverse renholdelse	<u>527</u>		<u>333</u>
		<u>2.014</u>	<u>15.000</u>	<u>1.533</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	<u>2018/2019</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
7. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	195	5.000	7.210
Beboeraktiviteter	2.100	10.000	845
Kontorhold, porto og gebyrer	6.006	5.000	6.304
Gaver og blomster	345	4.500	0
Abonnement ABF	3.715	3.800	3.677
Bestyrelsesgodtgørelse	12.800	16.000	12.800
Revision og regnskab	13.250	12.500	12.875
Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav, revisor	1.250	1.250	1.250
Administrationshonorar	26.920	27.000	26.136
Øvrige administrationsomkostninger	18.830	13.500	6.120
Varmeregnskab	8.336	8.000	8.093
Varme egne lokaler	3.456	4.500	3.876
Honorar valuarvurdering	9.450	15.000	13.750
	<u>106.653</u>	<u>126.050</u>	<u>102.936</u>
8. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	28.000		0
Maler	189.000		0
Elektriker	2.050		7.246
Centralvarmeanlæg	18.367		0
VVS-sanitet, vandrør mv.	84.577		1.316
Låsesmed	-1.400		2.190
Arkitekt / rådgivning	4.750		0
Budgetteret vedligeholdelse		350.000	
	<u>325.344</u>	<u>350.000</u>	<u>10.752</u>
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	24	0	0
	<u>24</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	64.958	68.569	72.044
	<u>64.958</u>	<u>68.569</u>	<u>72.044</u>

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2019

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	3.101.710	0	27.936	3.129.646
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.101.710</u>	<u>0</u>	<u>27.936</u>	<u>3.129.646</u>
Opskrivninger primo	25.870.354	0	0	25.870.354
Årets opskrivninger	1.500.000	0	0	1.500.000
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>27.370.354</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>27.370.354</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>30.472.064</u>	<u>0</u>	<u>27.936</u>	<u>30.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2019 i henhold til vurdering af 3. september 2019 af ejendomsmægler og valuar Mikkel Scheel fra Scheel & Co. ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 20.900.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,50%. 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 3,50% til 4,00% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4,631 mio. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen pr. kvm til ca. kr. 16.308. 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. Fibernet		
Primo 1. juli 2018	-2.044	3.480
Indgået internetbidrag	-18.720	-19.324
Betalt Fiberby	<u>15.120</u>	<u>13.800</u>
	<u>-5.644</u>	<u>-2.044</u>
13. Likvide beholdninger		
Danske Bank, driftskonto	<u>264.866</u>	<u>454.982</u>
	<u>264.866</u>	<u>454.982</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
14. Andelsindskud		
Saldo primo	249.300	249.300
	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	25.870.354	24.670.354
Årets opskrivning	1.500.000	1.200.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>27.370.354</u>	<u>25.870.354</u>
16. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	-281.212	62.690
Betalte prioritetsafdrag	123.758	120.954
Overført restandel af årets resultat	-193.069	-464.856
	<u>-350.523</u>	<u>-281.212</u>
17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	600.000	600.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	600.000	0
Årets hensættelse	0	600.000
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>

Noter til årsrapporten

18. Prioritetsgæld		Obligations-			
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi	
3	Nykredit, 2,2980% kontantlån	<u>2.330.067</u>	<u>2.382.030</u>	100,0000	<u>2.382.030</u>
		<u>2.330.067</u>	<u>2.382.030</u>		<u>2.382.030</u>
					Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året		
3	Nykredit, 2,2980% kontantlån	<u>64.958</u>	<u>123.758</u>		<u>126.600</u>
		<u>64.958</u>	<u>123.758</u>		<u>126.600</u>
Nr.	Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning	
3	Nykredit, 2,2980% kontantlån	15 3/4 år	-	-	
19. Varmeregnskab		2018/2019	2017/2018		
	Varme indbetalt aconto	26.850	24.850		
	Køb af varme	<u>-65.673</u>	<u>-63.686</u>		
		<u>-38.823</u>	<u>-38.836</u>		
20. Øvrig gæld					
	Grant Thornton		14.500	14.125	
	Mellemregning med administrator		2.690	1.500	
	Forudbetalt boligafgift		8.252	8.252	
	Skyldig A-skat mv.		53	0	
	Kreditorer		<u>4.392</u>	<u>3.600</u>	
			<u>29.887</u>	<u>27.477</u>	

Noter til årsrapporten

21. Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 2.330.067, er der stillet sikkerhed på kr. 2.865.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2019 på kr. 30.500.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, kr. 150.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

22. 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	19	1.385
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<hr/>	<hr/>
		19	1.385
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	281
B6	I alt	19	1.666

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					

D1	Stiftelsesår		1994
D2	Ejendommens opførelsesår		1905

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen		Nej
E2			

F1	Anvendt vurderingsprincip	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2019
-----------	----------------------------------	------------------------------------------------------

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.500.000	18.307
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.200.000	720
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,93%	

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

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	518	518
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	325.344	35%
Øvrige omkostninger	413.273	45%
Finansielle poster, netto	64.934	7%
Afdrag	123.758	13%
I alt	<u>927.309</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>57</u>	<u>185</u>	<u>-50</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.090	12.545
	Valuarvurdering	22.022	18.307
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.260	1.879
K1	Foreslået andelsværdi	19.651	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.466	
K3	Teknisk andelsværdi	21.118	
	Reserver uden for andelsværdi	866	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	26	6	195
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>26</u>	<u>6</u>	<u>195</u>

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)	92%
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>85</u>	<u>87</u>	<u>89</u>

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-09-23 08:38:15Z

NEM ID 

Marcus Flach-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-879248225756

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-09-23 08:46:01Z

NEM ID 

Heidi Rønnow Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-467608640515

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-09-23 09:10:48Z

NEM ID 

Marie Louise Rolffes

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-946407352102

IP: 94.18.xxx.xxx

2019-09-25 10:48:16Z

NEM ID 

Janne Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-352586630144

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-09-25 10:56:11Z

NEM ID 

Christian Jensen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-238027806032

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-09-25 19:52:47Z

NEM ID 

Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-09-26 05:07:00Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-09-26 19:28:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L7A3H-3VUTS-W7MP1-QK4Q5-G0050-6UNVU

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>