

A/B GARTNERGADE 3**ÅRSRAPPORT****1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 4. 2019

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-19
Andelsværdiberegning.....	18-19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Gartnergade 3 Gartnergade 3 2200 København N Telefon: +45 70 23 34 30 Telefax: +45 70 22 01 39 E-mail: mail@admteamet.dk CVR-nr.: 30 29 33 47 Stiftet: 6. februar 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Amalie Kjærholdt Schmidt, formand Christian Cramon Aida Bugge
Administrator	Administrator Teamet Nørrelundsvej 8B, 1. 2730 Herlev
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/B Gartnergade 3.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 20. marts 2019


Administrator:



Administrator Teamet

København, den 20. marts 2019

Bestyrelse:



Amalie Kjærholdt Schmidt
Formand



Christian Cramon



Aida Bugge

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING***Til andelshaverne i A/B Gartnergade 3*****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gartnergade 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Gartnergade 3 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	11	769
Boliglejemål.....	1	73
	12	842
 Grundareal i m ²		 146
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.605	14.252
Valuarvurdering.....	25.098	22.922
Anskaffelsessum (kostpris).....	14.031	12.815
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	17.563	16.040
Foreslået andelsværdi.....	4.514	4.123
Reserver uden for andelsværdi.....	2.991	2.732
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		1.107
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		1.163
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		3 %
Øvrige omkostninger.....		26 %
Finansielle poster, netto.....		60 %
Afdrag.....		11 %
		100 %
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		 90 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Gartnergade 3 for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Renteswaps indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteswaps indgår i langfristede gældsforpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteswaps, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**ØVRIGE NOTER****Nøgleoplysninger**

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 12, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Boligafgift.....	1	833.056	811.308	805.489
Lejeindtægt, udløjede lejligheder.....		84.901	98.000	97.019
Ventelistegebyrer.....		2.950	0	2.100
INDTÆGTER.....		920.907	909.308	904.608
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-120.186	-121.132	-119.788
Vedligeholdelse løbende.....	3	-24.473	-220.000	-28.181
Administrationsomkostninger.....	4	-87.322	-63.925	-61.898
Gårdlaug.....		-15.600	-15.600	-15.600
OMKOSTNINGER.....		-247.581	-420.657	-225.467
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		673.326	488.651	679.141
Andre finansielle omkostninger.....	5	-507.315	-502.000	-511.910
RESULTAT FØR SKAT.....		166.011	-13.349	167.231
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		166.011	-13.349	167.231
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		96.786	133.000	124.988
Overført restandel af årets resultat.....		69.225	-146.349	42.243
DISPONERET I ALT.....		166.011	-13.349	167.231

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		10.789.890	10.789.890
Materielle anlægsaktiver.....	6	10.789.890	10.789.890
ANLÆGSAKTIVER.....		10.789.890	10.789.890
Restance medlemmer.....		0	100
Andre tilgodehavender.....		3.700	0
Varmeregnskab.....	7	10.251	2.269
Tilgodehavender.....		13.951	2.369
Likvide beholdninger		589.791	9.171
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		603.742	11.540
AKTIVER.....		11.393.632	10.801.430

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andelskapital.....		115.350	104.400
Overført resultat.....		-2.831.256	-3.304.793
EGENKAPITAL.....	8	-2.715.906	-3.200.393
Prioritetsgæld.....	9	14.065.419	13.124.902
Deposita og forudbetalt leje.....		14.039	26.566
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.079.458	13.151.468
Driftskredit BankNordik, (max kr. 1.200.000).....		0	829.087
Anden gæld.....		27.500	21.268
Forudbetalt boligafgift og leje.....		2.580	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		30.080	850.355
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.109.538	14.001.823
PASSIVER.....		11.393.632	10.801.430
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Andelsværdiberegning	13		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Boligafgift			1
Boligafgift.....	851.056	823.489	
Nedslag i boligafgift.....	-18.000	-18.000	
	833.056	805.489	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	32.813	32.813	
Renovation.....	20.921	22.050	
Vandafgifter.....	37.264	33.618	
Renholdelse, fortorv.....	1.444	1.924	
Forsikringer.....	18.910	18.799	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.841	1.812	
Elektricitet.....	5.369	7.226	
Øvrige afgifter.....	1.624	1.546	
	120.186	119.788	
Vedligeholdelse løbende			3
Blikkenslager.....	1.875	12.326	
Murer.....	0	0	
Elektriker.....	1.168	4.231	
Maler.....	749	10.143	
Låseservice.....	1.513	0	
Nøgler.....	2.935	530	
Omkostninger ifm. klargøring af lejlighed til salg.....	15.938	0	
Mindre anskaffelser.....	80	0	
Diverse vedligeholdelse.....	215	951	
	24.473	28.181	
Administrationsomkostninger			4
Administration.....	29.825	29.355	
Revision.....	12.500	12.500	
Kontorartikler mv.....	88	35	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.416	5.919	
Handelsværdiurdering.....	25.000	0	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	3.600	3.600	
Målerpasning og varmeregnskab.....	12.826	7.620	
Småanskaffelser.....	0	2.264	
Generalforsamling.....	850	605	
Møder.....	217	0	
	87.322	61.898	

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			5
Renteomkostninger bank.....	29.156	67.960	
Prioritetsrenter.....	28.706	37.481	
Renter swapaftale.....	419.289	406.469	
Låneomkostninger.....	30.164	0	
	507.315	511.910	

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	6
Købspris.....	10.000.000	
Købsomkostninger.....	61.400	
Juridisk og teknisk assistance.....	264.366	
Forbedring, renovering af facade og vinduer.....	464.124	
Kostpris 31. december 2018.....	10.789.890	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	10.789.890	

	2018 kr.	2017 kr.	7
Varmeregnskab			
Indbetalt a conto varme.....	-80.200	-81.400	
Afholdte varmeudgifter.....	90.451	83.669	
	10.251	2.269	

Egenkapital

	Andelskapital	Overført resultat	I alt	8
Egenkapital 1. januar 2018.....	104.400	-3.304.794	-3.200.394	
Tillægsværdi nye andele.....	10.950	300.830	311.780	
Forslag til årets resultatdisponering.....		69.225	69.225	
Afdrag på prioritetsgæld.....		96.786	96.786	
Renteswap.....		6.697	6.697	
Egenkapital 31. december 2018.....	115.350	-2.831.256	-2.715.906	

Selvom foreningens egenkapital er negativ, vil foreningen i det kommende år være i stand til at betale de budgetterede udgifter i den takt de forfalder. Den negative egenkapital skyldes alene det forhold, at den indgåede renteswapaftale er negativ som følge af p.t. lave variable markedsrenter.

NOTER

Note

Prioritetsgæld

9

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit obligationslån, 2047...	8.034.000	0	23.620	8.034.000	8.049.988
Nykredit tilpasningslån, 2038...	0	32.043	5.086	1.196.957	1.203.829
Banklån.....	249.743	64.743	6.429	0	0
Renteswap.....	4.841.159	0	419.289	4.834.462	4.834.462
	13.124.902	96.786	454.424	14.065.419	14.088.279

Nykredit 30 års obligationslån med variabel rente, der er afdragsfrit indtil 11/6 2027 og første rentetilpasning er pr. 31/3 2019. Lånet er afdækket med en renteswap. Lånet har en restløbetid på 28,25 år.

Nykredit F5 rentetilpasningslån med aktuell rente på 0,1565% frem til 1. januar 2023, hvor lånet rentetilpasses. Lånet har en restløbetid på 19 år.

Banklånet i er indfriet i året.

Renteswap aftalen har en rente pr. 31/12 2018 på 5,075%, som gælder indtil aftalen udløber den 30/6 2037.

Eventualposter mv.

10

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

Til sikkerhed for gæld til Nykredit 9.231 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 10.790 t.kr.

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.283.000, som er i eget behold.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

12

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2018		31-12-2017	31-12-2016
		Antal BBR Areal m ²		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	11	769	696	696
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	73	146	146
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	12	842	842	842

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1873

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.300.000	22.922	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.300.000	2.732	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		12	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

12

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	1.192
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	63

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	91	240	216

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	4.514
K2 Gæld - omsætningsaktiver	17.563
K3 Teknisk andelsværdi	22.077

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	34	33	29
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	34	33	29

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-31 %
---	--	-------

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	169	180	126

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

13

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -2.715.906.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 6).....	10.789.890
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	19.300.000
3. Kontantejendomsværdi.....	12.000.000

Ejendommen blev den 9. februar 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet XX til en kontant handelspris på kr. 19.300.000 pr. 31. december 2018.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....		-2.715.906
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	19.300.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>10.789.890</u>	8.510.110
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.065.419	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>14.088.279</u>	-22.860
Reserve værdiregulering ejendom.....		-2.300.000
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....		3.471.344

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{3.471.344}{115.350} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 30,0940, svarende til 4.514,10 pr. m².

Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamling d. 4. april 2018) var 28,4285.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervs-mæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

NOTER
Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	10.650	21.300	320.501	641.002
7	10.950	76.650	329.529	2.306.703
2	8.700	17.400	261.818	523.636
11		115.350		3.471.341