



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B KOLLEGIEANDELSBOLIGFORENINGEN THORSGADE 95-97

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	20
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 Thorsgade 95-97 2200 København N Telefon: +45 35 35 75 03 E-mail: epost@bygobolig.com CVR-nr.: 29 28 95 49 Stiftet: 1. juli 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Andreas Fabricius Riis, formand Elena Maranon Hemmingsen Line Olsen Anne Tiedemann Peter Stephansen
Administrator	By & Bolig Administration A/S Ramsingvej 7, bygning SA, 1. sal 2500 Valby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2019

Bestyrelse:

Andreas Fabricius Riis
Formand

Elena Maranon Hemmingsen

Line Olsen

Anne Tiedemann

Peter Stephansen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

København, den 15. marts 2019

Administrator:

By & Bolig Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 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 og den supplerende beretning på side 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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:

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

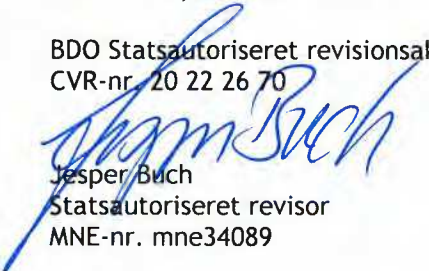
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. 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 Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 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.....	46	2.006
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	0	433
	46	2.439
Grundareal i m ²		603
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	30.409	25.010
Anskaffelsessum (kostpris).....	19.981	16.434
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	16.812	13.828
Foreslået andelsværdi.....	10.862	8.933
Reserver uden for andelsværdi.....	810	666
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		1.012
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		11 %
Øvrige omkostninger.....		24 %
Finansielle poster, netto.....		56 %
Afdrag.....		9 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99 %

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2014 = index 100).....	99	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		4,28	4,24	4,00	4,00

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Thorsgade 95-97, 2200 København N.

I henhold til vedtægternes § 3 er det kun personer, der er myndige og hjemmehørende i Skandinavien eller EU og som er studerende i Storkøbenhavn på en anerkendt videregående uddannelse, der kan være medlemmer af foreningen.

Medlemmerne skal senest 6 måneder efter studieophør fraflytte kollegieboligen eller udleje den til en person, der opfylder betingelserne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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.

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

Indtægter fra festlokale, arbejdsweekend 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 samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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 årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

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 17, 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 § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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 tkr.	Regnskab 2017 tkr.
Boligafgift.....		2.029.660	2.023	2.050
Øvrige indtægter.....	1	11.000	30	30
INDTÆGTER.....		2.040.660	2.053	2.080
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-120.409	-133	-131
Forbrugsafgifter.....	3	-170.740	-224	-212
Renholdelse.....	4	-27.056	-29	-28
Vedligeholdelse løbende.....	5	-232.929	-178	-57
Administrationsomkostninger.....	6	-148.137	-126	-119
Driftsført antenneregnskab.....		0	0	-19
OMKOSTNINGER.....		-699.271	-690	-566
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.341.389	1.363	1.514
Andre finansielle omkostninger.....	7	-1.153.564	-1.171	-1.176
ÅRETS RESULTAT.....		187.825	192	338
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		191.859	192	186
Overført restandel af årets resultat.....		-4.034	0	152
DISPONERET I ALT.....		187.825	192	338

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		61.000.000	61.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	61.000.000	61.000
ANLÆGSAKTIVER.....		61.000.000	61.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		8.681	3
Periodeafgrænsningsposter.....		50.340	12
Tilgodehavender.....		59.021	15
Likvide beholdninger.....	9	303.343	368
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		362.364	383
AKTIVER.....		61.362.364	61.383

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Andelskapital.....		4.992.000	4.992
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.917.785	20.918
Overført resultat.....		-260.142	-448
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10	25.649.643	25.462
Andre reserver.....		1.624.901	1.625
Andre reserver.....		1.624.901	1.625
EGENKAPITAL.....		27.274.544	27.087
Prioritetsgæld.....	11	33.936.629	34.128
Langfristede gældsforpligtelser.....		33.936.629	34.128
Anden gæld.....	12	23.879	30
Forudbetalt boligafgift og leje.....		32.531	6
Varmeregnskab.....	13	52.947	73
Vandregnskab.....	14	41.834	59
Antenneregnskab.....	15	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		151.191	168
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		34.087.820	34.296
PASSIVER.....		61.362.364	61.383
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Øvrige indtægter			1
Lejeindtægt, festlokale.....	1.200	10	
Rengøring og arbejdsdage.....	9.800	20	
	11.000	30	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	91.752	92	
Bygningsforsikring.....	16.136	26	
Forsikring, glas/kumme.....	6.847	7	
Forsikring, bestyrelse.....	3.807	4	
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	1.867	2	
	120.409	131	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	24.648	67	
Renovation.....	88.380	91	
Varmeforbrug, fælleslokale.....	39.465	38	
Vandforbrug, fælleslokale.....	16.640	15	
Rottebekæmpelse.....	1.607	1	
	170.740	212	
Renholdelse			4
Vicevært m.fl.....	27.000	27	
Øvrig renholdelse.....	56	1	
	27.056	28	
Vedligeholdelse løbende			5
Blikkenslager.....	1.393	1	
Elektriker.....	18.055	2	
Porttelefon.....	1.196	0	
Maler.....	6.114	2	
Varmeanlæg.....	4.396	0	
Låseservice.....	913	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	41.125	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	19.720	0	
Fællesarealer, ude.....	5.464	4	
Kloak.....	5.464	6	
Svampeundersøgelse.....	5.375	0	
Elevatorservice.....	26.493	12	
Fælleslokaler.....	80.246	30	
Diverse vedligeholdelse.....	16.975	0	
	232.929	57	

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	61.450	61	
Revision.....	22.500	22	
Kontorartikler mv.....	586	2	
Porto/gebyrer/stempel.....	7.437	5	
Telefon og internet.....	2.032	2	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	710	1	
Målerpasning og varmeregnskab.....	17.454	17	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	5.684	9	
Driftsført antenneregnskan for 2017 og 2018.....	30.284	0	
	148.137	119	
 Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger bank.....	661	1	
Prioritetsrenter.....	1.152.903	1.175	
	1.153.564	1.176	
 Materielle anlægsaktiver			8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		40.082.215	
Kostpris 31. december 2018.....		40.082.215	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		20.917.785	
Opskrivninger 31. december 2018.....		20.917.785	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		61.000.000	
	2018 kr.	2017 tkr.	
Likvide beholdninger			9
Nykredit Bank.....	299.843	364	
Kassebeholdning.....	3.500	4	
	303.343	368	

NOTER

				Note
Egenkapital før andre reserver				10
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2018.....	4.992.000	20.917.785	-447.967	25.461.818
Forslag til årets resultatdisponering.....			-4.034	-4.034
Afdrag på prioritetsgæld.....			191.859	191.859
Egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....	4.992.000	20.917.785	-260.142	25.649.643

Bestyrelse og administrator har påset, at vedtægternes § 3 om optagelse af medlemmer er overholdt. Se beskrivelse i ledelsesberetningen under "Hovedaktiviteter".

Prioritetsgæld					11
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
NYK HS. 26.100.00.....	26.100.000	0	872.168	26.100.000	29.516.564
NYK HS. 8.484.000.....	8.028.487	191.859	280.735	7.836.629	8.281.285
	34.128.487	191.859	1.152.903	33.936.629	37.797.849

Det stående lån fra Nykredit, tilpasningslån F10, er afdragsfrit og har en restløbetid på 25 år med en rente på 2,7857 %. Lånet rentetilpasses næste gang den 1. januar 2024.

Kontantlån fra Nykredit har en restløbetid på 26,5 år med en rente på 2,9720 %.

Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.

	2018 kr.	2017 tkr.	
Anden gæld			12
Skyldige udlæg, bestyrelse.....	0	1	
A-skat og AM-bidrag.....	947	1	
Feriepengeforpligtelse.....	432	0	
Skyldig revision.....	22.500	22	
Diverse omkostningskreditorer.....	0	6	
	23.879	30	
Varmeregnskab			13
Indbetalt a conto varme.....	287.227	293	
Afholdte varmeudgifter.....	-234.280	-220	
	52.947	73	

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Vandregnskab			14
Indbetalt a conto vand.....	137.789	141	
Afholdte vandudgifter.....	-95.955	-82	
	41.834	59	

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Antenneregnskab			15
Indbetalt a conto antenne.....	-90.088	-82	
Afholdte serviceydelser antenne.....	120.372	102	
Afregning serviceydelser antenne.....	0	-20	
.....	-30.284	0	
	0	0	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 810.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank/Nykredit Bank A/S.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.937 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 61.000 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

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	46	2.006	2.006
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	433	433
B6	I alt	46	2.439	2.439

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			☒
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.000.000	25.010	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.624.901	666	
		%		
F4	Reserver i procent af eiendomsværdi	3		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	1.002
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	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)	19	168	94

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	10.862
K2 Gæld - omsætningsaktiver	16.812
K3 Teknisk andelsværdi	27.674

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	29	23	96
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	29	23	96

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44 %
---	--	------

	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)	90	93	96

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 25.649.643.

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 8).....	40.082.215
3. Kontantejendomsværdi.....	61.000.000

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 kontantejendomsværdi 1. oktober 2018 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....	25.649.643
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2018.....	61.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>61.000.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	33.936.629
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>37.797.849</u>
	-3.861.220
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....	21.788.423

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:

$$\frac{21.788.423}{4.992.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 4,3647, svarende til 10.861,63 pr. m².

SUPPLERENDE BERETNING

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.
Boligafgift.....	1.959.000	2.029.660
Øvrige indtægter.....	15.000	11.000
Indtægter.....	1.974.000	2.040.660
Ejendomsskat.....	-92.000	-91.752
Bygningsforsikring.....	-17.000	-16.136
Forsikring, glas/kumme.....	-8.000	-6.847
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-3.807
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	-2.000	-1.867
Renovation.....	-88.000	-88.380
Rottebekæmpelse.....	-2.000	-1.607
Elforbrug, fællesarealer.....	-52.000	-24.648
Varmeforbrug, fælleslokale.....	-39.000	-39.465
Vandforbrug, fælleslokale.....	-17.000	-16.640
Vicevært m.fl.....	-27.000	-27.000
Øvrig renholdelse.....	-2.000	-56
Vedligeholdelse løbende.....	-150.000	-232.929
Administration.....	-61.000	-61.450
Revision.....	-23.000	-22.500
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-8.000	-5.684
Målerpasning og varmeregnskab.....	-18.000	-17.454
Porto/gebyrer/stempel.....	-8.000	-7.437
Telefon og internet.....	-2.000	-2.032
Kontorartikler mv.....	-4.000	-586
Diverse udgifter/øredifferencer.....	0	-710
Driftsført antenneregnskab for 2017 og 2018.....	0	-30.284
Renteomkostninger bank.....	-3.000	-661
Prioritetsrenter.....	-1.126.000	-1.152.903
Omkostninger.....	-1.753.000	-1.852.835
ÅRETS RESULTAT.....	221.000	187.825
Afdrag på prioritetsgæld.....	-194.000	-191.859
Nettoresultat.....	27.000	-4.034
Likviditetsforskydning.....	27.000	
Disponibel beholdning, primo.....	211.173	
Disponibel beholdning, ultimo.....	238.173	

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-03-25 11:31:09Z

NEM ID 

Anne Kristine Tiedemann Skovbon

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-438810956958

IP: 193.48.xxx.xxx

2019-03-25 20:27:10Z

NEM ID 

Andreas Fabricius Riis

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-564669420952

IP: 82.102.xxx.xxx

2019-03-27 20:41:55Z

NEM ID 

Line Lykke Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448086653141

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-03-29 11:23:46Z

NEM ID 

Elena Maranon Hemmingsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-220185125172

IP: 80.163.xxx.xxx

2019-05-04 12:06:00Z

NEM ID 

Peter Stephansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-126526977863

IP: 80.198.xxx.xxx

2019-05-14 08:29:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WZFEJ-NXQLH-Y1Z62-HUM4E-ZELQM-ZC8D8

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>**