

**Årsrapport for perioden
1. februar 2018 - 31. januar 2019**

**Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9
c/o SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
CVR-nr. 68 07 42 15**

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, den / 2019

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab for 1. februar 2018 - 31. januar 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 23
Øvrige noter	
Nøgleoplysninger	24 - 27
Beregning af andelsværdi	28

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2018/2019 for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 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 13. maj 2019

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Bestyrelse

Oliver Jensen

Penille Venbjerg

Birgith Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2019, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 13. maj 2019

THORVALD REIN

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 79 35 53 13

Jan Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9567

Foreningsoplysninger

Forening	Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 c/o SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
	CVR-nr.: 68 07 42 15
	Stiftet: 1. februar 1982
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. februar - 31. januar
Bestyrelse	Oliver Jensen Penille Venbjerg Birgith Johansen
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	THORVALD REIN Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Øster Allé 56, 1. Sal 2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Foreningen har valgt at opstille egenkapitalen, som foreningen har gjort hidtil, da det giver et mere retvisende billede end egenkapitalsnoten i vejledningen udsendt af Erhvervsstyrelsen.

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 tidligere år.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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 indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom 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 foreningens ejendom. Dog afskrives der på altanerne over 30 år.

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

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5 - 10 år	0 - 20%
Altaner	30 år	0 - 20%

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

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

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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

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

Resultatopgørelse for 1. februar 2018 - 31. januar 2019

Note	Indtægter	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (Ej revideret)	Realiseret 2017/2018 i 1.000 kr.
	Boligafgift	968.950	1.028.620	912
	Boligafgift, altaner	133.757	124.440	137
1	Lejeindtægter	79.765	85.850	73
2	Øvrige indtægter	<u>1.190</u>	<u>1.188</u>	<u>2</u>
	Indtægter i alt	<u>1.183.662</u>	<u>1.240.098</u>	<u>1.124</u>
	Omkostninger			
3	Ejendomsskat og forsikring	123.759	128.340	123
4	Forbrugsafgifter	53.579	69.500	85
5	Renholdelse	126.309	125.850	126
6	Vedligeholdelse, løbende	53.656	80.000	83
7	Administrationsomkostninger	106.684	85.498	106
8	Øvrige foreningsomkostninger	28.626	20.900	21
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	3.652	3.652	3
	Tab på debitorer	15.000	0	0
12	Afskrivning altaner	91.484	91.000	91
12	Afskrivning inventar m.v.	<u>7.588</u>	<u>8.072</u>	<u>8</u>
	Omkostninger i alt	<u>610.337</u>	<u>612.812</u>	<u>646</u>
	DRIFTSRESULTAT	573.325	627.286	478
9	Andre finansielle indtægter	414	0	1
10	Andre finansielle omkostninger	<u>-252.775</u>	<u>-216.746</u>	<u>-299</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	320.964	410.540	180
11	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>320.964</u>	<u>410.540</u>	<u>180</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	372.209	222.557	283
	Overført restandel af årets resultat	<u>-51.245</u>	<u>187.983</u>	<u>-103</u>
	DISPONERET I ALT	<u>320.964</u>	<u>410.540</u>	<u>180</u>

Balance pr. 31. januar 2019

AKTIVER

Note		2017/2018 i 1.000 kr.
	ANLÆGSAKTIVER	
12	Materielle anlægsaktiver:	
	Ejendomme	47.400.000
	Inventar, driftsmateriel m.v.	<u>200.558</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>47.600.558</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	Tilgodehavender:	
	Mellemregning med administrator	100
	Vandregnskab	4.082
	Periodeafgrænsningsposter	55.379
13	Andre tilgodehavender	<u>462</u>
		<u>60.023</u>
14	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	<u>286.344</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>346.367</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>47.946.925</u></u>

Balance pr. 31. januar 2019

PASSIVER

Note		2017/2018 i 1.000 kr.
15	EGENKAPITAL	
	Andelsindskud	21.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	34.006.709
	Overført resultat	<u>1.080.140</u>
		<u>35.107.849</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	<u>20.000</u>
	Andre reserver	<u>20.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>35.127.849</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	
16	Prioritetsgæld	12.343.947
	Forudbetalt boligafgift og leje	30.363
	Deposita	6.852
	Altanprojekt: indbetalt af andelshavere til altaner	246.133
17	Varmeregnskab	15.680
	Varmeregnskab tidligere år	71.716
	Vandregnskab	0
	Vandregnskab tidligere år	34.448
18	Vaskeri	18.805
19	Indvendig vedligeholdelse for lejere	16.475
20	Anden gæld	<u>34.657</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.819.076</u>
	PASSIVER I ALT	<u>47.946.925</u>
21	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	
22	Nøgleoplysninger	
23	Beregning af andelsværdi	

Noter

	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (Ej revideret)	Realiseret 2017/2018 i 1.000 kr.
1 LEJEINDTÆGTER			
Lejeindtægter	<u>79.765</u>	<u>85.850</u>	<u>73</u>
	<u><u>79.765</u></u>	<u><u>85.850</u></u>	<u><u>73</u></u>
2 ØVRIGE INDTÆGTER			
Individuelle forbedringer	1.190	1.188	1
Øvrige indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u><u>1.190</u></u>	<u><u>1.188</u></u>	<u><u>2</u></u>
3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRING			
Ejendomsskatter	87.991	93.340	88
Forsikringer	<u>35.768</u>	<u>35.000</u>	<u>35</u>
	<u><u>123.759</u></u>	<u><u>128.340</u></u>	<u><u>123</u></u>
<p>Ansvarsforsikringen for bestyrelsen har en forsikringssum på 3 mio.</p>			
4 FORBRUGSAFGIFTER			
Vandafgift og varmeudgift	7.084	6.000	0
Renovation	31.574	43.500	61
Elforbrug fællesarealer	<u>14.921</u>	<u>20.000</u>	<u>24</u>
	<u><u>53.579</u></u>	<u><u>69.500</u></u>	<u><u>85</u></u>

Noter

	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (Ej revideret)	Realiseret 2017/2018 i 1.000 kr.
5 RENHOLDELSE			
Viceværtsservice	73.874	73.850	74
Fællesgård/gårdlaug	<u>52.435</u>	<u>52.000</u>	<u>52</u>
	<u><u>126.309</u></u>	<u><u>125.850</u></u>	<u><u>126</u></u>
6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE			
Drift af vaskeri	0	0	46
Snedker og tømrer	1.025	0	0
Elektriker	1.619	0	7
Blikkenslager	22.818	0	7
Kloak	0	0	1
Varmeanlæg eftersyn mm	1.388	0	0
Varmemåler og radiator	6.375	0	0
Værktøj mm	3.816	0	0
Skimmelsanering	15.350	0	0
Have- og gårdanlæg	0	0	15
Skadedyr	3.250	0	0
Arbejdsdage	0	0	3
Arbejdsdage, udeblivelse	-7.500	0	-3
Graffitirensning	<u>5.515</u>	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u><u>53.656</u></u>	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>83</u></u>
7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
Administrationshonorar	38.344	38.248	37
Øvrig administrationshonorar	15.148	0	12
Revision	20.750	18.750	19
Rådgivning	8.042	0	16
Varmeregnskabshonorar	16.750	20.000	16
Vandregnskabshonorar	3.527	0	3
Gebyrer m.v.	3.980	3.500	3
Kontorartikler	143	0	0
Øvrige omkostninger	<u>0</u>	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<u><u>106.684</u></u>	<u><u>85.498</u></u>	<u><u>106</u></u>

Noter

	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (Ej revideret)	Realiseret 2017/2018 i 1.000 kr.
8 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER			
Generalforsamling og møder	8.991	2.500	0
Valuarvurdering	15.625	15.000	19
ABF kontingent	<u>4.010</u>	<u>3.400</u>	<u>2</u>
	<u><u>28.626</u></u>	<u><u>20.900</u></u>	<u><u>21</u></u>
9 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER			
Renter fra pengeinstitutter	<u>414</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u><u>414</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1</u></u>
10 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER			
Renter til realkreditinstitutter	252.775	216.746	216
Omprioriteringsomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>83</u>
	<u><u>252.775</u></u>	<u><u>216.746</u></u>	<u><u>299</u></u>
11 SKAT AF ÅRETS RESULTAT			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

12	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	Ejendomme	Inventar, driftsmateriel m.v.
	Anskaffelsessum pr. 1. februar 2018	31.508.474	268.850
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Anskaffelsessum pr. 31. januar 2019	 <u>31.508.474</u>	 <u>268.850</u>
	 Opskrivninger pr. 1. februar 2018	 8.665.978	 0
	Opskrivninger i år	7.591.484	0
	Opskrivninger tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Opskrivninger pr. 31. januar 2019	 <u>16.257.462</u>	 <u>0</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 1. februar 2018	 274.452	 60.704
	Årets af- og nedskrivninger	91.484	7.588
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 31. januar 2019	 <u>365.936</u>	 <u>68.292</u>
	 Bogført værdi pr. 31. januar 2019	 <u><u>47.400.000</u></u>	 <u><u>200.558</u></u>
	 Offentlig ejendomsvurdering 2018	 <u><u>22.900.000</u></u>	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2019 i henhold til vurdering af 9. marts 2019 af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel.

Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 9. marts 2019. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,50% kr. 43.679.735 og tillagt lejligheden, der er fastsat til kr. 3.735.000.

Noter

					2017/2018
					i 1.000 kr.
13	ANDRE TILGODEHAVENDER				
	Tilgodehavende hos gårdlaug			462	30
				<u>462</u>	<u>30</u>
				<u>462</u>	<u>30</u>
		Rente indest. % p.a.	Rente gæld % p.a.		
14	LIKVIDE BEHOLDNINGER				
	Arbejdernes Landsbank	0,2	0,2	286.344	361
	Arbejdernes Landsbank, byggekredit			<u>0</u>	<u>133</u>
				<u>286.344</u>	<u>494</u>

Noter

15 EGENKAPITAL

Andelskapital

Andelslejligheder:

2.000 m² á kr. 10,50

21.000

21

Andelskapitalen er fuldt indbetalt

21.000

21

RESERVE FOR OPSKRIVNING AF FORENINGENS EJENDOM

Saldo pr. 1. februar 2018

26.415.225

23.175

Årets opskrivning

7.591.484

3.240

Årets nedskrivning

0

0

34.006.709

26.415

OVERFØRT RESULTAT MV.

Saldo pr. 1. februar 2018

759.176

579

Betalte prioritetsafdrag

372.209

283

Overført resultat mv.

-51.245

-103

1.080.140

759

RESERVERET TIL VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM

Saldo pr. 1. februar 2018

20.000

20

Anvendt i året

0

0

Årets hensættelse

0

0

20.000

20

16 PRIORITETSGÆLD

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortise- ret kurstab	Indeks- regulering af indekslån	Nominel restgæld (pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
LR Realkredit A/S, rentetilpasningslån RTIån F5-22. Effektiv rentesats 0,2581% p.a. Oprindeligt kr. 3.160.000	102,9193	29 år	24.902	101.544	0	0	3.017.965	3.017.965	101.544	3.034.101
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1791% p.a. Oprindeligt kr. 1.685.000.	99,575	29 år	45.136	40.621	0	0	1.628.392	1.628.392	40.621	1.659.510
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,5302% p.a. Oprindeligt kr. 1.650.000.	100,000	26 år	46.902	40.128	0	0	1.497.523	1.497.523	40.128	1.502.813
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1891% p.a. Oprindeligt kr. 2.700.000. Tinglyst hovedstol kr. 2.451.554,55. Altanlån	99,575	26 år	61.981	62.148	0	0	2.223.890	2.223.890	62.148	2.265.190
LR Realkredit A/S, Rentetilpasningslån RTIån F5-20. Effektiv rentesats 0,3008% p.a. Oprindeligt kr. 2.225.000.	102,984	26 år	17.027	71.571	0	0	1.956.533	1.956.533	71.571	1.973.076
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,2155% p.a. Oprindeligt kr. 2.225.000.	99,575	26 år	56.827	56.197	0	0	2.019.644	2.019.644	56.197	2.063.651
			252.775	372.209	0	0	12.343.947	12.343.947	372.209	12.498.341

Af den samlede gældsforpligtelse er kr.11.966.716 langfristede gældsforpligtelser.

Noter

		2017/2018 i 1.000 kr.	
17	VARMEREGNSKAB		
	Indbetalt aconto	53.814	54
	Fjernvarmeomkostning	<u>-38.134</u>	<u>-37</u>
		<u>15.680</u>	<u>17</u>
18	VASKERI		
	Vaskeriindtægter	28.593	0
	Vaskeriomkostninger	<u>-9.788</u>	<u>0</u>
		<u>18.805</u>	<u>0</u>
19	INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE FOR LEJERE		
	Saldo pr. 1. februar 2018	12.823	9
	Hensat i året	<u>3.652</u>	<u>4</u>
	Saldo pr. 31. januar 2019	<u>16.475</u>	<u>13</u>
20	ANDEN GÆLD		
	Ejendomsskat	11.782	11
	Vand og varmeregnskab	0	18
	ABF kontingent	0	3
	Vurdering handel	3.125	0
	Entreprenør	0	63
	Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>19.750</u>	<u>19</u>
		<u>34.657</u>	<u>114</u>

Noter

21 EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt 600 t.kr. til sikkerhed for bankmellemværende.

Der er tinglyst transport sum 2.397 tkr., en deklaration om tilbagebetaling af støtte fra Københavns Kommune i forbindelse med Byfornyelses. Tilbagebetalingen skal kun ske ved statusskifte på ejendommen indenfor 20 år efter givet støtte.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld nominel 12.343.947 kr. i ejendommen.

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

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat 2 lejlighed til ikke-medlemmer.

22 NØGLEOPLYSNINGER

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger af de kommende sider.

Nøgleoplysninger

		Pr. 31.1.2017	Pr. 31.1.2018	Pr. 31.1.2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.617	1.617	19	1.617
B2	Erhvervsandele	240	240	2	240
B3	Boliglejemål	83	83	1	83
B4	Erhvervslejemål	60	60	1	60
B5	Øvrige lejemål (kældre m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.000	2.000	23	2.000

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Opgørelser anvender interne fordelingstal			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1899

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Nøgleoplysninger

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31. januar 2019 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	47.400.000	23.700

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 1. februar - 31. januar Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.000	10

Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,04

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

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig	72.652	x 12	1.857	469
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel	7.936	x 12	1.857	51
H2	Erhvervslejeindtægter	2.554	x 12	1.857	17
H3	Boliglejeindtægter	4.547	x 12	1.857	29

Bestyrelsens beregning fordelt på faktisk m ² Forklaring på udregning		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede faktiske areal på balancedagen			Kr. pr. m ²
	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig	72.652	x 12	1.617	539
	Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel	7.936	x 12	240	397
	Erhvervslejeindtægter	2.554	x 12	60	511
	Boliglejeindtægter	4.547	x 12	83	657

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016/2017 Kr. pr. m ²	2017/2018 Kr. pr. m ²	2018/2019 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	85	97	173

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.532	Andelsværdi på balancedagen (note 23) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.717	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.248	K1 plus K2

Sæt kryds		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	x	

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning		Vedligeholdelse (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016/2017 Kr. pr. m ²	2017/2018 Kr. pr. m ²	2018/2019 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	51	42	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	51	42	27

Forklaring på udregning		(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72,96%

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016/2017 Kr. pr. m ²	2017/2018 Kr. pr. m ²	2018/2019 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	120	152	200

Beregning af andelsværdi

23 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering).

Foreningens egenkapital før andre reserver			35.107.849
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-47.400.000		
Ejendommen, valuarvurdering pr. 31. januar 2019	<u>47.400.000</u>		0
Byfornyelse Københavns Kommune tinglyst deklaration, Gældende 20 år fra 2017			-2.397.333
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.343.947		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-12.498.341</u>		<u>-154.394</u>
			<u>32.556.122</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering* pr. 31. januar 2019.			
	<u>32.556.122</u>	=	
Værdi pr. indskudt andelskrone	21		<u>1.550.292</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning			<u>1.200.000</u>

* Ejendomsværdi til kontant handelsværdi pr. 31. januar 2019 er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 9. marts 2019. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,50% kr. 43.679.735 og tillagt lejligheden der er fastsat til kr. 3.735.000.

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.”

Oliver Dennis Sander Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-482393011565

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-05-13 14:06:20Z

NEM ID 

Pernille Egevang Venbjerg


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-240593188656

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-05-13 21:18:59Z

NEM ID 

Kirsten Sjeldan

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-05-14 08:03:38Z

NEM ID 

Birgith Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-028447838791

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-05-14 17:00:00Z

NEM ID 

Jan Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Thorvald Rein

Serienummer: CVR:79355313-RID:64386690

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-15 06:01:38Z

NEM ID 

Kirsten Sjeldan

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligsadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-05-29 07:20:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LBN4J-VT856-405GM-6PHAH-GBWNL-EGNKB

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>