

**Årsrapport for perioden
1. februar 2017 - 31. januar 2018**

**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 / 2018

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab for 1. februar 2017 - 31. januar 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Noter	16 - 23
Øvrige noter	
Nøgleoplysninger	24 - 27
Beregning af andelsværdi	28

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2017/2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018.

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 30. april 2018

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 2017 - 31. januar 2018, 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 2018, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 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 30. april 2018

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 21 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 22. 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 2017 - 31. januar 2018

Note	Indtægter	Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (Ej revideret)	Realiseret 2016/2017 i 1.000 kr.
	Boligafgift	911.980	867.460	821
	Boligafgift, altaner	137.157	124.440	147
1	Lejeindtægter	73.343	64.304	64
2	Øvrige indtægter	<u>1.834</u>	<u>8.000</u>	<u>10</u>
	Indtægter i alt	<u>1.124.314</u>	<u>1.064.204</u>	<u>1.042</u>
	Omkostninger			
3	Ejendomsskat og forsikring	122.433	126.463	118
4	Forbrugsafgifter	84.673	92.321	90
5	Renholdelse	126.278	117.850	118
6	Vedligeholdelse, løbende	83.502	80.000	102
7	Administrationsomkostninger	106.224	87.184	147
8	Øvrige foreningsomkostninger	20.516	20.400	21
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	3.652	3.652	4
12	Afskrivning altaner	91.484	91.484	91
12	Afskrivning inventar m.v.	<u>7.588</u>	<u>7.588</u>	<u>8</u>
	Omkostninger i alt	<u>646.350</u>	<u>626.942</u>	<u>699</u>
	DRIFTSRESULTAT	477.964	437.262	343
9	Andre finansielle indtægter	551	0	1
10	Andre finansielle omkostninger	<u>-298.605</u>	<u>-190.555</u>	<u>-191</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	179.910	246.707	153
11	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>179.910</u>	<u>246.707</u>	<u>153</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	282.740	222.557	223
	Overført restandel af årets resultat	<u>-102.830</u>	<u>24.150</u>	<u>-64</u>
	DISPONERET I ALT	<u>179.910</u>	<u>246.707</u>	<u>159</u>

Balance pr. 31. januar 2018

AKTIVER

Note		2016/2017 i 1.000 kr.
	ANLÆGSAKTIVER	
12	Materielle anlægsaktiver:	
	Ejendomme	39.900.000
	Inventar, driftsmateriel m.v.	<u>208.146</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.108.146</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	Tilgodehavender:	
	Byfornyelsesprojekt	0
	Mellemregning med administrator	4.021
	Periodeafgrænsningsposter	45.717
13	Andre tilgodehavender	<u>30.062</u>
		<u>79.800</u>
14	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	<u>494.491</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>574.291</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>40.682.437</u></u>
		<u><u>31.600</u></u>
		<u><u>216</u></u>
		<u><u>31.816</u></u>
		<u><u>1.965</u></u>
		<u><u>0</u></u>
		<u><u>43</u></u>
		<u><u>37</u></u>
		<u><u>2.045</u></u>
		<u><u>583</u></u>
		<u><u>2.628</u></u>
		<u><u>34.444</u></u>

Penneo dokumentnøgle: TSEPC-H1AKI-F0W5F-7VD7P-45417-NNT180

Balance pr. 31. januar 2018

PASSIVER

Note		2016/2017 i 1.000 kr.
15	EGENKAPITAL	
	Andelsindskud	21.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	26.415.225
	Overført resultat	759.176
		<u>27.195.401</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	20.000
		<u>20.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>27.215.401</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	
16	Prioritetsgæld	12.716.156
	Bygge kredit	0
	Forudbetalt boligafgift og leje	2.172
	Deposita	261.852
	Altanprojekt: indbetalt af andelshavere til altaner	255.450
17	Varmeregnskab	16.411
	Varmeregnskab tidligere år	50.132
	Vandregnskab	31.053
	Vandregnskab tidligere år	1.696
	Vaskeri	4.833
18	Indvendig vedligeholdelse for lejere	12.823
19	Anden gæld	114.458
		<u>13.467.036</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.649</u>
	PASSIVER I ALT	<u>34.444</u>
20	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	
21	Nøgleoplysninger	
22	Beregning af andelsværdi	

Noter

	Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (Ej revideret)	Realiseret 2016/2017 i 1.000 kr.
1 LEJEINDTÆGTER			
Lejeindtægter	<u>73.343</u>	<u>64.304</u>	<u>64</u>
	<u><u>73.343</u></u>	<u><u>64.304</u></u>	<u><u>64</u></u>
2 ØVRIGE INDTÆGTER			
Vaskeriindtægter	0	8.000	9
Individuelle forbedringer	1.189	0	1
Øvrige indtægter	<u>645</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.834</u></u>	<u><u>8.000</u></u>	<u><u>10</u></u>
3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRING			
Ejendomsskatter	87.718	92.463	84
Forsikringer	<u>34.715</u>	<u>34.000</u>	<u>34</u>
	<u><u>122.433</u></u>	<u><u>126.463</u></u>	<u><u>118</u></u>
4 FORBRUGSAFGIFTER			
Vandafgift og varmeudgift	0	13.500	0
Renovation	61.138	62.821	71
Elforbrug fællesarealer	<u>23.535</u>	<u>16.000</u>	<u>19</u>
	<u><u>84.673</u></u>	<u><u>92.321</u></u>	<u><u>90</u></u>

Noter

	Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (Ej revideret)	Realiseret 2016/2017 i 1.000 kr.
5 RENHOLDELSE			
Viceværtsservice	73.843	73.850	74
Fællesgård/gårdlaug	<u>52.435</u>	<u>44.000</u>	<u>44</u>
	<u><u>126.278</u></u>	<u><u>117.850</u></u>	<u><u>118</u></u>
6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE			
Drift af vaskeri	46.436	0	1
Maler	339	0	3
Elektriker	7.151	0	8
Blikkenslager	6.750	0	0
Kloak	787	0	80
Låsesmed	0	0	1
Have- og gårdanlæg	14.744	0	0
Arbejdsdage	2.941	0	2
Arbejdsdage, udeblivelse	-3.000	0	0
Graffitirensning	<u>7.354</u>	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u><u>83.502</u></u>	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>102</u></u>
7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
Administrationshonorar	37.227	37.134	36
Øvrig administrationshonorar	11.930	0	10
Tab tidligere administrator	0	0	60
Revision	18.750	18.750	19
Rådgivning	15.449	0	0
Varmeregnskabshonorar	16.257	15.500	16
Vandregnskabshonorar	3.417	3.300	3
Gebyrer m.v.	3.107	4.500	2
Kontorartikler	87	3.000	1
Øvrige omkostninger	<u>0</u>	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<u><u>106.224</u></u>	<u><u>87.184</u></u>	<u><u>147</u></u>

Noter

	Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (Ej revideret)	Realiseret 2016/2017 i 1.000 kr.
8 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER			
Generalforsamling og møder	2.116	2.000	0
Valuarvurdering	15.000	15.000	19
ABF kontingent	<u>3.400</u>	<u>3.400</u>	<u>2</u>
	<u><u>20.516</u></u>	<u><u>20.400</u></u>	<u><u>21</u></u>
9 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER			
Renter fra pengeinstitutter	<u>551</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u><u>551</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1</u></u>
10 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER			
Renter til realkreditinstitutter	215.744	190.555	191
Omprioriteringsomkostninger	<u>82.861</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>298.605</u></u>	<u><u>190.555</u></u>	<u><u>191</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 2017	26.357.019	268.850
	Tilgang i året	5.151.455	0
	Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Anskaffelsessum pr. 31. januar 2018	 <u>31.508.474</u>	 <u>268.850</u>
	 Opskrivninger pr. 1. februar 2017	 5.425.949	 0
	Opskrivninger i år	3.240.029	0
	Opskrivninger tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Opskrivninger pr. 31. januar 2018	 <u>8.665.978</u>	 <u>0</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 1. februar 2017	 182.968	 53.116
	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 2018	 <u>274.452</u>	 <u>60.704</u>
	 Bogført værdi pr. 31. januar 2018	 <u><u>39.900.000</u></u>	 <u><u>208.146</u></u>
	 Offentlig ejendomsvurdering 2017	 <u><u>22.900.000</u></u>	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2018 i henhold til vurdering af 10. april 2018 af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel.

Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 10. april 2018. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,50% kr. 36.408.480 og tillagt lejligheden, der er fastsat til kr. 3.527.500.

Noter

					2016/2017 i 1.000 kr.	
13	ANDRE TILGODEHAVENDER					
	Tilgodehavende hos gårdlaug			30.062		30
	Vandregnskab			0		7
				<u>30.062</u>		<u>37</u>
14	LIKVIDE BEHOLDNINGER					
	Arbejdernes Landsbank	Rente indest. % p.a.	Rente gæld % p.a.	361.541		583
	Arbejdernes Landsbank, byggekredit			132.950		0
				<u>494.491</u>		<u>583</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 2017

23.175.196

21.484

Årets opskrivning

3.240.029

1.691

Årets nedskrivning

0

0

26.415.225

23.175

OVERFØRT RESULTAT MV.

Saldo pr. 1. februar 2017

579.266

421

Betalte prioritetsafdrag

282.740

222

Overført resultat mv.

-102.830

-64

759.176

579

RESERVERET TIL VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM

Saldo pr. 1. februar 2017

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	Nominal restgæld (pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
LR Realkredit A/S, rentetilpasningslån RTlån F5-22. Effektiv rentesats 0,2581% p.a. Oprindeligt kr. 3.160.000	103,315	30 år	10.170	40.491	0	0	3.119.509	3.119.509	40.491	3.126.869
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1791% p.a. Oprindeligt kr. 1.685.000.	98,750	30 år	18.329	15.987	0	0	1.669.013	1.669.013	15.987	1.688.017
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,5302% p.a. Oprindeligt kr. 1.650.000.	100,365	27 år	48.119	39.130	0	0	1.537.651	1.537.651	39.129	1.543.265
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	98,750	27 år	63.660	60.806	0	0	2.286.038	2.286.038	60.806	2.310.972
LR Realkredit A/S, Rentetilpasningslån RTlån F5-20. Effektiv rentesats 0,3008% p.a. Oprindeligt kr. 2.225.000.	105,4972	27 år	17.373	71.357	0	0	2.028.104	2.028.104	71.356	2.061.848
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,2155% p.a. Oprindeligt kr. 2.225.000.	98,75	27 år	58.094	54.969	0	0	2.075.841	2.075.841	54.969	2.105.336
			215.745	282.740	0	0	12.716.156	12.716.156	282.738	12.836.307

Af den samlede gældsforpligtelse er kr.12.439.948 langfristede gældsforpligtelser.

Noter

		2016/2017 i 1.000 kr.
17	VARMEREGNSKAB	
	Indbetalt aconto	53.814
	Fjernvarmeomkostning	-37.403
		<u>16.411</u>
18	INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE FOR LEJERE	
	Saldo pr. 1. februar 2017	9.171
	Hensat i året	3.652
		<u>12.823</u>
	Saldo pr. 31. januar 2018	<u>9</u>
19	ANDEN GÆLD	
	Ejendomsskat	11.331
	EI	0
	Vand og varmeregnskab	18.477
	ABF kontingent	3.400
	Entreprenør	62.500
	Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750
		<u>114.458</u>
		<u>39</u>

Penneo dokumentnøgle: TSEP-C-H1AKI-F0W5F-7VD7P-454I7-NN180

Noter

20 **EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

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

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld nominel 12.716.156 kr. i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 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.

21 **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. 31.1.2016	Pr. 31.1.2017	Pr. 31.1.2018	
		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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Opgørelser anvender interne fordelingsstal			

		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 2018 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.900.000	19.950

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	0,05

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	79.402	x 12	1.857	513
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel	8.476	x 12	1.857	55
H2	Erhvervslejeindtægter	2.554	x 12	1.857	17
H3	Boliglejeindtægter	4.600	x 12	1.857	30

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	79.402	x 12	1.617	589
	Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel	8.476	x 12	240	424
	Erhvervslejeindtægter	2.554	x 12	60	511
	Boliglejeindtægter	4.600	x 12	83	665

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015/2016 Kr. pr. m ²	2016/2017 Kr. pr. m ²	2017/2018 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	130	85	97

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.580	Andelsværdi på balancedagen (note 22) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.943	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	21.523	K1 plus K2

Forklaring på udregning		Vedligeholdelse (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2015/2016 Kr. pr. m ²	2016/2017 Kr. pr. m ²	2017/2018 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	12	51	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	12	51	42

Nøgleoplysninger

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)	66,25%

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015/2016	2016/2017	2017/2018
		Kr. pr. m²	Kr. pr. m²	Kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	251	120	152

Beregning af andelsværdi

22 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

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

Foreningens egenkapital før andre reserver			27.195.401
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-39.900.000		
Ejendommen, valuarvurdering pr. 31. januar 2018	<u>39.900.000</u>		0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.716.156		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-12.836.307</u>		<u>-120.151</u>
			<u><u>27.075.250</u></u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering* pr. 31. januar 2018.			
		<u>27.075.250</u>	=
Værdi pr. indskudt andelskrone	21		<u><u>1.289.298</u></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning			<u><u>1.005.000</u></u>

*

Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 10. april 2018. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,50% kr. 36.408.480 og tillagt lejligheden der er fastsat til kr. 3.527.500.

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.”

Sonny Schneider

Administrator/dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:91137978

IP: 195.225.90.179

2018-06-07 10:50:23Z

NEM ID 

Oliver Dennis Sander Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-482393011565

IP: 87.72.227.141

2018-06-07 12:26:35Z

NEM ID 

Pernille Egevang Venbjerg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: PID:9208-2002-2-240593188656

IP: 87.72.212.220

2018-06-10 19:56:39Z

NEM ID 

Birgith Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: PID:9208-2002-2-028447838791

IP: 87.72.227.133

2018-06-11 19:34:07Z

NEM ID 

Jan Nielsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:79355313-RID:64386690

IP: 62.116.216.218

2018-06-12 06:04:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TSEPC-H1AKI-F0WSF-7VD7P-454I7-NN180

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>