

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

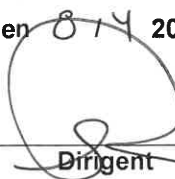
Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Årsrapport for 2018

Penneo dokumentnøgle: 6VMHT-2UKXP-01Y2S-KYEVE-3QWIU-BH33U

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 8/4 2019



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Chr. Svendsensgården
CVR-nr. 23 37 53 11

Adresse

Holmbladsgade 25
Christian Svendsens Gade 1A
Christian Svendsens Gade 1 - 9
2300 København S

Bestyrelse

Rasmus Bundgård Vinther
Søren Foged
Vibeke Hesselberg
Sigurd Brinck
Ugo Ferrante Carrante

Administrator

WA ApS
Havneholmen 21, 5. sal
1561 København V
tlf.nr. 32 64 46 00

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2018 for andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2019

Bestyrelse

Rasmus Bundgård Vinther

Søren Foged

Vibeke Hesselberg

Sigurd Brinck

Ugo Ferrante Carrante

Administrator

WA ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2018 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2018. I årsrapporten er tillige medtaget resultatbudget for 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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 bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 15. marts 2019
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
cvr.nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, samt renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2018	2018	2017
2	Boligafgift	2.515.740	2.515.736	2.515.740
	Vaskeri-indtægter	79.111	70.000	70.192
	Ørsted tilskud	58.582	0	0
		<u>2.653.433</u>	<u>2.585.736</u>	<u>2.585.932</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	154.754	154.754	154.754
	Elforbrug	4.074	50.000	53.859
	Vandforbrug	150.763	140.000	118.888
	Renovation	142.837	145.000	142.388
3	Vaskeri-omkostninger	61.372	80.000	56.610
4	Forsikringer og abonnementer	79.041	85.000	78.360
5	Anden renholdelse	206.481	210.000	194.938
6	Foreningsomkostninger og administration	221.617	224.400	245.173
7	Vedligeholdelse	152.910	233.500	178.554
	Vedligeholdelsesandel af vinduesudskiftning	0	0	3.566.319
		<u>1.173.849</u>	<u>1.322.654</u>	<u>4.789.843</u>
	Resultat før finansielle poster	1.479.584	1.263.082	-2.203.911
	Finansielle indtægter	0	0	381
8	Finansielle omkostninger	<u>-699.572</u>	<u>-713.448</u>	<u>-730.700</u>
	Årets resultat	<u>780.012</u>	<u>549.634</u>	<u>-2.934.230</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	0	0	-10.537.304
	Betalte prioritetsafdrag	537.657	537.657	523.499
	Overført restandel af årets resultat	<u>242.355</u>	<u>11.977</u>	<u>7.079.575</u>
	Disponeret i alt	<u>780.012</u>	<u>549.634</u>	<u>-2.934.230</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Aktiver	2018	2017
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster		
9	Dagsværdi pr. 31. december 2018	106.400.000	101.800.000
	Anlægsaktiver i alt	106.400.000	101.800.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
10	Tilgodehavender	36.183	35.850
11	Internetregnskab	19.899	8.782
12	Antenneregnskab	0	5.112
	Forudbetalte omkostninger	27.992	91.834
		84.074	141.578
13	Likvide beholdninger	662.319	857
	Omsætningsaktiver i alt	746.393	142.435
	Aktiver i alt	107.146.393	101.942.435

Balance pr. 31. december 2018

Note	Passiver	2018	2017
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	43.273	43.273
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	90.923.313	86.497.485
16	Overført resultat mv.	-28.109.287	-27.889.299
		62.814.026	58.608.186
	Andre reserver		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	21.000.000	20.000.000
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	0
		21.000.000	20.000.000
	Egenkapital i alt	83.857.299	78.651.459
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	22.115.288	22.652.945
	Deposita, andelshavere	353.990	352.887
		22.469.278	23.005.832
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Danske Bank, erhvervskredit (max. kr. 300.000)	0	77.139
19	Varmeregnskab	77.068	71.058
12	Antenneregnskab	11.103	0
	Afregning salg af andele	581.402	0
20	Øvrig gæld	150.243	136.947
		819.816	285.144
	Gældsforpligtelser i alt	23.289.094	23.290.976
	Passiver i alt	107.146.393	101.942.435
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2018

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	15.476.687
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2018	106.400.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017	72.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **83.857.299**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -21.000.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	106.400.000	
Bogført værdi	<u>106.400.000</u>	<u>0</u>
		62.857.299

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	22.115.288	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>22.598.024</u>	<u>-482.736</u>
		62.374.563

Heraf fast andelsværdi efter § 6, stk. 1 (65 x 43.272,88) -2.812.737

Værdi til fordeling på solgte andele **59.561.826**

Andelshavere antal kvm 5.094

Andelskroneværdi pr. 31. december 2018 pr. m² 11.692,55

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 11.692,55

Ejendommen er pr. 25. januar 2019 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,25%

Jf. vedtægternes § 6, stk. 1 har medlemmerne andel i foreningens formue i forhold til det oprindelige indskud x kr. 65 (værdien i henhold til regnskabet afsluttet 31.12.1995). Overskydende beløb fordeles efter areal, jf. den til vedtægterne vedhæftede oversigt over indskud og areal.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2018	11.692,55
Værdi pr. 31. december 2017	10.861,52
Værdi pr. 31. december 2016	8.823,05
Værdi pr. 31. december 2015	8.606,00

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2018	2018	2017
2. Boligafgifter				
Boligafgifter, boliger		2.389.588	2.389.584	2.389.588
Boligafgifter, erhverv		126.152	126.152	126.152
		<u>2.515.740</u>	<u>2.515.736</u>	<u>2.515.740</u>
3. Vaskeri-omkostninger				
Elforbrug		34.148		31.083
Vaskepulver		9.203		8.091
Serviceabonnement		10.004		8.972
Oprettelse hosting og briksystem		2.250		2.788
Administration og ændring af lejenr.		5.767		5.676
		<u>61.372</u>	<u>80.000</u>	<u>56.610</u>
4. Forsikringer og abonnementer				
Ejendomsforsikring		76.946	81.000	76.396
Arbejdsskedeforsikring		2.095	4.000	1.964
		<u>79.041</u>	<u>85.000</u>	<u>78.360</u>
5. Anden renholdelse				
Ejendomsservicefirma		203.668	200.000	185.845
Skadedyrsbekæmpelse		2.813	10.000	9.093
		<u>206.481</u>	<u>210.000</u>	<u>194.938</u>
6. Foreningsomkostninger og administration				
Generalforsamling og møder		5.212	3.000	3.031
Blomster og gaver		3.022	1.000	881
Kontorhold		12.350	10.000	7.346
Porto og gebyrer		11.460	12.400	10.360
Hjemmeside		2.588	3.000	2.688
Bestyrelsesgodtgørelser		18.500	18.500	18.500
Revision og regnskab		26.500	26.500	26.250
Administrationshonorar		82.430	82.400	81.132
Administrationshonorar, nøgletal		3.613	3.600	3.556
Valuarvurdering		21.225	23.000	21.225
Ejendommens andel i varmeudgifter		0	4.000	0
Varmeregnskab		35.217	37.000	69.646
Indtægt ved fraflyttere		-500	0	558
		<u>221.617</u>	<u>224.400</u>	<u>245.173</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
		2018	2017
7. Vedligeholdelse			
Maler	24.180		110
Murer	21.188		19.688
Tømrer og snedker	0		114.975
Elektriker	0		1.585
VVS-sanitet, vandrør mv.	25.959		17.924
VVS-varmeinstallationer	0		15.763
Låsesmed	5.280		3.883
Kloak	74.688		0
Garmester	0		2.882
Fælles gårdanlæg	90		1.744
Dørmåtter	1.525		0
Energimærke		34.750	
Vedligeholdelsesplan		18.750	
Budgetteret vedligeholdelse		180.000	
	<u>152.910</u>	<u>233.500</u>	<u>178.554</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	698.449	713.448	730.251
Renteudgifter, Nykredit	1.123	0	449
	<u>699.572</u>	<u>713.448</u>	<u>730.700</u>

Noter til årsrapporten

9. Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster

Dagsværdi pr. 31. december 2018

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	1.422.000	13.880.515	0	15.302.515
Tilgang	0	174.172	0	174.172
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.422.000	14.054.687	0	15.476.687
Opskrivninger primo	86.497.485	0	0	86.497.485
Årets opskrivninger	4.425.828	0	0	4.425.828
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	90.923.313	0	0	90.923.313
Regnskabsmæssig værdi	92.345.313	14.054.687	0	106.400.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 25. januar 2019 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 72.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,25%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving, idet en følsomhedsberegning viser, at et fald i valuarvurderingen med 5%, fra kr. 106.400.000 til kr. 5.320.000 vil medføre et fald i andelskronen med ca. kr. 1.044 kr. pr. m². Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændede.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

	2018	2017
10. Tilgodehavender		
Restancer, andelshavere	0	7.417
Udlæg ved salg af andele	7.750	0
Overdragelseskonto til senere afregning	28.433	28.433
	<u>36.183</u>	<u>35.850</u>
11. Internetregnskab		
Overført fra tidligere år	-8.782	0
Indbetalte bidrag	82.276	76.380
Internetomkostninger	<u>-93.393</u>	<u>-85.162</u>
	<u>-19.899</u>	<u>-8.782</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
12. Antenneregnskab			
Overført fra tidligere år		-5.112	-17.712
Indbetalte bidrag		144.672	139.224
Antenneomkostninger (Kabel TV)		<u>-128.457</u>	<u>-126.624</u>
		<u>11.103</u>	<u>-5.112</u>
13. Likvide beholdninger			
Kassebeholdning		857	857
Danske Bank, erhvervskredit (max. kr. 300.000)		<u>661.462</u>	<u>0</u>
		<u>662.319</u>	<u>857</u>
14. Andelsindskud			
	<u>Antal kvm</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Andele, boliger	4.946	41.301	41.301
Andele, erhverv	148	1.972	1.972
	<u>5.094</u>	<u>43.273</u>	<u>43.273</u>
15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
Opskrivning primo		86.497.485	86.835.557
Årets opskrivning		4.425.828	0
Årets nedskrivning		<u>0</u>	<u>-338.072</u>
		<u>90.923.313</u>	<u>86.497.485</u>
16. Overført resultat mv.			
Tidligere års resultat		-27.889.299	-38.583.729
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		-1.000.000	3.091.356
Betalte prioritetsafdrag		537.657	523.499
Overført restandel af årets resultat		<u>242.355</u>	<u>7.079.575</u>
Overført resultat i alt		<u>-28.109.287</u>	<u>-27.889.299</u>
17. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.			
Saldo primo		20.000.000	23.091.356
Årets hensættelse		1.000.000	-3.091.356
Anvendt af årets hensættelse		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>21.000.000</u>	<u>20.000.000</u>

Noter til årsrapporten

		2018	2017		
17.	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
	Saldo primo	0	10.537.304		
	Årets hensættelse	0	0		
	Anvendt af årets hensættelse	0	-10.537.304		
		0	0		
18.	Prioritetsgæld				
		Obligations-			
Nr.		Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
3	Nykredit, kontl.lån 2,6776%	22.115.288	22.598.024	100,0000	22.598.024
		22.115.288	22.598.024		22.598.024
					Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.			Renter og bidrag	Afdrag i året	
3	Nykredit, kontl.lån 2,6776%		698.449	537.657	563.000
			698.449	537.657	563.000
Nr.	Låneoplysninger		Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
3	Nykredit, kontl.lån 2,6776%		27,50 år	-	-
				2018	2017
19.	Varmeregnskab				
	Varme indbetalt aconto			40.937	39.479
	Køb af varme			-77.926	-69.916
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år			114.057	101.495
				77.068	71.058

Noter til årsrapporten

	2018	2017
20. Øvrig gæld		
Grant Thornton	26.500	26.250
WA ApS	0	3.579
Forudbetalt boligafgift mv.	20.481	16.820
Deposita fraflyttere	15.680	15.680
JR service Ejendomsrengøring	17.100	14.313
Ørsted	12.249	12.700
Brunata	34.904	37.944
Diverse regninger	23.329	9.661
	<u>150.243</u>	<u>136.947</u>

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster, København, kr. 1.700.000 til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 22.115.288, er der stillet sikkerhed på kr. 23.433.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2018 på kr. 106.400.000.

Deklaration

I forbindelse med Københavns Kommunes godkendelse af de udførte byfornyelsesarbejder og hertil knyttet tabserstatning på kr. 4.506.000 er der efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 tinglyst en deklARATION på ejendommen den 21. juli 2005 vedrørende erstatningsudbetalingen. Såfremt ejendommens nuværende status som andelsboligforening inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning af Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, helt eller delvist kræves tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen når denne status ændres, og beløbet opkræves med tillæg af renter fra overtagelsesdagen til betaling sker.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud med mindre kreditor har taget forbehold.

Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i Danske Bank.

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

Noter til årsrapporten

22 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	66	4.946,0
B2	Erhvervsandele	1	148,0
B3	Boliglejemål	0	-
B4	Erhvervslejemål	0	-
		67	5.094,0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	2	72,0
B6	I alt		
		69	5.166,0

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3					
D1	Stiftelsesår			1968	
D2	Ejendommens opførelsesår			1914	
	Hæftelser				
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				ja
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt solidarisk for kassekredit i pengeinstitut.				

F1 Anvendt vurderingsprincip Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2018

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	106.400.000	20.596
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.000.000	4.065
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19,74%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

22 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	469	483
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	25	852
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	152.910	6%
	Øvrige omkostninger	1.020.939	42%
	Finansielle poster, netto	699.572	29%
	Afdrag	537.657	22%
	I alt	2.411.078	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-3	-576
			I år
			153
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	14.134	13.937
	Valuarvurdering	20.887	20.596
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.038	2.996
K1	Foreslået andelsværdi	11.693	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.425	
K3	Teknisk andelsværdi	16.118	
	Reserver uden for andelsværdi	4.122	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	11	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	97	2.003
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	108	2.038
			I år
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		78%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	105	103
			I år
			106

Noter til årsrapporten

23 Specifikation af andelsværdi:

Nr.	Adresse	Andels- indskud	Værdi jf. § 6, stk. 1	Areal	Andelsværdi efter kvm	Samlet an- delsværdi
1	Holmbladsgade 25, st.tv.	1.971,50	128.148	148	1.730.497	1.858.644
2	Holmbladsgade 25, 1.tv.	736,14	47.849	84	982.174	1.030.023
3	Holmbladsgade 25, 2.tv.	736,14	47.849	84	982.174	1.030.023
4	Holmbladsgade 25, 3.tv.	863,06	56.099	108	1.262.795	1.318.894
5	Holmbladsgade 25, 4.tv.	736,14	47.849	83	970.481	1.018.330
6	Holmbladsgade 25, 5.tv.	1.226,89	79.748	146	1.707.112	1.786.859
7	Holmbladsgade 25, 1.th.	693,83	45.099	90	1.052.329	1.097.428
8	Holmbladsgade 25, 2.th.	693,83	45.099	90	1.052.329	1.097.428
9	Holmbladsgade 25, 3.th.	693,83	45.099	90	1.052.329	1.097.428
10	Holmbladsgade 25, 4.th.	693,83	45.099	89	1.040.637	1.085.735
11	Holmbladsgade 25, 5.th.	617,67	40.149	81	947.096	987.245
12	Christian Svendsens Gade 9, st.tv.	499,22	32.449	60	701.553	734.002
14	Christian Svendsens Gade 9, 1.tv.	573,84	37.300	58	678.168	715.467
15	Christian Svendsens Gade 9, 2.	1.106,91	71.949	122	1.426.491	1.498.440
16	Christian Svendsens Gade 9, 3.tv.	573,84	37.300	58	678.168	715.467
17	Christian Svendsens Gade 9, 4.	1.106,91	71.949	121	1.414.798	1.486.747
18	Christian Svendsens Gade 9, 5.	431,53	28.049	52	608.012	636.062
19	Christian Svendsens Gade 9, 1.th.	533,07	34.650	64	748.323	782.972
21	Christian Svendsens Gade 9, 3.th.	287,69	18.700	40	467.702	486.402
25	Christian Svendsens Gade 7, 1.tv.	456,91	29.699	54	631.397	661.097
27	Christian Svendsens Gade 7, 3.tv.	456,91	29.699	54	631.397	661.097
28	Christian Svendsens Gade 7, 4.	922,29	59.949	107	1.251.102	1.311.051
30	Christian Svendsens Gade 7, st.	879,98	57.199	108	1.262.795	1.319.994
31	Christian Svendsens Gade 7, 1.th.	465,38	30.250	54	631.397	661.647
32	Christian Svendsens Gade 7, 2.	922,29	59.949	108	1.262.795	1.322.744
33	Christian Svendsens Gade 7, 3.th.	465,38	30.250	54	631.397	661.647
35	Christian Svendsens Gade 7, 5.	812,30	52.800	98	1.145.869	1.198.669
36	Christian Svendsens Gade 5, st.	879,98	57.199	108	1.262.795	1.319.994
38	Christian Svendsens Gade 5, 2.tv.	456,91	29.699	54	631.397	661.097
39	Christian Svendsens Gade 5, 3.tv.	456,91	29.699	54	631.397	661.097
40	Christian Svendsens Gade 5, 4.tv.	456,91	29.699	54	631.397	661.097
41	Christian Svendsens Gade 5, 5.tv.	406,15	26.400	49	572.935	599.334
43	Christian Svendsens Gade 5, 1.	913,82	59.398	108	1.262.795	1.322.193
44	Christian Svendsens Gade 5, 2.th.	456,91	29.699	54	631.397	661.097
45	Christian Svendsens Gade 5, 3.th.	456,91	29.699	54	631.397	661.097
46	Christian Svendsens Gade 5, 4.th.	456,91	29.699	54	631.397	661.097
47	Christian Svendsens Gade 5, 5.th.	406,15	26.400	49	572.935	599.334
48	Christian Svendsens Gade 3, st.	846,14	54.999	108	1.262.795	1.317.794

Noter til årsrapporten

23 Specifikation af andelsværdi:

Nr.	Adresse	Andels- indskud	Værdi jf. § 6, stk. 1	Areal	Andelsværdi efter kvm	Samlet an- delsværdi
49	Christian Svendsens Gade 3, 1.tv.	465,38	30.250	54	631.397	661.647
51	Christian Svendsens Gade 3, 3.tv.	465,38	30.250	54	631.397	661.647
52	Christian Svendsens Gade 3, 4.	922,29	59.949	107	1.251.102	1.311.051
53	Christian Svendsens Gade 3, 5.	829,22	53.899	98	1.145.869	1.199.769
55	Christian Svendsens Gade 3, 1.th.	456,91	29.699	54	631.397	661.097
56	Christian Svendsens Gade 3, 2.	922,29	59.949	108	1.262.795	1.322.744
57	Christian Svendsens Gade 3, 3.th.	456,91	29.699	54	631.397	661.097
60	Christian Svendsens Gade 1, st.	837,66	54.448	102	1.192.640	1.247.088
61	Christian Svendsens Gade 1, 1.tv.	490,76	31.899	61	713.245	745.145
62	Christian Svendsens Gade 1, 2.tv.	490,76	31.899	63	736.630	768.530
63	Christian Svendsens Gade 1, 3.tv.	490,76	31.899	63	736.630	768.530
64	Christian Svendsens Gade 1, 4.tv.	490,76	31.899	63	736.630	768.530
65	Christian Svendsens Gade 1, 5.tv.	490,76	31.899	62	724.938	756.837
67	Christian Svendsens Gade 1, 1.th.	439,98	28.599	54	631.397	659.996
68	Christian Svendsens Gade 1, 2.th.	439,98	28.599	54	631.397	659.996
69	Christian Svendsens Gade 1, 3.th.	439,98	28.599	54	631.397	659.996
70	Christian Svendsens Gade 1, 4.th.	439,98	28.599	54	631.397	659.996
71	Christian Svendsens Gade 1, 5.th.	414,60	26.949	51	596.320	623.269
72	Christian Svendsens Gade 1A, st.tv.	456,91	29.699	56	654.783	684.482
73	Christian Svendsens Gade 1A, 1.tv.	456,91	29.699	57	666.475	696.174
74	Christian Svendsens Gade 1A, 2.tv.	456,91	29.699	57	666.475	696.174
75	Christian Svendsens Gade 1A, 3.tv.	456,91	29.699	57	666.475	696.174
76	Christian Svendsens Gade 1A, 4.tv.	456,91	29.699	56	654.783	684.482
77	Christian Svendsens Gade 1A, 5.	1.023,01	66.496	129	1.508.338	1.574.834
78	Christian Svendsens Gade 1A, st.th.	753,07	48.950	83	970.481	1.019.431
79	Christian Svendsens Gade 1A, 1.th.	719,22	46.749	85	993.866	1.040.616
80	Christian Svendsens Gade 1A, 2.th.	719,22	46.749	85	993.866	1.040.616
81	Christian Svendsens Gade 1A, 3.th.	719,22	46.749	85	993.866	1.040.616
82	Christian Svendsens Gade 1A, 4.th.	719,22	46.749	83	970.481	1.017.231
		<u>43.272,88</u>	<u>2.812.737</u>	<u>5.094</u>	<u>59.561.826</u>	<u>62.374.563</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2018	2018	2019
Boligafgift, boliger	2.389.584	2.389.588	2.389.584
Boligafgift, erhverv	126.152	126.152	126.152
Vaskeri-indtægter	70.000	79.111	70.000
Ørsted tilskud	0	58.582	0
Indtægter i alt	2.585.736	2.653.433	2.585.736
Udgifter			
Ejendomsskatter	154.754	154.754	154.754
EI-forbrug	50.000	4.074	50.000
Vandforbrug	140.000	150.763	150.000
Renovation	145.000	142.837	145.000
Vaskeri-omkostninger	80.000	61.372	50.000
Forsikringer og abonnementer	85.000	79.041	85.000
Vicevært, trappevask og snerydning	200.000	203.668	205.000
Anden renholdelse	10.000	2.813	5.000
Administrationshonorar	82.400	82.430	83.100
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	26.500	27.000
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	18.500	18.500
Varmeregnskabshonorar	37.000	35.217	37.000
Øvrige foreningsomkostninger, herunder gebyr GDPR	60.000	58.970	65.000
Vedligeholdelse	233.500	152.910	227.000
	1.322.654	1.173.849	1.302.354
Renteudgifter, prioritetslån	713.448	698.449	574.000
Finansielle indtægter	0	1.123	0
Udgifter i alt	2.036.102	1.873.421	1.876.354
Årets resultat	549.634	780.012	709.382
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-174.172	0
Regulering deposita	0	1.103	0
Afdrag prioritetsgæld	-537.657	-537.657	-563.000
Ændring i arbejdskapitalen	11.977	69.286	146.382
Arbejdskapital primo	-143.000	-142.709	-73.000
Arbejdskapital ultimo	-131.023	-73.423	73.382
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		746.393	
Kortfristet gæld		-819.816	
		-73.423	

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."

Vibeke Hesselberg Davidsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-817802040361

IP: 130.226.xxx.xxx

2019-03-15 11:26:11Z

NEM ID 

Ugo Ferrante Carrante

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-367761529010

IP: 85.204.xxx.xxx

2019-03-17 11:34:09Z

NEM ID 

Rasmus Bundgård Vinther

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-839655529536

IP: 190.55.xxx.xxx

2019-03-17 11:58:02Z

NEM ID 

Sigurd Brinck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534563768778

IP: 185.166.xxx.xxx

2019-03-17 12:04:28Z

NEM ID 

Christina Grönbech Rud

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-724838830757

IP: 212.60.xxx.xxx

2019-03-18 07:05:46Z

NEM ID 

Søren Kjær Foged

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-176232223314

IP: 185.81.xxx.xxx

2019-03-18 11:57:13Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-03-18 12:01:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6VMHT-2UKXP-01Y2S-KYEVE-3QWU-BH33U

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>