

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Årsrapport for 2019

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020	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 2019 for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 20. august 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2019 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2019. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2020. 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. 12, 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 20. august 2020
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. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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 rentekomkostninger 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 andelsboligfor- eningsloven samt vedtægternes § 14.

Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalfor- samling 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. 300 af 26. marts 2019 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 2019

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2019	budget 2019	2018
2	Boligafgift	2.515.740	2.515.736	2.515.740
	Vaskeri-indtægter	83.133	70.000	79.111
	Refusion forsikring, "sprunget rør i kælder"	22.908	0	0
	Ørsted tilskud	0	0	58.582
		<u>2.621.781</u>	<u>2.585.736</u>	<u>2.653.433</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	154.754	154.754	154.754
	Elforbrug	16.161	20.000	4.074
	Vandforbrug	156.977	150.000	150.763
	Renovation	135.848	145.000	142.837
3	Vaskeri-omkostninger	67.771	80.000	61.372
4	Forsikringer og abonnemeter	76.015	85.000	79.041
11	Internetregnskab	17.420	0	0
5	Anden renholdelse	210.464	210.000	206.481
6	Foreningsomkostninger og administration	227.634	230.600	221.617
7	Vedligeholdelse	85.043	227.000	152.910
		<u>1.148.087</u>	<u>1.302.354</u>	<u>1.173.849</u>
	Resultat før finansielle poster	1.473.694	1.283.382	1.479.584
	Omprioriteringsomkostninger inkl. kurstab	-515.958	0	0
8	Finansielle omkostninger	<u>-560.567</u>	<u>-574.000</u>	<u>-699.572</u>
	Årets resultat	<u>397.169</u>	<u>709.382</u>	<u>780.012</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	560.845	563.000	537.657
	Overført restandel af årets resultat	<u>-163.676</u>	<u>146.382</u>	<u>242.355</u>
	Disponeret i alt	<u>397.169</u>	<u>709.382</u>	<u>780.012</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster		
9	Dagsværdi pr. 31. december 2019	<u>111.600.000</u>	<u>106.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>111.600.000</u>	<u>106.400.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
10	Tilgodehavender	55.744	36.183
11	Internetregnskab	0	19.899
	Forudbetalte omkostninger	<u>28.327</u>	<u>27.992</u>
		<u>84.071</u>	<u>84.074</u>
13	Likvide beholdninger	<u>2.135.638</u>	<u>662.319</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.219.709</u>	<u>746.393</u>
	Aktiver i alt	<u>113.819.709</u>	<u>107.146.393</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver	2019	2018
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	43.273	43.273
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	96.110.813	90.923.313
16	Overført resultat mv.	-31.402.394	-28.109.287
		64.708.419	62.814.026
	Andre reserver		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	24.690.276	21.000.000
		24.690.276	21.000.000
	Egenkapital i alt	89.441.968	83.857.299
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	22.062.412	22.115.288
	Deposita, andelshavere	355.331	353.990
		22.417.743	22.469.278
	Kortfristede gældsforpligtelser		
19	Varmeregnskab	94.778	77.068
12	Antenneregnskab	27.121	11.103
	Afregning salg af andele	1.654.865	581.402
20	Øvrig gæld	183.234	150.243
		1.959.998	819.816
	Gældsforpligtelser i alt	24.377.741	23.289.094
	Passiver i alt	113.819.709	107.146.393
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		
23	Specifikation af andelsværdi		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2019

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

a)	Anskaffelsessummen	15.489.187
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019	111.600.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	72.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **89.441.968**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -24.690.276

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	111.600.000	
Bogført værdi	<u>111.600.000</u>	<u>0</u>
		64.751.692

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	22.062.412	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>22.695.077</u>	<u>-632.665</u>
		64.119.027

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

Værdi til fordeling på solgte andele **61.306.290**

Andelshavere antal kvm 5.094

Andelskroneværdi pr. 31. december 2019 pr. m² 12.035,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 12.035,00

Ejendommen er pr. 22. januar 2020 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 2019	12.035,00
Værdi pr. 31. december 2018	11.692,55
Værdi pr. 31. december 2017	10.861,52

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 22. januar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 111.600.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2019	2019	2018
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	35.948		34.148
	Vaskepulver	7.778		9.203
	Serviceabonnement	10.104		10.004
	Oprettelse hosting og briksystem	2.400		2.250
	Administration og ændring af lejenr.	5.812		5.767
	Brikker	937		0
	Vedligeholdelse	4.792		0
		<u>67.771</u>	<u>80.000</u>	<u>61.372</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	74.252	82.900	76.946
	Arbejdsskadeforsikring	1.763	2.100	2.095
		<u>76.015</u>	<u>85.000</u>	<u>79.041</u>
5.	Anden renholdelse			
	Ejendomsservicefirma	210.464	205.000	203.668
	Skadedyrsbekæmpelse	0	5.000	2.813
		<u>210.464</u>	<u>210.000</u>	<u>206.481</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	2019	2019	2018
6. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	12.883	5.700	5.212
Blomster og gaver	700	4.000	3.022
Kontorhold	1.104	13.000	12.350
Porto og gebyrer	9.896	12.000	11.460
Hjemmeside	224	3.000	2.588
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	18.500	18.500
Revision og regnskab	27.000	27.000	26.500
Administrationshonorar	83.074	83.100	82.430
Administrationshonorar, nøgletal	4.000	4.000	3.613
Administrationshonorar, GDPR	1.800	1.800	0
Valuarvurdering	22.475	21.500	21.225
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.366	0	0
Varmeregnskab	40.612	37.000	35.217
Indtægt ved fraflyttere	0	0	-500
	<u>227.634</u>	<u>230.600</u>	<u>221.617</u>
7. Vedligeholdelse			
Maler	0		24.180
Murer	0		21.188
Elektriker	9.818		0
VVS-sanitet, vandrør mv.	15.459		25.959
VVS-varmeinstallationer	19.907		0
Låsesmed	2.113		5.280
Kloak	0		74.688
Glarmester	1.696		0
Fælles gårdanlæg	0		90
Dørmåtter	0		1.525
Energimærke	15.375		0
Vedligeholdelsesplan	18.750		0
Småanskaffelser	1.925		0
Budgetteret vedligeholdelse		227.000	
	<u>85.043</u>	<u>227.000</u>	<u>152.910</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	560.567	574.000	698.449
Renteudgifter, Nykredit	0	0	1.123
	<u>560.567</u>	<u>574.000</u>	<u>699.572</u>

Noter til årsrapporten

9. Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster

Dagsværdi pr. 31. december 2019

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.422.000	14.054.687	0	15.476.687
Tilgang	0	12.500	0	12.500
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.422.000	14.067.187	0	15.489.187
Opskrivninger primo	90.923.313	0	0	90.923.313
Årets opskrivninger	5.187.500	0	0	5.187.500
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	96.110.813	0	0	96.110.813
Regnskabsmæssig værdi	97.532.813	14.067.187	0	111.600.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 22. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 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 i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastsatsen fra 3,25% til 3,5% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 19,2 mio. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen pr. kvm til ca. kr. 8.266. Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
10. Tilgodehavender		
Restancer, andelshavere	9.571	0
Udlæg ved salg af andele	19.047	7.750
Overdragelseskonto til senere afregning	27.126	28.433
	<u>55.744</u>	<u>36.183</u>
11. Internetregnskab		
Overført fra tidligere år	-19.899	-8.782
Indbetalte bidrag	57.955	82.276
Internetomkostninger	-55.476	-93.393
Overført til driften	17.420	0
	<u>0</u>	<u>-19.899</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
12. Antenneregnskab			
Overført fra tidligere år		11.103	-5.112
Indbetalte bidrag		148.667	144.672
Antenneomkostninger (Kabel TV)		-132.649	-128.457
		<u>27.121</u>	<u>11.103</u>
13. Likvide beholdninger			
Kassebeholdning		857	857
Danske Bank, erhvervskredit (max. kr. 300.000)		2.134.781	661.462
		<u>2.135.638</u>	<u>662.319</u>
14. Andelsindskud	<u>Antal kvm</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		90.923.313	86.497.485
Årets opskrivning		5.187.500	4.425.828
Årets nedskrivning		0	0
		<u>96.110.813</u>	<u>90.923.313</u>
16. Overført resultat mv.			
Tidligere års resultat		-28.109.287	-27.889.299
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		-3.690.276	-1.000.000
Betalte prioritetsafdrag		560.845	537.657
Overført restandel af årets resultat		-163.676	242.355
Overført resultat i alt		<u>-31.402.394</u>	<u>-28.109.287</u>
17. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.			
Saldo primo		21.000.000	20.000.000
Årets hensættelse		3.690.276	1.000.000
Anvendt af årets hensættelse		0	0
		<u>24.690.276</u>	<u>21.000.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
17. Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

18. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, kontlantlån 2,6776%	Indfriet			
2 Nykredit, kontlantlån 1,7072%	22.062.412	22.695.077	100,0000	22.695.077
	<u>22.062.412</u>	<u>22.695.077</u>		<u>22.695.077</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nykredit, kontlantlån 2,6776%	335.282	274.257	Indfriet
2 Nykredit, kontlantlån 1,7072%	225.285	286.588	580.551
	<u>560.567</u>	<u>560.845</u>	<u>580.551</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags-frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
2 Nykredit, kontlantlån 1,7072%	29,50 år	-	-

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
19. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	40.737	40.937
Køb af varme	-78.485	-77.926
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	132.526	114.057
	<u>94.778</u>	<u>77.068</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
20. Øvrig gæld		
Grant Thornton	27.000	26.500
WA ApS	10.980	0
Forudbetalt boligafgift mv.	20.674	20.481
Deposita fraflyttere	15.680	15.680
JR service Ejendomsrengøring	17.230	17.100
Ørsted	12.000	12.249
Brunata	40.083	34.904
Diverse regninger	39.587	23.329
	<u>183.234</u>	<u>150.243</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. 22.062.412, er der stillet sikkerhed på kr. 22.349.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2019 på kr. 111.600.000.

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.

Andelshaverne hæfter med deres indskud for realkreditlån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. 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. 300 af 26. marts 2019.

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
B2 Erhvervsandele	1	148
B3 Boliglejemål	0	-
B4 Erhvervslejemål	0	-
	<hr/>	<hr/>
	67	5.094
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	-
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	67	5.094

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 2019

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	111.600.000	21.908
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	24.690.276	4.847
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	22,12%	

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	85.043	3%
Øvrige omkostninger	1.063.044	38%
Finansielle poster, netto	1.076.525	39%
Afdrag	560.845	20%
I alt	<u>2.785.457</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>96%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-576</u>	<u>153</u>	<u>78</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	14.134	14.134
	Valuarvurdering	21.908	21.908
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.041	3.041
K1	Foreslået andelsværdi	12.035	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.350	
K3	Teknisk andelsværdi	16.385	
	Reserver uden for andelsværdi	4.847	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	35	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>2.003</u>	<u>2</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>2.038</u>	<u>19</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>103</u>	<u>110</u>

Noter til årsrapporten

23 Specifikation af andelsværdi:

Nr.	Adresse	Andels-	Værdi jf.	Andelsværdi		Samlet andelsværdi
		indskud	§ 6, stk. 1	Areal	efter kvm	
1	Holmbladsgade 25, st.tv.	1.971,50	128.148	148	1.781.180	1.909.327
2	Holmbladsgade 25, 1.tv.	736,14	47.849	84	1.010.940	1.058.789
3	Holmbladsgade 25, 2.tv.	736,14	47.849	84	1.010.940	1.058.789
4	Holmbladsgade 25, 3.tv.	863,06	56.099	108	1.299.780	1.355.879
5	Holmbladsgade 25, 4.tv.	736,14	47.849	83	998.905	1.046.754
6	Holmbladsgade 25, 5.tv.	1.226,89	79.748	146	1.757.110	1.836.858
7	Holmbladsgade 25, 1.th.	693,83	45.099	90	1.083.150	1.128.249
8	Holmbladsgade 25, 2.th.	693,83	45.099	90	1.083.150	1.128.249
9	Holmbladsgade 25, 3.th.	693,83	45.099	90	1.083.150	1.128.249
10	Holmbladsgade 25, 4.th.	693,83	45.099	89	1.071.115	1.116.214
11	Holmbladsgade 25, 5.th.	617,67	40.149	81	974.835	1.014.984
12	Christian Svendsens Gade 9, st.tv.	499,22	32.449	60	722.100	754.549
14	Christian Svendsens Gade 9, 1.tv.	573,84	37.300	58	698.030	735.330
15	Christian Svendsens Gade 9, 2.	1.106,91	71.949	122	1.468.270	1.540.219
16	Christian Svendsens Gade 9, 3.tv.	573,84	37.300	58	698.030	735.330
17	Christian Svendsens Gade 9, 4.	1.106,91	71.949	121	1.456.235	1.528.184
18	Christian Svendsens Gade 9, 5.	431,53	28.049	52	625.820	653.869
19	Christian Svendsens Gade 9, 1.th.	533,07	34.650	64	770.240	804.890
21	Christian Svendsens Gade 9, 3.th.	287,69	18.700	40	481.400	500.100
25	Christian Svendsens Gade 7, 1.tv.	456,91	29.699	54	649.890	679.589
27	Christian Svendsens Gade 7, 3.tv.	456,91	29.699	54	649.890	679.589
28	Christian Svendsens Gade 7, 4.	922,29	59.949	107	1.287.745	1.347.694
30	Christian Svendsens Gade 7, st.	879,98	57.199	108	1.299.780	1.356.979
31	Christian Svendsens Gade 7, 1.th.	465,38	30.250	54	649.890	680.140
32	Christian Svendsens Gade 7, 2.	922,29	59.949	108	1.299.780	1.359.729
33	Christian Svendsens Gade 7, 3.th.	465,38	30.250	54	649.890	680.140
35	Christian Svendsens Gade 7, 5.	812,30	52.800	98	1.179.430	1.232.229
36	Christian Svendsens Gade 5, st.	879,98	57.199	108	1.299.780	1.356.979
38	Christian Svendsens Gade 5, 2.tv.	456,91	29.699	54	649.890	679.589
39	Christian Svendsens Gade 5, 3.tv.	456,91	29.699	54	649.890	679.589
40	Christian Svendsens Gade 5, 4.tv.	456,91	29.699	54	649.890	679.589
41	Christian Svendsens Gade 5, 5.tv.	406,15	26.400	49	589.715	616.115
43	Christian Svendsens Gade 5, 1.	913,82	59.398	108	1.299.780	1.359.178
44	Christian Svendsens Gade 5, 2.th.	456,91	29.699	54	649.890	679.589
45	Christian Svendsens Gade 5, 3.th.	456,91	29.699	54	649.890	679.589
46	Christian Svendsens Gade 5, 4.th.	456,91	29.699	54	649.890	679.589
47	Christian Svendsens Gade 5, 5.th.	406,15	26.400	49	589.715	616.115
48	Christian Svendsens Gade 3, st.	846,14	54.999	108	1.299.780	1.354.779

Noter til årsrapporten

23 Specifikation af andelsværdi:

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi jf. § 6, stk. 1</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsværdi efter kvm</u>	<u>Samlet an- delsværdi</u>
49	Christian Svendsens Gade 3, 1.tv.	465,38	30.250	54	649.890	680.140
51	Christian Svendsens Gade 3, 3.tv.	465,38	30.250	54	649.890	680.140
52	Christian Svendsens Gade 3, 4.	922,29	59.949	107	1.287.745	1.347.694
53	Christian Svendsens Gade 3, 5.	829,22	53.899	98	1.179.430	1.233.329
55	Christian Svendsens Gade 3, 1.th.	456,91	29.699	54	649.890	679.589
56	Christian Svendsens Gade 3, 2.	922,29	59.949	108	1.299.780	1.359.729
57	Christian Svendsens Gade 3, 3.th.	456,91	29.699	54	649.890	679.589
60	Christian Svendsens Gade 1, st.	837,66	54.448	102	1.227.570	1.282.018
61	Christian Svendsens Gade 1, 1.tv.	490,76	31.899	61	734.135	766.034
62	Christian Svendsens Gade 1, 2.tv.	490,76	31.899	63	758.205	790.104
63	Christian Svendsens Gade 1, 3.tv.	490,76	31.899	63	758.205	790.104
64	Christian Svendsens Gade 1, 4.tv.	490,76	31.899	63	758.205	790.104
65	Christian Svendsens Gade 1, 5.tv.	490,76	31.899	62	746.170	778.069
67	Christian Svendsens Gade 1, 1.th.	439,98	28.599	54	649.890	678.489
68	Christian Svendsens Gade 1, 2.th.	439,98	28.599	54	649.890	678.489
69	Christian Svendsens Gade 1, 3.th.	439,98	28.599	54	649.890	678.489
70	Christian Svendsens Gade 1, 4.th.	439,98	28.599	54	649.890	678.489
71	Christian Svendsens Gade 1, 5.th.	414,60	26.949	51	613.785	640.734
72	Christian Svendsens Gade 1A, st.tv.	456,91	29.699	56	673.960	703.659
73	Christian Svendsens Gade 1A, 1.tv.	456,91	29.699	57	685.995	715.694
74	Christian Svendsens Gade 1A, 2.tv.	456,91	29.699	57	685.995	715.694
75	Christian Svendsens Gade 1A, 3.tv.	456,91	29.699	57	685.995	715.694
76	Christian Svendsens Gade 1A, 4.tv.	456,91	29.699	56	673.960	703.659
77	Christian Svendsens Gade 1A, 5.	1.023,01	66.496	129	1.552.515	1.619.011
78	Christian Svendsens Gade 1A, st.th.	753,07	48.950	83	998.905	1.047.855
79	Christian Svendsens Gade 1A, 1.th.	719,22	46.749	85	1.022.975	1.069.724
80	Christian Svendsens Gade 1A, 2.th.	719,22	46.749	85	1.022.975	1.069.724
81	Christian Svendsens Gade 1A, 3.th.	719,22	46.749	85	1.022.975	1.069.724
82	Christian Svendsens Gade 1A, 4.th.	719,22	46.749	83	998.905	1.045.654
		<u>43.272,88</u>	<u>2.812.737</u>	<u>5.094</u>	<u>61.306.290</u>	<u>64.119.027</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2019	2019	2020
Boligafgift, boliger	2.389.584	2.389.588	2.389.584
Boligafgift, erhverv	126.152	126.152	126.152
Refusion forsikring, "sprunget rør i kælder"	0	22.908	0
Vaskeri-indtægter	70.000	83.133	80.000
Indtægter i alt	2.585.736	2.621.781	2.595.736
Udgifter			
Ejendomsskatter	154.754	154.754	154.754
El-forbrug	20.000	16.161	20.000
Vandforbrug	150.000	156.977	160.000
Renovation	145.000	135.848	147.500
Vaskeri-omkostninger	80.000	67.771	80.000
Forsikringer og abonnementer	85.000	76.015	80.000
Internetregnskab	0	17.420	0
Vicevært, trappevask og snerydning	205.000	210.464	210.000
Anden renholdelse	5.000	0	5.000
Administrationshonorar	83.100	83.074	83.905
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	27.000	27.000
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	18.500	18.500
Varmeregnskabshonorar	37.000	40.612	41.000
Øvrige foreningsomkostninger	65.000	58.448	65.000
Vedligeholdelse	227.000	85.043	227.000
	1.302.354	1.148.087	1.319.659
Omprioriteringsomkostninger inkl. kurstab	0	515.958	0
Renteudgifter, prioritetslån	574.000	560.567	441.737
Udgifter i alt	1.876.354	2.224.612	1.761.396
Årets resultat	709.382	397.169	834.340
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Indfrielse af lån	0	-21.841.030	0
Optagelse af lån	0	22.349.000	0
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-12.500	0
Regulering deposita	0	1.341	0
Afdrag prioritetsgæld	-563.000	-560.845	-580.551
Ændring i arbejdskapitalen	146.382	333.135	253.789
Arbejdskapital primo	-73.000	-73.424	260.000
Arbejdskapital ultimo	73.382	259.711	513.789
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		2.219.709	
Kortfristet gæld		-1.959.998	
		259.711	

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

2020-08-20 12:24:50Z

NEM ID 

Ugo Ferrante Carrante

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-367761529010

IP: 85.204.xxx.xxx

2020-08-20 14:04:59Z

NEM ID 

Christina Grönbech Rud

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-724838830757

IP: 212.60.xxx.xxx

2020-08-22 14:31:57Z

NEM ID 

Sigurd Brinck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534563768778

IP: 85.204.xxx.xxx

2020-08-24 12:13:28Z

NEM ID 

Rasmus Bundgård Vinther

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-839655529536

IP: 82.255.xxx.xxx

2020-08-30 14:38:12Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2020-08-30 14:43:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CH5ZK-605PP-CJC73-PB552-Q5NYY-25UJE

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 tidsstemplet 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>