

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Thor

Årsrapport for 2017/2018

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 26. november 2018**



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	8
Balance pr. 30. juni 2018	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018/2019	26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Thor
CVR-nr. 20 89 83 48

Adresse

Høsterkøbsgade 9 – 17
Sandbjerggade 1 – 7
Nærumgade 14 – 22
Lundtoftegade 36 - 44
2000 København N

Bestyrelse

Gitte Johansen (Formand)
Sara Hellener
Sune Lindholdt
Nanna Kuld Jensen
Johanne Klareskov
Nanna Carøe Fink

Administrator

Homann Advokater
Amagertorv 11
1160 København K
Tlf.nr. 33 15 01 02

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 2017/2018 for andelsboligforeningen **Thor**.

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. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 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 2. november 2018

Bestyrelse

Gitte Johansen

Sara Hellener

Sune Lindholt

Nanna Kuld Jensen

Johanne Klareskov

Nanna Carøe Fink

Administrator

Homann Advokater

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Thor

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thor for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 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 Thor har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2017 - 30. juni 2018. Resultatbudgettet for 2018/2019 er tillige medtaget i årsrapporten. 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, samt 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 eller 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, og 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 2. november 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Thor 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, bortset fra at ejendommen indregnes til dagsværdi i stedet for anskaffelsessum. Opskrivningen på kr. 183,973 mio føres direkte over opskrivningslæggelser på egenkapitalen. Sammenligningstallene er ikke ændret.

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 ventelistegebyrer 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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.

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

Inventar og driftsmidler mv.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rente-tilskrivningen på indestændet føres som en særskilt post på finansielle poster i resultatopgørelsen.

Egenkapital

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.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

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 nominal værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 15.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2017/2018	2017/2018	2016/2017
	Boligafgift	5.842.863	5.843.777	5.681.781
2	Lejeindtægter	453.566	459.078	489.103
3	Øvrige indtægter	229.656	223.400	228.050
		<u>6.526.085</u>	<u>6.526.255</u>	<u>6.398.934</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	827.621	835.000	830.241
	Elforbrug	87.090	70.000	68.864
	Renovation	339.722	400.000	364.368
4	Forsikringer og abonnementer	280.447	270.000	232.014
5	Anden renholdelse	322.131	268.000	250.016
6	Personaleomkostninger	439.552	467.000	452.621
7	Foreningsomkostninger og administration	458.502	549.375	489.553
8	Vedligeholdelse, mindre løbende	386.206	683.000	463.102
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4.936.246	4.854.000	1.009.761
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	40.095	48.000	17.063
	Afskrivning	0	142.000	141.939
		<u>8.117.612</u>	<u>8.586.375</u>	<u>4.319.542</u>
	Resultat før finansielle poster	-1.591.527	-2.060.120	2.079.392
	Låneomkostninger vedr. låneomlægning	0	0	-7.500
10	Finansielle omkostninger	-887.637	-883.000	-936.640
	Resultat før skat	-2.479.164	-2.943.120	1.135.252
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-2.479.164</u>	<u>-2.943.120</u>	<u>1.135.252</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.634.151	1.634.151	1.601.981
	Tilbageførte afskrivninger	0	-142.000	-141.939
	Overført restandel af årets resultat	-4.113.315	-4.435.271	-324.790
	Disponeret i alt	<u>-2.479.164</u>	<u>-2.943.120</u>	<u>1.135.252</u>

Balance pr. 30. juni 2018

Note	Aktiver	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, Dagsværdi pr. 30. juni 2018	<u>238.000.000</u>	<u>53.931.642</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>238.000.000</u>	<u>53.931.642</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	122.226	92.154
20	Varmeregnskab	82.365	45.204
	Forudbetalte omkostninger	<u>92.128</u>	<u>77.386</u>
		<u>296.719</u>	<u>214.744</u>
14	Likvide beholdninger	<u>3.354.644</u>	<u>6.989.376</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.651.363</u>	<u>7.204.120</u>
	Aktiver i alt	<u>241.651.363</u>	<u>61.135.762</u>

Balance pr. 30. juni 2018

Note	Passiver	2017/2018	2016/2017
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	<u>2.163.600</u>	<u>2.175.000</u>
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	183.973.151	0
17	Overført resultat mv.	<u>-17.702.799</u>	<u>20.975.255</u>
		<u>166.270.352</u>	<u>20.975.255</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	36.245.480	0
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>6.727.162</u>	<u>6.727.162</u>
		<u>42.972.642</u>	<u>6.727.162</u>
	Egenkapital i alt	<u>211.406.594</u>	<u>29.877.417</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	<u>28.193.868</u>	<u>29.828.019</u>
		<u>28.193.868</u>	<u>29.828.019</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
21	Vandregnskab	224.605	227.413
	Mellemregning andelshavere	395.886	402.048
	Deposita	160.124	163.713
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	452.593	470.146
22	Øvrig gæld	<u>817.693</u>	<u>167.006</u>
		<u>2.050.901</u>	<u>1.430.326</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.244.769</u>	<u>31.258.345</u>
	Passiver i alt	<u>241.651.363</u>	<u>61.135.762</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		
25	Specifikation af andelsværdi pr. andel		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 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	54.026.849
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom af 13. november 2018	238.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017	156.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **211.406.594**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -42.972.642
Deklaration om tilbagebetaling af støtte, jf. ABL § 5, stk. 5 -2.721.135

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	238.000.000	
Bogført værdi	<u>238.000.000</u>	<u>0</u>
		165.712.817

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	28.193.868	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>29.473.085</u>	<u>-1.279.217</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **164.433.600**

Andelshavere antal kvm 10.818

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2018 pr. m² 15.200,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 15.200,00

Ejendommen er pr. 30. juni 2018 vurderet af valuar Scheel & Co. Handelsværdien er beregnet ud fra et DCF afkast på 3,75%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2018	kr.	15.200,00
Værdi pr. 30. juni 2017	kr.	11.389,17
Værdi pr. 30. juni 2016	kr.	11.300,00

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2017/2018	2017/2018	2016/2017
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	453.566	459.078	489.366
	Tomgang	0	0	-263
		<u>453.566</u>	<u>459.078</u>	<u>489.103</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Indbetaling til bredbånd	188.400	188.400	187.700
	Overdragelsesgebyrer	10.500	0	5.000
	Ventelistegebyrer	21.300	35.000	34.600
	Salg af nøgler	797	0	750
	Indtægtsført ved fraflyttere	8.659	0	0
		<u>229.656</u>	<u>223.400</u>	<u>228.050</u>
4.	Forsikringer og abonnemeter			
	Bygningsforsikring	162.969	162.000	129.347
	Arbejdsskadeforsikring	1.861	2.000	1.861
	Glasforsikring	17.185	17.000	16.779
	Ansvarsforsikring	3.807	4.000	3.807
	Serviceabonnemeter	11.448	0	0
	Abonnement ABF	13.538	15.000	13.400
	Graffiti-abonnement	69.639	70.000	66.820
		<u>280.447</u>	<u>270.000</u>	<u>232.014</u>
5.	Anden renholdelse			
	Trappevask, vinduespolering mv., ejendomsservice	306.231	258.000	243.516
	Renholdelse af gård	0	10.000	5.625
	Snerydning	15.900	0	0
	Diverse	0	0	875
		<u>322.131</u>	<u>268.000</u>	<u>250.016</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	384.779	395.000	388.482
	Pensioner	49.838	57.000	54.258
	Sociale omkostninger	4.935	10.000	6.781
	Arbejdstøj	0	5.000	3.100
		<u>439.552</u>	<u>467.000</u>	<u>452.621</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	<u>2017/2018</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
7. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	13.656	40.000	17.127
Fester	0	11.000	5.761
Kontorhold, porto og gebyrer	35.156	60.000	40.807
Kontorassistenter	0	45.200	41.904
Varme m.m. bestyrelseslokale	7.682	10.000	5.347
Bestyrelsesgodtgørelse	22.600	18.800	18.800
Revision og regnskab	37.500	55.375	55.375
Anden assistance revisor, Buus Jensen	28.044	0	0
Advokat, byggesager	17.500	0	0
Administrationshonorar	244.625	252.000	244.625
Administratior, ekstraordinær generalforsamling	0	0	10.625
Varme- og vandregnskab	51.739	50.000	45.805
Tab på debitorer / diverse	0	7.000	3.377
	<u>458.502</u>	<u>549.375</u>	<u>489.553</u>
8. Vedligeholdelse, mindre løbende			
Maler	27.500		3.600
Murer	50.971		38.583
Tømrer og snedker	120.808		100.111
Elektriker	41.605		39.708
VVS	47.395		157.228
Kloak	1.740		0
Låsesmed	10.345		18.108
Have- og gårdanlæg	38.504		36.717
Tag	22.650		0
Skimmelsvamp	6.188		5.338
Teknisk bistand, tilstandsrapport mv.	18.500		46.945
Reparation Parknet	0		11.875
Småanskaffelser	0		3.389
Øvrige	0		1.500
Budgetteret vedligeholdelse		683.000	
	<u>386.206</u>	<u>683.000</u>	<u>463.102</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2017/2018	budget 2017/2018	2016/2017
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Haveanlæg	0	0	83.414
Trapperenovering	4.757.598	3.860.000	926.347
Cykel- og barnevognsparkering	0	450.000	0
Vandmålere	0	380.000	0
Cykelstativer	178.648	164.000	0
	<u>4.936.246</u>	<u>4.854.000</u>	<u>1.009.761</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	852.713	853.000	898.231
Renteudgifter, bank	34.924	30.000	38.409
	<u>887.637</u>	<u>883.000</u>	<u>936.640</u>
11. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, København, dagsværdi pr. 30. juni 2018

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	30.500.000	20.154.618	3.277.024	53.931.642
Tilgang	0	95.207	0	95.207
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	30.500.000	20.249.825	3.277.024	54.026.849
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	183.973.151
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	183.973.151
Regnskabsmæssig værdi	30.500.000	20.249.825	3.277.024	238.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2018 i henhold til vurdering af 13. november 2018 af ejendomsmægler og valuar Scheel & co. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 156.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et DCF afkast på 3,75%. 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 en stigning i DCF afkastprocenten med 0,5%, fra 3,75% til 4,25% vil medføre et fald i andelskronen til ca. 11.989 kr. Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændede.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
13. Tilgodehavender		
Restancer	63.030	45.755
Mellemregning andelshavere	38.904	38.904
Udlæg for lejer	16.792	0
Øvrige tilgodehavender	3.500	7.495
	<u>122.226</u>	<u>92.154</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
14. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	3.354.644	6.989.376
	<u>3.354.644</u>	<u>6.989.376</u>
15. Andelsindskud		
Saldo primo	2.175.000	2.140.600
Egen andel tilbagekøbt tidligere år	-11.400	0
Solgt i årets løb	0	34.400
	<u>2.163.600</u>	<u>2.175.000</u>
16. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	0	0
Årets opskrivning	183.973.151	0
Årets nedskrivning	0	0
Korrektion af opskrivning tidligere år	0	0
	<u>183.973.151</u>	<u>0</u>
17. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	20.975.255	15.217.112
Merværdi ved salg af andele	11.400	1.940.298
Overtaget indvendig vedligeholdelse	35.190	-30.196
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-36.245.480	0
Betalte prioritetsafdrag	1.634.151	1.601.981
Tilbageførte afskrivninger	0	-141.939
Overført restandel af årets resultat	-4.113.315	-324.790
Korrektion af afskrivning tidligere år	0	2.712.789
	<u>-17.702.799</u>	<u>20.975.255</u>
18. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	36.245.480	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>36.245.480</u>	<u>0</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	6.727.162	6.727.162
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>6.727.162</u>	<u>6.727.162</u>

Noter til årsrapporten

19. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nordea Kredit, 3%, stående lån	8.085.000	8.085.000	112,3250	9.081.476
2 Nordea Kredit, 2,2650%, kontantlån	20.108.868	20.391.609	100,0000	20.391.609
	<u>28.193.868</u>	<u>28.476.609</u>		<u>29.473.085</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nordea Kredit, 3%, stående lån	278.933	0	0
2 Nordea Kredit, 2,2650%, kontantlån	573.780	1.634.151	1.671.481
	<u>852.713</u>	<u>1.634.151</u>	<u>1.671.481</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nordea Kredit, 3%, stående lån	3,50 år	3,50 år	-
2 Nordea Kredit, 2,2650%, kontantlån	10,75 år	-	-

20. Varmeregnskab

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Varme indbetalt aconto	-564.184	-540.081
Køb af varme	610.921	570.384
Energimærke	16.800	0
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	18.828	14.901
	<u>82.365</u>	<u>45.204</u>

21. Vandregnskab

Vand indbetalt aconto	-371.342	-348.880
Køb af vand	199.952	202.057
Uafregnet vandregnskab tidligere år	-53.215	-80.590
	<u>-224.605</u>	<u>-227.413</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
22. Øvrig gæld		
Grant Thornton	37.500	0
Buus Jensen	0	55.375
Bestyrelsesgodtgørelser	20.700	18.800
Skyldig skat, pension og andre sociale ydelser	0	17.590
Forudbetalt boligafgift	18.798	0
Mellemregning bestyrelse	3.093	2.521
Renholdelse	55.099	24.763
Vedligeholdelse	678.005	39.248
Diverse regninger	4.498	8.709
	<u>817.693</u>	<u>167.006</u>

23. Eventualforpligtelser **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 28.193.868, er der stillet sikkerhed på kr. 31.430.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2018 på kr. 238.000.000.

Tinglyst ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 5106, kr. 3.479.353, der ikke ligger til sikkerhed for noget.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter §5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i Nordea.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Deklaration om tilbagebetaling af støtte

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til § 26 i lovbekendtgørelse nr.1234 af 27. december 2003 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på 2.721.135 kr. til ejendommen matr. nr. 5106 og 5107 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Høsterkøbgade 9 – 17 / Sandbjerggade 1 – 7 / Nærumgade 14 – 22 / Lundtoftegade 36 - 44 fastsættes i medfør af § 29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. december 2010 for en højere pris end kr. 164.163.404 med tillæg af et beløb der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser, fortsat

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

24. 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	150	10.818
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	15	901
B4 Erhvervslejemål	0	0
	<hr/>	<hr/>
	165	11.719
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	2	65
	<hr/>	<hr/>
B6 I alt	167	11.784

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x	
C3			
D1 Stiftelsesår			1998
D2 Ejendommens opførelsesår			1925
Hæftelser			
E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			

F1 Anvendt vurderingsprincip Handelsværdi som udlejningsejendom

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	238.000.000	20.197
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	42.972.642	3.647
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	18,06%	

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

24. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	546	546
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		0
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	42	506

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	5.322.452	50%
Øvrige omkostninger	2.795.160	26%
Finansielle poster, netto	887.637	8%
Afdrag	1.634.151	15%
I alt	<u>10.639.400</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>90%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>134</u>	<u>105</u>	<u>-229</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	14.420	13.238
	Valuarvurdering	22.000	20.197
	Anskaffelsessum (kostpris)	4.994	4.585
K1	Foreslået andelsværdi	15.200	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.458	
K3	Teknisk andelsværdi	17.658	
	Reserver uden for andelsværdi	3.972	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	32	35	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	0	86	419
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>32</u>	<u>121</u>	<u>452</u>

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	81%
---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>135</u>	<u>148</u>	<u>151</u>

Noter til årsrapporten

Note 25: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2018
2	Sandbjerggade 1, st.	114	15.200,00	22.800	1.732.800
3	Sandbjerggade 1, 1. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
4	Sandbjerggade 1, 1. tv.	56	15.200,00	11.200	851.200
6	Sandbjerggade 1, 2.	114	15.200,00	22.800	1.732.800
8	Sandbjerggade 1, 3. tv.	114	15.200,00	22.800	1.732.800
9	Sandbjerggade 1, 4. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
10	Sandbjerggade 1, 4. tv.	56	Lejebolig		
11	Sandbjerggade 3, st. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
12	Sandbjerggade 3, st. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
13	Sandbjerggade 3, 1. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
14	Sandbjerggade 3, 1. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
15	Sandbjerggade 3, 2. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
16	Sandbjerggade 3, 2. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
17	Sandbjerggade 3, 3. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
18	Sandbjerggade 3, 3. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
19	Sandbjerggade 3, 4. th.	116	15.200,00	23.200	1.763.200
20	Sandbjerggade 3, 4. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
21	Sandbjerggade 5, st. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
22	Sandbjerggade 5, st. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
23	Sandbjerggade 5, 1. th.	115	15.200,00	23.000	1.748.000
24	Sandbjerggade 5, 1. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
26	Sandbjerggade 5, 2. tv.	58	Lejebolig		
27	Sandbjerggade 5, 3. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
28	Sandbjerggade 5, 3. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
29	Sandbjerggade 5, 4. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
31	Sandbjerggade 7, st. th.	55	15.200,00	11.000	836.000
32	Sandbjerggade 7, st. tv.	57	15.200,00	11.400	866.400
33	Sandbjerggade 7, 1. th.	55	15.200,00	11.000	836.000
35	Sandbjerggade 7, 2. th.	110	15.200,00	22.000	1.672.000
36	Sandbjerggade 7, 2. tv.	115	15.200,00	23.000	1.748.000
38	Sandbjerggade 7, 3. tv.	57	15.200,00	11.400	866.400
39	Sandbjerggade 7, 4. th.	55	15.200,00	11.000	836.000
40	Sandbjerggade 7, 4. tv.	57	15.200,00	11.400	866.400
41	Nærumgade 14, st. th.	105	15.200,00	21.000	1.596.000
42	Nærumgade 14, st. tv.	84	15.200,00	16.800	1.276.800
43	Nærumgade 14, 1. th.	105	15.200,00	21.000	1.596.000
44	Nærumgade 14, 1. tv.	84	15.200,00	16.800	1.276.800
45	Nærumgade 14, 2. th.	105	15.200,00	21.000	1.596.000
46	Nærumgade 14, 2. tv.	84	15.200,00	16.800	1.276.800
47	Nærumgade 14, 3. th.	105	15.200,00	21.000	1.596.000
48	Nærumgade 14, 3. tv.	84	15.200,00	16.800	1.276.800
49	Nærumgade 14, 4. th.	105	15.200,00	21.000	1.596.000
50	Nærumgade 14, 4. tv.	84	15.200,00	16.800	1.276.800
51	Nærumgade 16, st. th.	47	15.200,00	9.400	714.400

Noter til årsrapporten

Note 25: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2018
52	Nærumgade 16, st. tv.	56	15.200,00	11.200	851.200
54	Nærumgade 16, 1. tv.	56	15.200,00	11.200	851.200
55	Nærumgade 16, 2. th.	56	15.200,00	11.200	851.200
56	Nærumgade 16, 2. tv.	56	15.200,00	11.200	851.200
57	Nærumgade 16, 3. th.	56	Lejebolig		
58	Nærumgade 16, 3. tv.	56	15.200,00	11.200	851.200
59	Nærumgade 16, 4. th.	56	15.200,00	11.200	851.200
60	Nærumgade 16, 4. tv.	56	15.200,00	11.200	851.200
61	Nærumgade 18, st. th.	57	15.200,00	11.400	866.400
62	Nærumgade 18, st. tv.	57	Beboerlokale		
63	Nærumgade 18, 1. th.	55	15.200,00	11.000	836.000
64	Nærumgade 18, 1. tv.	123	15.200,00	24.600	1.869.600
66	Nærumgade 18, 2.	122	15.200,00	24.400	1.854.400
67	Nærumgade 18, 3. th.	55	15.200,00	11.000	836.000
68	Nærumgade 18, 3. tv.	67	Lejebolig		
69	Nærumgade 18, 4.	122	15.200,00	24.400	1.854.400
71	Nærumgade 20, st. th.	56	15.200,00	11.200	851.200
72	Nærumgade 20, st. tv.	46	15.200,00	9.200	699.200
73	Nærumgade 20, 1. th.	56	15.200,00	11.200	851.200
74	Nærumgade 20, 1. tv.	56	15.200,00	11.200	851.200
75	Nærumgade 20, 2.	112	15.200,00	22.400	1.702.400
77	Nærumgade 20, 3. th.	56	15.200,00	11.200	851.200
78	Nærumgade 20, 3. tv.	56	15.200,00	11.200	851.200
80	Nærumgade 20, 4. tv.	112	15.200,00	22.400	1.702.400
81	Nærumgade 22, st. th.	83	15.200,00	16.600	1.261.600
82	Nærumgade 22, st. tv.	80	15.200,00	16.000	1.216.000
83	Nærumgade 22, 1. th.	83	15.200,00	16.600	1.261.600
84	Nærumgade 22, 1. tv.	80	Lejebolig		
85	Nærumgade 22, 2. th.	83	15.200,00	16.600	1.261.600
86	Nærumgade 22, 2. tv.	80	15.200,00	16.000	1.216.000
87	Nærumgade 22, 3. th.	83	15.200,00	16.600	1.261.600
89	Nærumgade 22, 4. th.	83	15.200,00	16.600	1.261.600
90	Nærumgade 22, 4. tv.	80	15.200,00	16.000	1.216.000
91	Lundtoftegade 36, st. th.	59	15.200,00	11.800	896.800
93	Lundtoftegade 36, 1. th.	56	Lejebolig		
94	Lundtoftegade 36, 1. tv.	59	15.200,00	11.800	896.800
95	Lundtoftegade 36, 2. th.	56	15.200,00	11.200	851.200
96	Lundtoftegade 36, 2. tv.	59	15.200,00	11.800	896.800
97	Lundtoftegade 36, 3. th.	97	15.200,00	19.400	1.474.400
98	Lundtoftegade 36, 3. tv.	139	15.200,00	27.800	2.112.800
99	Lundtoftegade 36, 4. th.	56	15.200,00	11.200	851.200
100	Lundtoftegade 36, 4. tv.	59	15.200,00	11.800	896.800
101	Lundtoftegade 38, st. th.	87	15.200,00	17.400	1.322.400
102	Lundtoftegade 38, st. tv.	43	15.200,00	8.600	653.600

Noter til årsrapporten

Note 25: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2018
103	Lundtoftegade 38, 1. th.	56	15.200,00	11.200	851.200
104	Lundtoftegade 38, 1. tv.	41	15.200,00	8.200	623.200
105	Lundtoftegade 38, 2. th.	56	15.200,00	11.200	851.200
106	Lundtoftegade 38, 2. tv.	41	15.200,00	8.200	623.200
107	Lundtoftegade 38, 3. th.	97	15.200,00	19.400	1.474.400
109	Lundtoftegade 38, 4. th.	56	15.200,00	11.200	851.200
110	Lundtoftegade 38, 4. tv.	41	Lejebolig		
111	Lundtoftegade 40, st. th.	41	15.200,00	8.200	623.200
112	Lundtoftegade 40, 1. th.	41	15.200,00	8.200	623.200
113	Lundtoftegade 40, 1. tv.	41	15.200,00	8.200	623.200
114	Lundtoftegade 40, 2. th.	41	15.200,00	8.200	623.200
115	Lundtoftegade 40, 2. tv.	41	Lejebolig		
116	Lundtoftegade 40, 3. th.	41	15.200,00	8.200	623.200
119	Lundtoftegade 40, 4.	82	15.200,00	16.400	1.246.400
120	Lundtoftegade 42, st. th.	44	15.200,00	8.800	668.800
121	Lundtoftegade 42, st. tv.	42	15.200,00	8.400	638.400
122	Lundtoftegade 42, 1. th.	41	15.200,00	8.200	623.200
123	Lundtoftegade 42, 1. tv.	56	15.200,00	11.200	851.200
124	Lundtoftegade 42, 2. th.	97	15.200,00	19.400	1.474.400
125	Lundtoftegade 42, 2. tv.	56	Lejebolig		
126	Lundtoftegade 42, 3. th.	41	15.200,00	8.200	623.200
127	Lundtoftegade 42, 3. tv.	56	Lejebolig		
128	Lundtoftegade 42, 4. th.	41	15.200,00	8.200	623.200
129	Lundtoftegade 42, 4. tv.	56	15.200,00	11.200	851.200
130	Lundtoftegade 44, st. th.	44	15.200,00	8.800	668.800
131	Lundtoftegade 44, st. tv.	59	15.200,00	11.800	896.800
132	Lundtoftegade 44, 1. th.	59	15.200,00	11.800	896.800
133	Lundtoftegade 44, 1. tv.	56	15.200,00	11.200	851.200
134	Lundtoftegade 44, 2. th.	59	15.200,00	11.800	896.800
136	Lundtoftegade 44, 3. th.	115	15.200,00	23.000	1.748.000
139	Lundtoftegade 44, 4. tv.	56	15.200,00	11.200	851.200
140	Høsterkøbsgade 9, st. th.	94	15.200,00	18.800	1.428.800
141	Høsterkøbsgade 9, st. tv.	104	15.200,00	20.800	1.580.800
142	Høsterkøbsgade 9, 1. th.	94	15.200,00	18.800	1.428.800
143	Høsterkøbsgade 9, 1. tv.	104	Lejebolig		
144	Høsterkøbsgade 9, 2. th.	94	15.200,00	18.800	1.428.800
145	Høsterkøbsgade 9, 2. tv.	104	15.200,00	20.800	1.580.800
146	Høsterkøbsgade 9, 3. th.	94	15.200,00	18.800	1.428.800
147	Høsterkøbsgade 9, 3. tv.	104	15.200,00	20.800	1.580.800
148	Høsterkøbsgade 9, 4. th.	94	15.200,00	18.800	1.428.800
149	Høsterkøbsgade 9, 4. tv.	104	15.200,00	20.800	1.580.800
151	Høsterkøbsgade 11, st. tv.	57	15.200,00	11.400	866.400
152	Høsterkøbsgade 11, 1. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
153	Høsterkøbsgade 11, 1. tv.	57	Lejebolig		

Noter til årsrapporten

Note 25: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2018
154	Høsterkøbsgade 11, 2. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
155	Høsterkøbsgade 11, 2. tv.	57	15.200,00	11.400	866.400
156	Høsterkøbsgade 11, 3. th.	58	Lejebolig		
157	Høsterkøbsgade 11, 3. tv.	57	15.200,00	11.400	866.400
158	Høsterkøbsgade 11, 4. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
159	Høsterkøbsgade 11, 4. tv.	57	15.200,00	11.400	866.400
160	Høsterkøbsgade 13, st. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
161	Høsterkøbsgade 11, st. th.	116	15.200,00	23.200	1.763.200
162	Høsterkøbsgade 13, 1. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
163	Høsterkøbsgade 13, 1. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
164	Høsterkøbsgade 13, 2. th.	58	15.200,00	11.600	881.600
165	Høsterkøbsgade 13, 2. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
167	Høsterkøbsgade 13, 3. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
168	Høsterkøbsgade 13, 4. th.	116	15.200,00	23.200	1.763.200
169	Høsterkøbsgade 13, 4. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
171	Høsterkøbsgade 15, st. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
172	Høsterkøbsgade 15, 1. th.	57	15.200,00	11.400	866.400
173	Høsterkøbsgade 15, 1. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
174	Høsterkøbsgade 15, 2. th.	57	15.200,00	11.400	866.400
175	Høsterkøbsgade 15, 2. tv.	58	Lejebolig		
176	Høsterkøbsgade 15, 3. th.	57	Lejebolig		
177	Høsterkøbsgade 15, 3. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
178	Høsterkøbsgade 15, 4. th.	57	15.200,00	11.400	866.400
179	Høsterkøbsgade 15, 4. tv.	58	15.200,00	11.600	881.600
180	Høsterkøbsgade 17, st. th.	78	15.200,00	15.600	1.185.600
181	Høsterkøbsgade 17, st. tv.	151	15.200,00	30.200	2.295.200
182	Høsterkøbsgade 17, 1. th.	78	15.200,00	15.600	1.185.600
183	Høsterkøbsgade 17, 1. tv.	94	15.200,00	18.800	1.428.800
184	Høsterkøbsgade 17, 2. th.	78	15.200,00	15.600	1.185.600
185	Høsterkøbsgade 17, 2. tv.	94	15.200,00	18.800	1.428.800
186	Høsterkøbsgade 17, 3. th.	78	15.200,00	15.600	1.185.600
187	Høsterkøbsgade 17, 3. tv.	94	15.200,00	18.800	1.428.800
188	Høsterkøbsgade 17, 4. th.	137	15.200,00	27.400	2.082.400
189	Høsterkøbsgade 17, 4. tv.	94	15.200,00	18.800	1.428.800
		<u>11.776</u>		<u>2.163.600</u>	<u>164.433.600</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018/2019

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2017/2018	2017/2018	2018/2019
Boligafgift	5.843.777	5.842.863	5.901.302
Stigning i boligafgift pr. 1. januar 2019 med 2%	0	0	59.013
Lejeindtægter	459.078	453.566	455.966
Indbetaling til bredbånd	188.400	188.400	188.400
Andre indtægter	35.000	41.256	35.000
Indtægter i alt	6.526.255	6.526.085	6.639.681
Udgifter			
Ejendomsskatter	835.000	827.621	828.000
El-forbrug	70.000	87.090	90.000
Renovation	400.000	339.722	340.000
Forsikringer og abonnementer	270.000	280.447	300.000
Trappevask, vinduespolering mv., ejendomsservice	268.000	322.131	700.000
Personaleomkostninger	467.000	439.552	0
Foreningsomkostninger og administration	549.375	458.502	500.000
Vedligeholdelse, mindre løbende	683.000	386.206	400.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4.024.000	4.936.246	800.000
Etablering af cykelkælder	450.000	0	450.000
Porttelefon	0	0	50.000
Vandmålere	380.000	0	380.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	48.000	40.095	41.000
	8.444.375	8.117.612	4.879.000
Renteudgifter, prioritetslån	853.000	852.713	808.000
Renteudgifter, bank	30.000	34.924	25.000
Udgifter i alt	9.327.375	9.005.249	5.712.000
Årets resultat	-2.801.120	-2.479.164	927.681
Likviditetsbudget (arbejds kapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-95.207	0
Overtaget indvendig vedligeholdelse	0	35.190	0
Afdrag prioritetsgæld	-1.634.151	-1.634.151	-1.671.481
Ændring i arbejdskapitalen	-4.435.271	-4.173.332	-743.800
Arbejds kapital primo	5.774.000	5.773.794	1.600.000
Arbejds kapital ultimo	1.338.729	1.600.462	856.200
Arbejds kapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		3.651.363	
Kortfristet gæld		-2.050.901	
		1.600.462	

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."

Grith Henriksen

Underskriver

På vegne af: Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-053381692776

IP: 80.71.xxx.xxx

2018-12-16 10:35:39Z

NEM ID 

Nanna Nuka Carøe Fink

Underskriver

På vegne af: bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-762577291579

IP: 80.71.xxx.xxx

2018-12-16 15:58:53Z

NEM ID 

Gitte Elisabeth Johansen

Underskriver

På vegne af: bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-929430805751

IP: 87.51.xxx.xxx

2018-12-17 09:28:30Z

NEM ID 

Nanna Cecilie Kuld Jensen

Underskriver

På vegne af: bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-059520241077

IP: 80.71.xxx.xxx

2018-12-17 11:05:48Z

NEM ID 

Johanne Dreyer Klaeskov

Underskriver

På vegne af: bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-510796073169

IP: 80.71.xxx.xxx

2018-12-17 20:43:46Z

NEM ID 

Sune Cedergreen Lindholdt

Underskriver

På vegne af: bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-850918619550

IP: 212.27.xxx.xxx

2018-12-18 05:54:46Z

NEM ID 

Birgitte Buchhave Pedersen

Underskriver

På vegne af: bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-511034439624

IP: 80.71.xxx.xxx

2018-12-19 19:43:13Z

NEM ID 

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>