



Grant Thornton

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

Andelsboligforeningen Thor

Årsrapport for 2018/2019

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 28. november 2019**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	8
Balance pr. 30. juni 2019	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019/2020	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

Grith Henriksen (Formand)
Birgitte Pedersen
Johanne Klareskov
Gitte Johansen
Nanna Carøe Fink
Jesper Schultz
Nanna Kuld Rintza

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 2018/2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 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 16. oktober 2019

Bestyrelse

Grith Henriksen

Birgitte Pedersen

Johanne Klareskov

Gitte Johansen

Nanna Carøe Fink

Jesper Schultz

Nanna Kuld Rintza

Administrator

Homann Advokater

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Thor

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thor for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2018 – 30. juni 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2018 – 30. juni 2019. Resultatbudgettet for 2019/2020 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 16. oktober 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 Thor er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 aktiverens 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.

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. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på finansielle poster i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshæftelsen 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 reservede 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. 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. juli 2018 - 30. juni 2019

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2018/2019	budget 2018/2019	2017/2018
	Boligafgift	5.960.315	5.960.315	5.842.863
2	Lejeindtægter	445.547	455.966	453.566
3	Øvrige indtægter	262.365	223.400	229.656
		<u>6.668.227</u>	<u>6.639.681</u>	<u>6.526.085</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	827.621	828.000	827.621
	Elforbrug	84.515	90.000	87.090
	Renovation	333.486	340.000	339.722
4	Forsikringer og abonnementer	280.544	300.000	280.447
5	Ejendomsservice og anden renholdelse	741.688	700.000	322.131
6	Personaleomkostninger	0	0	439.552
7	Foreningsomkostninger og administration	464.149	500.000	458.502
8	Vedligeholdelse, mindre løbende	360.858	400.000	386.206
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.508.492	1.680.000	4.936.246
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	40.545	41.000	40.095
		<u>4.641.898</u>	<u>4.879.000</u>	<u>8.117.612</u>
	Resultat før finansielle poster	2.026.329	1.760.681	-1.591.527
10	Finansielle omkostninger	-826.427	-833.000	-887.637
	Resultat før skat	<u>1.199.902</u>	<u>927.681</u>	<u>-2.479.164</u>
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>1.199.902</u>	<u>927.681</u>	<u>-2.479.164</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.671.481	1.671.481	1.634.151
	Overført restandel af årets resultat	-471.579	-743.800	-4.113.315
	Disponeret i alt	<u>1.199.902</u>	<u>927.681</u>	<u>-2.479.164</u>

Balance pr. 30. juni 2019

Note	Aktiver	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, Dagsværdi pr. 30. juni 2019	<u>265.000.000</u>	<u>238.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>265.000.000</u>	<u>238.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	992.182	122.226
20	Varmeregnskab	11.452	82.365
	Forudbetalte omkostninger	<u>106.892</u>	<u>92.128</u>
		<u>1.110.526</u>	<u>296.719</u>
14	Likvide beholdninger	<u>6.591.825</u>	<u>3.354.644</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.702.351</u>	<u>3.651.363</u>
	Aktiver i alt	<u>272.702.351</u>	<u>241.651.363</u>

Balance pr. 30. juni 2019

Note	Passiver	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	<u>2.175.000</u>	<u>2.163.600</u>
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	210.973.151	183.973.151
17	Overført resultat mv.	<u>-28.929.808</u>	<u>-17.702.799</u>
		<u>182.043.343</u>	<u>166.270.352</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	49.565.704	36.245.480
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>6.727.162</u>	<u>6.727.162</u>
		<u>56.292.866</u>	<u>42.972.642</u>
	Egenkapital i alt	<u>240.511.209</u>	<u>211.406.594</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	<u>26.522.387</u>	<u>28.193.868</u>
		<u>26.522.387</u>	<u>28.193.868</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
21	Vandregnskab	172.427	224.605
	Overdragelsessummer, andelshavere	4.369.738	395.886
	Deposita	156.790	160.124
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	473.600	452.593
22	Øvrig gæld	<u>496.200</u>	<u>817.693</u>
		<u>5.668.755</u>	<u>2.050.901</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>32.191.142</u>	<u>30.244.769</u>
	Passiver i alt	<u>272.702.351</u>	<u>241.651.363</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		
25	Specifikation af andelsværdi pr. andel		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2019

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 pr. 30. juni 2019	265.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	156.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **240.511.209**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -56.292.866
Deklaration om tilbagebetaling af støtte, jf. ABL § 5, stk. 5 -2.721.135

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	265.000.000	
Bogført værdi	<u>265.000.000</u>	<u>0</u>
		181.497.208

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	26.522.387	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>27.494.595</u>	<u>-972.208</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **180.525.000**

Andelshavere antal kvm **10.875**

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2019 pr. m² **16.600,00**

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **16.600,00**

Ejendommen er pr. 30. juni 2019 vurderet af valuar Scheel & Co. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF afkast på 3,6%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2019	kr.	16.600,00
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		
		2018/2019	2018/2019	2017/2018
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	455.462	455.966	453.566
	Tomgang	-9.915	0	0
		<u>445.547</u>	<u>455.966</u>	<u>453.566</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Indbetaling til bredbånd	188.400	188.400	188.400
	Overdragelsesgebyrer	4.000	11.000	10.500
	Ventelistegebyrer	15.200	24.000	21.300
	Salg af nøgler	0	0	797
	Indtægtsført vand- og varmeregnskabsdiff.	51.531	0	8.659
	Driftsført kassedifference	3.234	0	0
		<u>262.365</u>	<u>223.400</u>	<u>229.656</u>
4.	Forsikringer og abonnemeter			
	Bygningsforsikring	157.679	171.000	162.969
	Arbejdsskadeforsikring	1.930	2.500	1.861
	Glasforsikring	17.238	20.000	17.185
	Ansvarsforsikring	3.807	5.000	3.807
	Serviceabonnemeter	16.349	16.500	11.448
	Abonnement ABF	13.641	15.000	13.538
	Graffiti-abonnement	69.900	70.000	69.639
		<u>280.544</u>	<u>300.000</u>	<u>280.447</u>
5.	Ejendomsservice og anden renholdelse			
	Trappevask, vinduespolering mv., ejendomsservice	722.147	680.000	306.231
	Renholdelse af gård	1.828	0	0
	Renholdelse af loft	4.275	0	0
	Snerydning	11.288	20.000	15.900
	Containerleje	2.150	0	0
		<u>741.688</u>	<u>700.000</u>	<u>322.131</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	0	0	384.779
	Pensioner	0	0	49.838
	Sociale omkostninger	0	0	4.935
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>439.552</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	<u>2018/2019</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
7. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	12.348	20.000	13.656
Fester	2.632	2.900	0
Kontorhold, porto og gebyrer	23.948	40.000	35.156
Varme m.m. bestyrelseslokale	6.635	8.000	7.682
Bestyrelsesgodtgørelse	18.400	22.600	22.600
Revision og regnskab	38.000	38.000	37.500
Deltagelse i regnskabsmøde, revisor	6.625	7.000	0
Udarbejdelse af nyt regnskab med valuarvurdering	6.250	0	0
Anden assistance, revisor	2.656	0	0
Anden assistance revisor, Buus Jensen	0	0	28.044
Advokat, byggesager	0	0	17.500
Administrationshonorar	244.625	250.000	244.625
Valuarvurdering	49.000	56.500	0
Varme- og vandregnskab	53.030	55.000	51.739
	<u>464.149</u>	<u>500.000</u>	<u>458.502</u>
8. Vedligeholdelse, mindre løbende			
Maler	467		27.500
Murer	3.715		50.971
Tømrer og snedker	41.999		120.808
Elektriker	53.128		41.605
VVS	84.502		47.395
Kloak	0		1.740
Varmeanlæg	4.338		0
Låsesmed	4.972		10.345
Have- og gårdanlæg	54.443		38.504
Tag	0		22.650
Port	42.781		0
Skimmelsvamp	0		6.188
Teknisk bistand, tilstandsrapport mv.	0		18.500
Ingeniør/arkitekt	33.794		0
Facade	2.969		0
Storskraldsrum	18.750		0
Selvrisiko forsikring	15.000		0
Budgetteret vedligeholdelse		400.000	
	<u>360.858</u>	<u>400.000</u>	<u>386.206</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	<u>2018/2019</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Trapperenovering	833.923	800.000	4.757.598
Etablering af cykelkælder	294.669	450.000	0
Porttelefon	0	50.000	0
Vandmålere	369.900	380.000	0
Cykelstativer	10.000	0	178.648
Budgetteret vedligeholdelse		0	
	<u>1.508.492</u>	<u>1.680.000</u>	<u>4.936.246</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	807.966	808.000	852.713
Renteudgifter, bank	18.461	25.000	34.924
	<u>826.427</u>	<u>833.000</u>	<u>887.637</u>
11. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	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 positivt, men modregnes i tidligere års underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Dagsværdi pr. 30. juni 2019

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	30.500.000	20.249.825	3.277.024	54.026.849
Tilgang cykelkælder	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	30.500.000	20.249.825	3.277.024	54.026.849
Opskrivninger primo	0	0	0	183.973.151
Årets opskrivninger	0	0	0	27.000.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	210.973.151
Regnskabsmæssig værdi	30.500.000	20.249.825	3.277.024	265.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2019 i henhold til vurdering af 19. september 2019 af ejendomsmægler og valuar Scheel & co. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 156.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,6%. 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 3,6% til 4,1% vil medføre et fald i andelskronen til ca. 12.876 kr. pr. kvm. 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>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
13. Tilgodehavender		
Restancer	48.420	63.030
Mellemregning andelshavere (indefrosset)	38.904	38.904
Udlæg for lejer	13.359	16.792
Salg af andel	885.175	0
Øvrige tilgodehavender	6.324	3.500
	<u>992.182</u>	<u>122.226</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
14. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	6.590.286	3.354.644
Kassebeholdning	1.539	0
	<u>6.591.825</u>	<u>3.354.644</u>
15. Andelsindskud		
Saldo primo	2.163.600	2.175.000
Egen andel tilbagekøbt tidligere år	0	-11.400
Solgt i årets løb	11.400	0
	<u>2.175.000</u>	<u>2.163.600</u>
16. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	183.973.151	0
Årets opskrivning	27.000.000	183.973.151
Årets nedskrivning	0	0
	<u>210.973.151</u>	<u>183.973.151</u>
17. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	-17.702.799	20.975.255
Merværdi ved salg af andele	873.775	11.400
Overtaget indvendig vedligeholdelse	19.538	35.190
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-13.320.224	-36.245.480
Betalte prioritetsafdrag	1.671.481	1.634.151
Overført restandel af årets resultat	-471.579	-4.113.315
	<u>-28.929.808</u>	<u>-17.702.799</u>
18. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	36.245.480	0
Årets hensættelse	13.320.224	36.245.480
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>49.565.704</u>	<u>36.245.480</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.	Restgæld	Obligations-		Kursværdi
		restgæld	kurs	
1 Nordea Kredit, 3%, stående lån	8.085.000	8.085.000	109,1010	8.820.816
2 Nordea Kredit, 2,2650%, kontantlån	18.437.387	18.673.779	100,0000	18.673.779
	<u>26.522.387</u>	<u>26.758.779</u>		<u>27.494.595</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritetsgæld
1 Nordea Kredit, 3%, stående lån	278.933	0	0
2 Nordea Kredit, 2,2650%, kontantlån	529.033	1.671.481	1.709.664
	<u>807.966</u>	<u>1.671.481</u>	<u>1.709.664</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-
			tilpasning
1 Nordea Kredit, 3%, stående lån	2,50 år	2,50 år	-
2 Nordea Kredit, 2,2650%, kontantlån	9,75 år	-	-

	2018/2019	2017/2018
20. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-558.692	-564.184
Køb af varme	553.344	610.921
Energimærke	16.800	16.800
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	18.828
	<u>11.452</u>	<u>82.365</u>

21. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	-360.123	-371.342
Køb af vand	189.335	199.952
Uafregnet vandregnskab tidligere år	-1.639	-53.215
	<u>-172.427</u>	<u>-224.605</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
22. Øvrig gæld		
Grant Thornton	38.000	37.500
Bestyrelsesgodtgørelser	20.700	20.700
Forudbetalt boligafgift	24.500	18.798
Mellemregning bestyrelse	0	3.093
Renholdelse	56.095	55.099
Vedligeholdelse	66.049	678.005
Diverse regninger	290.856	4.498
	<u>496.200</u>	<u>817.693</u>

23. Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 26.522.387, er der stillet sikkerhed på kr. 31.430.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2019 på kr. 265.000.000.

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 / Lundtoftgade 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 boliglejemaal. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten 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. 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	151	10.875
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	14	844
B4 Erhvervslejemål	0	0
	<hr/>	<hr/>
	165	11.719
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	2	65
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	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	265.000.000	22.488
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	56.292.866	4.777
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	21,24%	

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	554	554
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		0
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	41	533

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	1.869.350	26%
Øvrige omkostninger	2.772.548	39%
Finansielle poster, netto	826.427	12%
Afdrag	1.671.481	23%
I alt	<u>7.139.806</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>89%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>104</u>	<u>-228</u>	<u>110</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.345	13.238
Valuarvurdering	24.368	22.488
Anskaffelsessum (kostpris)	4.968	4.585
K1 Foreslået andelsværdi	16.600	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.252	
K3 Teknisk andelsværdi	18.852	
Reserver uden for andelsværdi	5.176	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	39	33	31
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>86</u>	<u>427</u>	<u>128</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>125</u>	<u>460</u>	<u>159</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %
(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse) 88%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>147</u>	<u>150</u>	<u>154</u>

Noter til årsrapporten

Note 25: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2019
2	Sandbjerggade 1, st.	114	16.600,00	22.800	1.892.400
3	Sandbjerggade 1, 1. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
4	Sandbjerggade 1, 1. tv.	56	16.600,00	11.200	929.600
6	Sandbjerggade 1, 2.	114	16.600,00	22.800	1.892.400
8	Sandbjerggade 1, 3. tv.	114	16.600,00	22.800	1.892.400
9	Sandbjerggade 1, 4. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
10	Sandbjerggade 1, 4. tv.	56	Lejebolig		
11	Sandbjerggade 3, st. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
12	Sandbjerggade 3, st. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
13	Sandbjerggade 3, 1. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
14	Sandbjerggade 3, 1. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
15	Sandbjerggade 3, 2. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
16	Sandbjerggade 3, 2. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
17	Sandbjerggade 3, 3. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
18	Sandbjerggade 3, 3. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
19	Sandbjerggade 3, 4. th.	116	16.600,00	23.200	1.925.600
20	Sandbjerggade 3, 4. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
21	Sandbjerggade 5, st. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
22	Sandbjerggade 5, st. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
23	Sandbjerggade 5, 1. th.	115	16.600,00	23.000	1.909.000
24	Sandbjerggade 5, 1. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
26	Sandbjerggade 5, 2. tv.	58	Lejebolig		
27	Sandbjerggade 5, 3. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
28	Sandbjerggade 5, 3. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
29	Sandbjerggade 5, 4. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
31	Sandbjerggade 7, st. th.	55	16.600,00	11.000	913.000
32	Sandbjerggade 7, st. tv.	57	16.600,00	11.400	946.200
33	Sandbjerggade 7, 1. th.	55	16.600,00	11.000	913.000
35	Sandbjerggade 7, 2. th.	110	16.600,00	22.000	1.826.000
36	Sandbjerggade 7, 2. tv.	115	16.600,00	23.000	1.909.000
38	Sandbjerggade 7, 3. tv.	57	16.600,00	11.400	946.200
39	Sandbjerggade 7, 4. th.	55	16.600,00	11.000	913.000
40	Sandbjerggade 7, 4. tv.	57	16.600,00	11.400	946.200
41	Nærumgade 14, st. th.	105	16.600,00	21.000	1.743.000
42	Nærumgade 14, st. tv.	84	16.600,00	16.800	1.394.400
43	Nærumgade 14, 1. th.	105	16.600,00	21.000	1.743.000
44	Nærumgade 14, 1. tv.	84	16.600,00	16.800	1.394.400
45	Nærumgade 14, 2. th.	105	16.600,00	21.000	1.743.000
46	Nærumgade 14, 2. tv.	84	16.600,00	16.800	1.394.400
47	Nærumgade 14, 3. th.	105	16.600,00	21.000	1.743.000
48	Nærumgade 14, 3. tv.	84	16.600,00	16.800	1.394.400
49	Nærumgade 14, 4. th.	105	16.600,00	21.000	1.743.000
50	Nærumgade 14, 4. tv.	84	16.600,00	16.800	1.394.400
51	Nærumgade 16, st. th.	47	16.600,00	9.400	780.200

Noter til årsrapporten

Note 25: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2019
52	Nærumgade 16, st. tv.	56	16.600,00	11.200	929.600
54	Nærumgade 16, 1. tv.	56	16.600,00	11.200	929.600
55	Nærumgade 16, 2. th.	56	16.600,00	11.200	929.600
56	Nærumgade 16, 2. tv.	56	16.600,00	11.200	929.600
57	Nærumgade 16, 3. th.	56	Lejebolig		
58	Nærumgade 16, 3. tv.	56	16.600,00	11.200	929.600
59	Nærumgade 16, 4. th.	56	16.600,00	11.200	929.600
60	Nærumgade 16, 4. tv.	56	16.600,00	11.200	929.600
61	Nærumgade 18, st. th.	57	16.600,00	11.400	946.200
62	Nærumgade 18, st. tv.	57	Beboerlokale		
63	Nærumgade 18, 1. th.	55	16.600,00	11.000	913.000
64	Nærumgade 18, 1. tv.	123	16.600,00	24.600	2.041.800
66	Nærumgade 18, 2.	122	16.600,00	24.400	2.025.200
67	Nærumgade 18, 3. th.	55	16.600,00	11.000	913.000
68	Nærumgade 18, 3. tv.	67	Lejebolig		
69	Nærumgade 18, 4.	122	16.600,00	24.400	2.025.200
71	Nærumgade 20, st. th.	56	16.600,00	11.200	929.600
72	Nærumgade 20, st. tv.	46	16.600,00	9.200	763.600
73	Nærumgade 20, 1. th.	56	16.600,00	11.200	929.600
74	Nærumgade 20, 1. tv.	56	16.600,00	11.200	929.600
75	Nærumgade 20, 2.	112	16.600,00	22.400	1.859.200
77	Nærumgade 20, 3. th.	56	16.600,00	11.200	929.600
78	Nærumgade 20, 3. tv.	56	16.600,00	11.200	929.600
80	Nærumgade 20, 4. tv.	112	16.600,00	22.400	1.859.200
81	Nærumgade 22, st. th.	83	16.600,00	16.600	1.377.800
82	Nærumgade 22, st. tv.	80	16.600,00	16.000	1.328.000
83	Nærumgade 22, 1. th.	83	16.600,00	16.600	1.377.800
84	Nærumgade 22, 1. tv.	80	Lejebolig		
85	Nærumgade 22, 2. th.	83	16.600,00	16.600	1.377.800
86	Nærumgade 22, 2. tv.	80	16.600,00	16.000	1.328.000
87	Nærumgade 22, 3. th.	83	16.600,00	16.600	1.377.800
89	Nærumgade 22, 4. th.	83	16.600,00	16.600	1.377.800
90	Nærumgade 22, 4. tv.	80	16.600,00	16.000	1.328.000
91	Lundtoftegade 36, st. th.	59	16.600,00	11.800	979.400
93	Lundtoftegade 36, 1. th.	56	Lejebolig		
94	Lundtoftegade 36, 1. tv.	59	16.600,00	11.800	979.400
95	Lundtoftegade 36, 2. th.	56	16.600,00	11.200	929.600
96	Lundtoftegade 36, 2. tv.	59	16.600,00	11.800	979.400
97	Lundtoftegade 36, 3. th.	97	16.600,00	19.400	1.610.200
98	Lundtoftegade 36, 3. tv.	139	16.600,00	27.800	2.307.400
99	Lundtoftegade 36, 4. th.	56	16.600,00	11.200	929.600
100	Lundtoftegade 36, 4. tv.	59	16.600,00	11.800	979.400
101	Lundtoftegade 38, st. th.	87	16.600,00	17.400	1.444.200
102	Lundtoftegade 38, st. tv.	43	16.600,00	8.600	713.800

Noter til årsrapporten

Note 25: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2019
103	Lundtoftegade 38, 1. th.	56	16.600,00	11.200	929.600
104	Lundtoftegade 38, 1. tv.	41	16.600,00	8.200	680.600
105	Lundtoftegade 38, 2. th.	56	16.600,00	11.200	929.600
106	Lundtoftegade 38, 2. tv.	41	16.600,00	8.200	680.600
107	Lundtoftegade 38, 3. th.	97	16.600,00	19.400	1.610.200
109	Lundtoftegade 38, 4. th.	56	16.600,00	11.200	929.600
110	Lundtoftegade 38, 4. tv.	41	Lejebolig		
111	Lundtoftegade 40, st. th.	41	16.600,00	8.200	680.600
112	Lundtoftegade 40, 1. th.	41	16.600,00	8.200	680.600
113	Lundtoftegade 40, 1. tv.	41	16.600,00	8.200	680.600
114	Lundtoftegade 40, 2. th.	41	16.600,00	8.200	680.600
115	Lundtoftegade 40, 2. tv.	41	Lejebolig		
116	Lundtoftegade 40, 3. th.	41	16.600,00	8.200	680.600
119	Lundtoftegade 40, 4.	82	16.600,00	16.400	1.361.200
120	Lundtoftegade 42, st. th.	44	16.600,00	8.800	730.400
121	Lundtoftegade 42, st. tv.	42	16.600,00	8.400	697.200
122	Lundtoftegade 42, 1. th.	41	16.600,00	8.200	680.600
123	Lundtoftegade 42, 1. tv.	56	16.600,00	11.200	929.600
124	Lundtoftegade 42, 2. th.	97	16.600,00	19.400	1.610.200
125	Lundtoftegade 42, 2. tv.	56	Lejebolig		
126	Lundtoftegade 42, 3. th.	41	16.600,00	8.200	680.600
127	Lundtoftegade 42, 3. tv.	56	Lejebolig		
128	Lundtoftegade 42, 4. th.	41	16.600,00	8.200	680.600
129	Lundtoftegade 42, 4. tv.	56	16.600,00	11.200	929.600
130	Lundtoftegade 44, st. th.	44	16.600,00	8.800	730.400
131	Lundtoftegade 44, st. tv.	59	16.600,00	11.800	979.400
132	Lundtoftegade 44, 1. th.	59	16.600,00	11.800	979.400
133	Lundtoftegade 44, 1. tv.	56	16.600,00	11.200	929.600
134	Lundtoftegade 44, 2. th.	59	16.600,00	11.800	979.400
136	Lundtoftegade 44, 3. th.	115	16.600,00	23.000	1.909.000
139	Lundtoftegade 44, 4. tv.	56	16.600,00	11.200	929.600
140	Høsterkøbsgade 9, st. th.	94	16.600,00	18.800	1.560.400
141	Høsterkøbsgade 9, st. tv.	104	16.600,00	20.800	1.726.400
142	Høsterkøbsgade 9, 1. th.	94	16.600,00	18.800	1.560.400
143	Høsterkøbsgade 9, 1. tv.	104	Lejebolig		
144	Høsterkøbsgade 9, 2. th.	94	16.600,00	18.800	1.560.400
145	Høsterkøbsgade 9, 2. tv.	104	16.600,00	20.800	1.726.400
146	Høsterkøbsgade 9, 3. th.	94	16.600,00	18.800	1.560.400
147	Høsterkøbsgade 9, 3. tv.	104	16.600,00	20.800	1.726.400
148	Høsterkøbsgade 9, 4. th.	94	16.600,00	18.800	1.560.400
149	Høsterkøbsgade 9, 4. tv.	104	16.600,00	20.800	1.726.400
151	Høsterkøbsgade 11, st. tv.	57	16.600,00	11.400	946.200
152	Høsterkøbsgade 11, 1. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
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 2019
154	Høsterkøbsgade 11, 2. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
155	Høsterkøbsgade 11, 2. tv.	57	16.600,00	11.400	946.200
156	Høsterkøbsgade 11, 3. th.	58	Lejebolig		
157	Høsterkøbsgade 11, 3. tv.	57	16.600,00	11.400	946.200
158	Høsterkøbsgade 11, 4. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
159	Høsterkøbsgade 11, 4. tv.	57	16.600,00	11.400	946.200
160	Høsterkøbsgade 13, st. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
161	Høsterkøbsgade 11, st. th.	116	16.600,00	23.200	1.925.600
162	Høsterkøbsgade 13, 1. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
163	Høsterkøbsgade 13, 1. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
164	Høsterkøbsgade 13, 2. th.	58	16.600,00	11.600	962.800
165	Høsterkøbsgade 13, 2. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
167	Høsterkøbsgade 13, 3. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
168	Høsterkøbsgade 13, 4. th.	116	16.600,00	23.200	1.925.600
169	Høsterkøbsgade 13, 4. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
171	Høsterkøbsgade 15, st. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
172	Høsterkøbsgade 15, 1. th.	57	16.600,00	11.400	946.200
173	Høsterkøbsgade 15, 1. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
174	Høsterkøbsgade 15, 2. th.	57	16.600,00	11.400	946.200
175	Høsterkøbsgade 15, 2. tv.	58	Lejebolig		
176	Høsterkøbsgade 15, 3. th.	57	16.600,00	11.400	946.200
177	Høsterkøbsgade 15, 3. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
178	Høsterkøbsgade 15, 4. th.	57	16.600,00	11.400	946.200
179	Høsterkøbsgade 15, 4. tv.	58	16.600,00	11.600	962.800
180	Høsterkøbsgade 17, st. th.	78	16.600,00	15.600	1.294.800
181	Høsterkøbsgade 17, st. tv.	151	16.600,00	30.200	2.506.600
182	Høsterkøbsgade 17, 1. th.	78	16.600,00	15.600	1.294.800
183	Høsterkøbsgade 17, 1. tv.	94	16.600,00	18.800	1.560.400
184	Høsterkøbsgade 17, 2. th.	78	16.600,00	15.600	1.294.800
185	Høsterkøbsgade 17, 2. tv.	94	16.600,00	18.800	1.560.400
186	Høsterkøbsgade 17, 3. th.	78	16.600,00	15.600	1.294.800
187	Høsterkøbsgade 17, 3. tv.	94	16.600,00	18.800	1.560.400
188	Høsterkøbsgade 17, 4. th.	137	16.600,00	27.400	2.274.200
189	Høsterkøbsgade 17, 4. tv.	94	16.600,00	18.800	1.560.400
		<u>11.776</u>		<u>2.175.000</u>	<u>180.525.000</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019/2020

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2018/2019	2018/2019	2019/2020
Boligafgift	5.960.315	5.960.315	6.063.764
Stigning i boligafgift pr. 1. januar 2020 med 2% (Bortfalder, hvis der omprioriteres med løbetidsforlængelse)	0	0	60.638
Lejeindtægter	455.966	445.547	421.762
Indbetaling til bredbånd	188.400	188.400	188.400
Andre indtægter	35.000	73.965	25.000
Indtægter i alt	6.639.681	6.668.227	6.759.563
Udgifter			
Ejendomsskatter	828.000	827.621	828.000
El-forbrug	90.000	84.515	88.000
Renovation	340.000	333.486	334.000
Forsikringer og abonnementer	300.000	280.544	290.000
Ejendomsservice og anden renholdelse	700.000	741.688	750.000
Foreningsomkostninger og administration	500.000	464.149	500.000
Vedligeholdelse, mindre løbende	400.000	360.858	400.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	800.000	843.923	800.000
Etablering af cykelkælder	450.000	294.669	0
Porttelefon	50.000	0	50.000
Vandmålere	380.000	369.900	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	41.000	40.545	38.000
	4.879.000	4.641.898	4.078.000
Renteudgifter, prioritetslån	808.000	807.966	762.200
Renteudgifter, bank	25.000	18.461	25.000
Udgifter i alt	5.712.000	5.468.325	4.865.200
Årets resultat	927.681	1.199.902	1.894.363
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Salg af andel	0	904.713	0
Afdrag prioritetsgæld	-1.634.151	-1.671.481	-1.709.664
Ændring i arbejdskapitalen	-706.470	433.134	184.699
Arbejdskapital primo	1.600.000	1.600.462	2.034.000
Arbejdskapital ultimo	893.530	2.033.596	2.218.699
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		7.702.351	
Kortfristet gæld		-5.668.755	
		2.033.596	

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

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-053381692776

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-10-16 18:05:30Z

NEM ID 

Jesper Rauff Schultz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-172983368145

IP: 129.142.xxx.xxx

2019-10-17 10:44:28Z

NEM ID 

Nanna Nuka Carøe Fink

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-762577291579

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-10-18 16:03:05Z

NEM ID 

Johanne Dreyer Klareskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-510796073169

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-10-20 14:03:34Z

NEM ID 

Bent-Ove Feldung

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-316835113399

IP: 5.33.xxx.xxx

2019-10-20 15:25:33Z

NEM ID 

Gitte Elisabeth Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-929430805751

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-10-20 17:50:40Z

NEM ID 

Nanna Kuld Rintza

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-059520241077

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-10-22 17:30:14Z

NEM ID 

Birgitte Buchhave Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-511034439624

IP: 193.9.xxx.xxx

2019-10-28 09:58:43Z

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>



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-10-28 10:08:08Z



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>