

Andelsboligforeningen

Grenågade 8

Årsrapport for 2018

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 10. april 2019**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Grenågade 8
CVR-nr. 77 08 99 18

Adresse:

Grenågade 8
2100 København Ø

Bestyrelse:

Thomas Mølager Letho (Formand)
Mette Keilberg
Charlotte Wegener

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S
Rosenborggade 3
1130 København K
Tlf.nr. 33 11 63 64

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2018 for andelsboligforeningen Grenågade 8.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2019

Bestyrelse

Thomas Mølager Letho

Mette Keilberg

Charlotte Wegener

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Grenågade 8

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Grenågade 8 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 Grenågade 8 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2018. Resultatbudgettet for 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 26. marts 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån 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 fremførsel, 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 år	eller	20,0%
------------------------------	------	-------	-------

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

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

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den
på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andels-
kroneregning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer
i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse
nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2018	budget 2018	2017
2	Boligafgift	407.150	407.150	400.432
	Lejeindtægter	46.339	45.209	44.989
3	Øvrige indtægter	7.620	10.900	9.400
		<u>461.109</u>	<u>463.259</u>	<u>454.821</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	40.576	40.600	66.011
	Elforbrug	4.422	7.000	4.845
	Vandforbrug	27.919	27.000	26.830
	Renovation	23.814	23.800	0
4	Forsikringer og abonnementer	20.779	20.800	20.477
5	Anden renholdelse	28.320	28.300	27.254
	Gårdlaug	16.823	17.000	16.823
6	Antenneregnskab	0	0	6.360
7	Foreningsomkostninger og administration	79.176	76.500	79.834
8	Vedligeholdelse	36.375	500.000	23.864
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	449.629	0	0
12	Afskrivninger	2.743	2.743	2.743
		<u>730.576</u>	<u>743.743</u>	<u>275.041</u>
	Resultat før finansielle poster	-269.467	-280.484	179.780
9	Finansielle omkostninger	-32.497	-32.500	-33.155
	Resultat før skat	-301.964	-312.984	146.625
10	Skat af årets resultat	0	-5.000	-5.632
	Årets resultat	<u>-301.964</u>	<u>-317.984</u>	<u>140.993</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	500.000	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	20.877	20.877	20.249
	Overført restandel af årets resultat	-822.841	-338.861	120.744
	Disponeret i alt	<u>-301.964</u>	<u>-317.984</u>	<u>140.993</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Aktiver	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 3161 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi		
11	pr. 31. december 2018	17.300.000	16.800.000
12	Inventar, driftsmateriel mv.	15.083	17.826
		<u>17.315.083</u>	<u>16.817.826</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.315.083</u>	<u>16.817.826</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender	102	1.314
	Forudbetalte omkostninger	16.070	6.148
		<u>16.172</u>	<u>7.462</u>
13	Likvide beholdninger	<u>1.745.003</u>	<u>669.562</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.761.175</u>	<u>677.024</u>
	Aktiver i alt	<u>19.076.258</u>	<u>17.494.850</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Passiver	2018	2017
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	96.000	96.000
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	14.402.670	13.902.670
16	Overført resultat mv.	1.736.286	2.538.250
		<u>16.138.956</u>	<u>16.440.920</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	500.000	0
		<u>500.000</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>16.734.956</u>	<u>16.536.920</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	881.083	901.960
		<u>881.083</u>	<u>901.960</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Varmeregnskab	9.623	11.804
	Mellemregning salg af andele	1.405.750	0
19	Øvrig gæld	44.846	44.166
		<u>1.460.219</u>	<u>55.970</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.341.302</u>	<u>957.930</u>
	Passiver i alt	<u>19.076.258</u>	<u>17.494.850</u>
1	Andelskroneberegning		
20	Eventualforpligtelse		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		
22	Specifikation af andelsværdi		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2018

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

a)	Anskaffelsessummen	2.897.330
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2018	17.300.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017	14.200.000

Egenkapital jf. regnskabet **16.734.956**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -500.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	17.300.000	
Bogført værdi	<u>17.300.000</u>	<u>0</u>
		16.234.956

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	881.083	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>887.708</u>	<u>-6.625</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **16.228.331**

Andelshavere indskud 96.000

Andelskroneværdi pr. 31. december 2018 pr. indskud 169,045

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 169,045

Ejendommen er pr. 31. december 2018 vurderet af valuar Janne Lykke Nielsen & Knud Egehoved fra EDC. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 4%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2018	kr.	169,045
Værdi pr. 31. december 2017	kr.	172,187
Værdi pr. 31. december 2016	kr.	167,589

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2018	2018	2017
2.	Boligafgift			
	Boligafgift	353.951	353.951	347.011
	Boligafgift, nyt lån ydelser	53.199	53.199	53.421
		<u>407.150</u>	<u>407.150</u>	<u>400.432</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	7.620	10.000	8.200
	Flyttegebyrer	0	900	1.200
		<u>7.620</u>	<u>10.900</u>	<u>9.400</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	20.779	20.800	20.477
		<u>20.779</u>	<u>20.800</u>	<u>20.477</u>
5.	Anden renholdelse			
	Viceværtsservice	26.059	25.000	24.741
	Snebekæmpelse	2.261	3.000	2.513
	Rengøringsmaterialer	0	300	0
		<u>28.320</u>	<u>28.300</u>	<u>27.254</u>
6.	Antenneregnskab			
	Indbetalt TV-afgift	-25.757	-27.334	-23.940
	Antenneudgifter	25.757	27.334	30.300
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.360</u>
7.	Foreningsomkostninger og administration			
	Generalforsamling og møder	0	500	205
	Kontorhold, porto og gebyrer	2.289	3.000	2.743
	Telefonhold	3.000	2.000	2.000
	Revision og regnskab	15.000	14.000	14.000
	Administrationshonorar	39.500	39.000	38.750
	Nøgleoplysningsskemaer, administrator	3.125	0	0
	Varmeregnskab	6.887	7.000	7.136
	Honorar valuarvurdering	9.375	11.000	15.000
		<u>79.176</u>	<u>76.500</u>	<u>79.834</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2018	2018	2017
8. Vedligeholdelse			
Tømrer	15.000		20.000
VVS-sanitet, vandrør mv.	1.363		1.114
Varmeanlæg	1.203		2.750
Vaskerianlæg	18.809		0
Budgetteret vedligeholdelse		500.000	
	<u>36.375</u>	<u>500.000</u>	<u>23.864</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	32.323	32.500	33.063
Øvrige renter	174	0	92
	<u>32.497</u>	<u>32.500</u>	<u>33.155</u>
10. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	-5.000	-5.632
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
	<u>0</u>	<u>-5.000</u>	<u>-5.632</u>

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

Der er skattemæssigt underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 3161 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2018

	Ejendom			
	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>i alt</u>
Kostpris primo	2.897.330	0	0	2.897.330
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>2.897.330</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.897.330</u>
Opskrivninger primo	13.902.670	0	0	13.902.670
Årets opskrivninger	500.000	0	0	500.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>14.402.670</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14.402.670</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>2.897.330</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17.300.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 8. marts 2019 af ejendomsmægler og valuar Janne Lykke Nielsen og Knud Egehoved fra EDC. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 14.200.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 4%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4 pct. til 4,25 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 1,381 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen til ca. 155 kr.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
12. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris primo	27.425	27.425
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>27.425</u>	<u>27.425</u>
Afskrivninger primo	9.599	6.856
Årets afskrivninger	2.743	2.743
Afskrivninger ultimo	<u>12.342</u>	<u>9.599</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>15.083</u>	<u>17.826</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
13. Likvide beholdninger		
Giro	1.659.288	583.847
Nykredit Bank	85.715	85.715
	<u>1.745.003</u>	<u>669.562</u>
14. Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar 2018	96.000	96.000
	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>
15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	13.902.670	13.602.670
Årets opskrivning	500.000	300.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>14.402.670</u>	<u>13.902.670</u>
16. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	2.538.250	2.397.257
Anvendt af reservation til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
Betalte prioritetsafdrag	20.877	20.249
Overført restandel af årets resultat	-822.841	120.744
	<u>1.736.286</u>	<u>2.538.250</u>
	<u>1.736.286</u>	<u>2.538.250</u>
17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	500.000	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>500.000</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

18. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 RK, 3,0648%, kontantlån	881.083	887.708	100,0000	887.708
	<u>881.083</u>	<u>887.708</u>		<u>887.708</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 RK, 3,0648%, kontantlån	32.323	20.877	21.500
	<u>32.323</u>	<u>20.877</u>	<u>21.500</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 RK, 3,0648%, kontantlån	26,11 år	0	0

19. Øvrig gæld

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Grant Thornton	15.000	0
Ecomentor	0	14.000
Forudbetalt boligafgift	28.164	18.611
Selskabsskat	0	5.632
Diverse regninger	1.682	5.923
	<u>44.846</u>	<u>44.166</u>

Noter til årsrapporten

20. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 881.083, er der stillet sikkerhed på kr. 945.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2018 på kr. 17.300.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 3161 Udenbys Klædebo Kvarter, kr. 730.000 er digitaliseret.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i RD.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

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 og erhverv. 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

21. 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	12	877
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	1	64
	<hr/>	<hr/>
	13	941
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	13	941

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften				x
Ordinær boligafgift opkræves tilnærmelsesvis efter areal. Boligafgift vedr. nyt lån opkræves efter det oprindelige indskud. Der ersåledes tale om en sammenblanding.				
C3				

D1 Stiftelsesår	1985
D2 Ejendommens opførelsesår	1902

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 pr. 31. december 2018
-------------------------------------	--

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.300.000	18.385
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	500.000	531
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,89%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke 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

21. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm	
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	464	464	
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm			
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	53	728	
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	0	0	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):				
		Kr.	I pct.	
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	486.004	62%	
	Øvrige omkostninger	244.572	31%	
	Finansielle poster, netto	32.497	4%	
	Afdrag	20.877	3%	
	I alt	<u>783.950</u>	<u>100%</u>	
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>88%</u>	
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>142</u>	<u>161</u>	<u>-344</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total	
	Offentlig ejendomsvurdering	16.192	15.090	
	Valuarvurdering	19.726	18.385	
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.304	3.079	
K1	Foreslået andelsværdi	169		
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	661		
K3	Teknisk andelsværdi	831		
	Reserver uden for andelsværdi	570		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	46	25	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>478</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>46</u>	<u>25</u>	<u>516</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		86%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>22</u>	<u>23</u>	<u>24</u>

Noter til årsrapporten

6. Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b:

Fordeling af andelskrone pr. andel

Grenågade 8	Andelsindskud	2017/2018
Kælder	0,00	0,00
Stuen tv.	8.000,00	1.352.360,92
Stuen th.	8.000,00	1.352.360,92
1. tv.	8.000,00	1.352.360,92
1. th.	8.000,00	1.352.360,92
2. tv.	8.000,00	1.352.360,92
2. th.	8.000,00	1.352.360,92
3. tv.	8.000,00	1.352.360,92
3. th.	8.000,00	1.352.360,92
4. tv.	8.000,00	1.352.360,92
4. th	8.000,00	1.352.360,92
5. tv	8.000,00	1.352.360,92
5.th	8.000,00	1.352.360,92
	96.000,00	16.228.331,00

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2018	2018	2019
Boligafgift	407.150	407.150	414.100
Lejeindtægter	45.209	46.339	46.600
Andre indtægter	10.900	7.620	8.000
Indtægter i alt	463.259	461.109	468.700
Udgifter			
Ejendomsskatter	40.600	40.576	40.600
El-forbrug	7.000	4.422	6.000
Vandforbrug	27.000	27.919	30.000
Renovation	23.800	23.814	23.500
Forsikringer og abonnementer	20.800	20.779	22.000
Anden renholdelse	28.300	28.320	30.000
Gårdlaug	17.000	16.823	17.000
Foreningsomkostninger	76.500	79.176	82.000
Vedligeholdelse	500.000	36.375	50.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	449.629	0
Afskrivninger	2.743	2.743	2.800
	743.743	730.576	303.900
Renteudgifter, prioritetslån	32.500	32.323	31.700
Øvrige renter	0	174	0
Skat af årets resultat	5.000	0	0
Udgifter i alt	781.243	763.073	335.600
Årets resultat	-317.984	-301.964	133.100
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	2.743	2.743	2.800
Andre ind- og udbetalinger			
Tagudskiftning	0	0	-700.000
Afdrag prioritetsgæld	-20.877	-20.877	-21.500
Ændring i arbejdskapitalen	-336.118	-320.098	-585.600
Arbejdskapital primo	621.100	621.054	301.000
Arbejdskapital ultimo	284.982	300.956	-284.600
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		1.761.175	
Kortfristet gæld		-1.460.219	
		300.956	

PENNEO

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.”

Lars Jørgen Nielsen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-669268412327

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-03-26 12:27:08Z

NEM ID 

Charlotte Wegener

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-394135622992

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-03-28 20:23:30Z

NEM ID 

Thomas Mølager Lehto

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-991168617466

IP: 80.163.xxx.xxx

2019-03-30 18:04:25Z

NEM ID 

Mette Keilberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-946598945127

IP: 152.73.xxx.xxx

2019-04-01 07:03:25Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON, STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-04-01 09:43:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZG7WZ-FTVXZ-V37JM-GT5OB-PTHGM-LO6NO

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>