

Andelsselskabet Kristinegården

Sejrøgade 1-3, Lyngbyvejen 38-60 og Omøgade 2-6
2100 København Ø

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 16 83 51 10

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den / 2019

Dirigent:

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Likviditetsopgørelse	14
Noter	15
Andelsværdi	26

Foreningen

Andelsselskabet Kristinegården
Sejrøgade 1-3, Lyngbyvejen 38-60 og Omøgade 2-6
2100 København Ø

CVR-nr.: 16 83 51 10
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Andelshavere: 134

Ejendommen

Matrikel nr: 5039, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Ole Lysholdt-Madsen
Andreas M. Christiansen
Anja Zernichov
Jesper Pedersen
Christina Holbøll
Anne Nørgaard
Mikael Bredsdorff

Administration

Newsec Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Andelsselskabet Kristinegården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsselskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling, jf. dog note 17.

Årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Andelsselskabet Kristinegården udviser et resultat på kr. 88.909 og en egenkapital på kr. 20.906.450.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2019

Bestyrelse

Ole Lysholdt-Madsen
formand

Andreas M. Christiansen
næstformand

Anja Zernichov

Jesper Pedersen

Christina Holbøll

Anne Nørgaard

Mikael Bredsdorff

Administratorerklæring i Andelsselskabet Kristinegården i årsregnskab 2018

Som administrator i Andelsselskabet Kristinegården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Administrator

Newsec Datea A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsselskabets vedtægter.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsselskabet har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsselskabets 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsselskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsselskabets 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 andelsselskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- 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 den øverste ledelse 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 21. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

Årsrapporten for Andelsselskabet Kristinegården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsselskabets 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 krævende nøgletalsoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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 vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsåret.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter omfatter renteindtægter og øvrige finansielle indtægter.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne omkostninger 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 af eventuelt underskud til fremførelse.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris og værdiansættes efterfølgende til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Der foretages lineære afskrivninger på tilkøb af driftsmidler og installationer m.v. over 10 år.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtigelser til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Nøgletalsoplysninger

De i note 18 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følge § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
	4.915.192	4.915.188	4.909.078
	684.373	684.372	683.522
	8.100	8.100	8.100
	7.289	7.284	7.289
1	44.115	15.000	31.903
Boligafgift og lejeindtægt i alt	5.659.069	5.629.944	5.639.892
	-1.075.083	-1.075.100	-1.075.083
	-86.908	-110.000	-129.355
2	-209.003	-204.800	-198.537
3	-1.100.265	-1.145.850	-1.077.810
4	-14.188	-13.400	-9.900
5	-1.002.369	-1.063.400	-1.036.950
Driftsudgifter i alt	-3.487.816	-3.612.550	-3.527.635
6	-1.445.417	-1.330.000	-2.304.635
	-102.020	-102.020	-102.020
Resultat før finansielle poster	623.816	585.374	-294.398
7	-534.907	-636.000	-904.888
Årets resultat	88.909	-50.626	-1.199.286

Aktiver		31/12 2018	31/12 2017
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
8	Grunde og bygninger	19.695.619	19.695.619
	Igangværende byfornyelsessag	30.158.706	31.193.317
9	Traktor	0	0
9	Porttelefon	102.020	204.040
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.956.345</u>	<u>51.092.976</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>49.956.345</u>	<u>51.092.976</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra boligafgift og erhverv	9.267	902
	Andre tilgodehavender	0	203.842
	Periodeafgrænsningsposter	21.151	136.863
	Tilgodehavender i alt	<u>30.418</u>	<u>341.607</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.018.028</u>	<u>8.630</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.048.446</u>	<u>350.237</u>
Aktiver i alt		<u>51.004.791</u>	<u>51.443.213</u>

Passiver		31/12 2018	31/12 2017
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
	Andelskapital	207.613	207.613
10	Overført resultat	20.353.837	20.264.928
		20.561.450	20.472.541
Andre reserver			
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	345.000	345.000
	Egenkapital i alt	20.906.450	20.817.541
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	19.541.817	20.062.856
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.541.817	20.062.856
	Kortfristet del af langfristet gæld	521.040	509.738
	Byggecredit	9.307.829	5.997.393
	Deponeringskonto	0	2.812.500
	Forudbetalt boligafgift og erhverv	38.694	0
	Restancer vedr. fraflyttere	17.201	103.784
13	Varmeregnskab	256.996	161.307
14	Vandregnskab	129.959	20.268
15	Anden gæld	284.805	957.826
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.556.524	10.562.816
	Gældsforpligtelser i alt	30.098.341	30.625.672
	Passiver i alt	51.004.791	51.443.213
16	Sikkerhedsstillelser		
17	Eventualforpligtelser		
18	Nøgletal		

Likviditetsopgørelse

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat	88.909	-50.626	-1.199.286
+ Afskrivninger	102.020	102.020	102.020
Driftens likviditetsbidrag	190.929	51.394	-1.097.266
Tilgang på ejendom	-1.777.889	3.500.000	-13.402.590
Ændring i tilgodehavender	311.189	0	21.337
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-515.529	-850.000	3.450.055
Optagelse af lån	0	0	21.000.000
Afdrag på realkreditgæld	-509.738	-510.000	-427.406
Tilbageført hensættelse	0	-345.000	0
Årets likviditetsoverskud eller -tab	-2.301.038	1.846.394	9.544.130
Likvide midler primo	-5.988.763	-1.915.131	-15.532.893
Likvide midler ultimo	-8.289.801	-68.737	-5.988.763
Likvide midler			
Gæld til pengeinstitutter	-9.307.829	-77.367	-5.997.393
Likvide beholdninger	1.018.028	8.630	8.630
Likvide midler ultimo	-8.289.801	-68.737	-5.988.763

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
1. Andre indtægter			
Salgsgebyrer	39.887	0	23.824
Indtægtsførsel, tidligere års afregning af lejligheder, netto	0	15.000	8.079
Diverse indtægter	4.228	0	0
	44.115	15.000	31.903
2. Forsikringer			
Bygnings- og ansvarsforsikring	200.292	195.500	189.875
Traktorforsikring	7.558	8.000	7.426
Viceværtforsikring	1.153	1.300	1.236
	209.003	204.800	198.537

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
3. Vicevært og renholdelse			
Viceværtløn incl. pension	400.566	400.000	395.140
Ekstern vicevært service	40.538	40.000	41.200
ATP, AER mv.	3.483	3.300	3.292
Arbejdstøj	5.698	5.000	0
Regulering af feriepengeforpligtelse	-7.444	15.000	11.692
Varmeudgifter, kontorer	4.772	10.000	4.756
Renovation via skattebillet og container	267.059	263.350	266.794
Rottebekæmpelsesafgift	4.664	4.700	3.915
Trappevask	294.173	300.000	290.303
Vinduespolering	52.200	52.500	26.250
Skorstensfejning	26.350	0	0
Fjernelse af grafitti	8.206	0	0
Snerydning	0	2.000	1.940
Diverse indkøb	0	6.000	57
Køb af redskaber	0	25.000	18.053
Drift af maskiner mv.	0	8.000	3.742
Varmecentral	0	11.000	10.676
	1.100.265	1.145.850	1.077.810
4. Kontingenter og abonnemeter			
ABF kontigent	14.188	13.400	9.900
	14.188	13.400	9.900

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
5. Administrationsudgifter			
Administrationshonorar	189.144	189.200	193.180
Anden administration	625	0	0
Advokatbistand	223.946	550.000	550.500
Voldgiftsnævnet	120.438	0	0
Syns- og skønsag	60.000	0	0
Forlig med Dansk Bygge & Energirådgivning v/Jørg Nielsen	40.600	0	0
Revisorhonorar indeværende år	18.250	20.000	20.000
Konsulentbistand	103.605	30.000	39.538
Varme- og vandregnskabshonorar	129.621	125.800	125.747
Kursusomkostninger	0	25.000	0
Generalforsamling og mødeudgifter	45.576	35.000	34.737
Godtgørelse af telefon og kontorhold	30.000	33.750	33.750
Gaver og blomster	755	2.000	699
Kontorhold	20.640	19.000	25.180
Computer og IT	4.716	6.000	3.290
PBS- og bankgebyrer	9.981	10.500	10.329
Fester og arrangementer	1.660	17.000	0
Diverse driftsomkostninger	2.812	150	0
	1.002.369	1.063.400	1.036.950

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
6. Vedligeholdelsesudgifter			
Renovering af opgange og trapper	0		235.809
Renovering af badeværelse, kontor	0		83.449
Gulve	13.800		0
El-installationer	14.674		46.665
Afløbsinstallationer og sanitet	342.920		1.294.711
Porte	5.962		2.072
Tagreparationer	397.500		0
Gård- og haveanlæg	42.216		49.819
Lofter	45.179		0
Småanskaffelser	27.109		3.517
Vinduer og døre	289.565		425.012
Reparation af vandskade	0		132.625
Vandinstallationer	0		5.652
Varmeanlæg	57.312		11.535
Reparation af maskinel og materiel	12.070		0
Selvrisiko, forsikringsskade	7.570		13.608
Indkøb diverse, plankebænk og telt	54.390		161
Vandskade (gammel sag, forsikring ikke ville dække)	135.150		0
	1.445.417	1.330.000	2.304.635
7. Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	7.193	100.000	62.595
Provisioner	0	0	37.397
Renter og bidrag, realkreditinstitutter	527.714	536.000	461.736
Låneomlægningsomkostninger	0	0	28.160
Tinglysningsafgift	0	0	315.000
	534.907	636.000	904.888

8. Grunde og bygninger

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	<u>19.695.619</u>
Kostpris 31. december	<u>19.695.619</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.695.619</u>
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2012	<u>177.000.000</u>

9. Installationer

	Traktor	Porttelefon
Kostpris 1. januar	<u>239.500</u>	<u>1.020.200</u>
Kostpris 31. december	<u>239.500</u>	<u>1.020.200</u>
Afskrivninger 1. januar	239.500	816.160
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>102.020</u>
Afskrivninger 31. december	<u>239.500</u>	<u>918.180</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>102.020</u>

10. Overført resultat

Overført overskud eller tab, primo	20.264.928	21.464.214
Årets overførte overskud eller tab	<u>88.909</u>	<u>-1.199.286</u>
	<u>20.353.837</u>	<u>20.264.928</u>

31/12 2018	31/12 2017
<u>kr.</u>	<u>kr.</u>

		31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Saldo primo		345.000	345.000
		345.000	345.000
12. Gæld til realkreditinstitutter			
	Rest- løbetid	Hovedstol	
2,1991% BRF Kredit, kontantlån, fondskode 0938769	28,25	21.000.000	
		20.062.857	20.572.594
		20.062.857	20.572.594
Heraf forfalder indenfor 1 år		-521.040	-509.738
		19.541.817	20.062.856
Kursværdi pr. 31. december 2018		20.578.735	21.118.359
13. Varmeregnskab			
Acontovarmeindbetaling		-1.101.871	-1.049.758
Varmeudgifter		836.031	854.368
ELO honorar		14.047	28.093
Afregning varmeregnskab		0	-5.704
Varmeregulering mv.		-5.203	11.694
		-256.996	-161.307
14. Vandregnskab			
Aconto vandindbetaling		-487.540	-461.024
Vandudgifter		361.530	427.296
Vandregulering mv.		-3.949	13.460
		-129.959	-20.268

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
15. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	9.931	11.593
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	312	312
Feriepengeforpligtelse funktionærer	45.000	52.444
Igangværende forsikringssag	10.634	0
Skyldig revisor	20.000	21.750
Skyldig vand, årsopgørelse	0	175.538
Afsat el	15.399	17.412
Nova24 Kloakservice	0	23.404
Brolægning a la Tyrping	24.438	23.845
Jano Service v/ Jan Olsen	0	23.250
Aktuel Byggerådgivning ApS	16.781	17.600
Voldgiftsnævnet byggeri og anlæg	0	60.000
Njord Advokat	0	343.750
Saaby-Jensen & Søn ApS	0	132.574
Peter Jahn & Partnere A/S	70.125	0
Øvrige kreditorer	34.685	17.479
Skyldigt godtgørelse af telefon og kontorhold	33.750	33.750
Mellemregning, administrator	3.750	3.125
	284.805	957.826

16. Sikkerhedsstillelser*Hæftelsesforhold:*

Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for foreningens forpligtigelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959.

Foreningens medlemmer hæfter soldarisk for pantebrevsgæld i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpantebrev og garantiforpligtigelser i forbindelse hermed.

17. Eventualforpligtelser

Foreningen har en kautionsforpligtigelse pr. 31. december 2018 på kr. 247.067 fordelt på 3 andelshavere.

Voldgiftssag

Foreningen har anlagt voldgiftssag mod hovedentreprenør og rådgiver i forbindelse med byfornyelse af foreningens ejendom. Foreningen kræver tilbagebetaling på t.DKK 6.022.

Rådgiver har stillet modkrav om betaling af t.DKK 713.

Der er på nuværende tidspunkt ikke truffet afgørelse i sagen og som følge deraf er årsregnskabet for 2018 ikke påvirket heraf.

18. Nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	BBR areal kvm	BBR areal kvm	BBR areal kvm
	31/12 2018	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2016
B1 Andelsboliger	122	12.135	12.135	12.135
B2 Erhvervsandele	12	1.784	1.784	1.784
	134	13.919	13.919	13.919

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:

Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:

Det oprindelige indskud

D1 Foreningens stiftelses år

1961

D2 Ejendommens opførelses år

1924

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen

Ja

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud

Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for gæld til pengeinstitutter

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:

Offentlig vurdering, jf. verserende byfornyelsessag

	31/12 2018	31/12 2017
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:		
Offentlig vurdering, sidste år offentlig vurdering	177.000.000	177.000.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året	12.716	12.716
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver:		
Andre reserver	345.000	345.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året	25	25
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi:		
Andre reserver / ejendommens værdi x 100%	0%	0%

G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej

Indtægtsart	31/12 2018	31/12 2017	Gns kr. pr. andelskvm. pr. år	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
H1 Boligafgift	5.599.565	5.592.600	402	402
	5.599.565	5.592.600	402	402

	2018	2017	2016
J Årets resultat, gns.krone pr. andelskvm.	6	-86	17

	Gns. kr. pr. andelskvm. pr. år	
	31/12 2018	31/12 2017
K1 Andelsværdi	13.373	12.832
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.087	2.175
K3 Teknisk andelsværdi	15.460	15.007

	2018	2017	2016
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse, løbende	104	166	172
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	132	963	1.278
M3	236	1.129	1.450

	31/12 2018	31/12 2017
P Friværdi:		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt x 100%	0%	2%

	2018	2017	2016
R Årets afdrag, gns.krone pr. andelskvm.	37	31	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

	kr. pr. kvm andel
Offenlig ejendomsvurdering	12.716
Anskaffelsesværdi (kostpris)	1.415
Foreslået andelsværdi	13.373
Hensættelser - reserver uden for andelsværdi	25

	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	405
Boligafgift i gennemsnit pr. andelserhverv kvm	384

	31/12 2018 Procent	31/12 2017 Procent
Boligafgifter i procent af samlede ejendomsindtægter	99%	99%

Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter

Vedligeholdelsesomkostninger	24%	32%
Øvrige omkostninger	59%	50%
Finansielle poster, netto	9%	12%
Afdrag	8%	6%
	100%	100%

Andelsværdiberegning

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber" fastsættes andelsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 7 vil der ved overdragelse af andele kunne beregnes samme pris for andel i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foransaltninger, hvortil der ydes støtte.

Som følge af byfornyelse fastholdes andelsværdi for 2019 pr. 1 kr. andel**861,74**

Andelsværdi for 2018 udgjorde pr. andel	861,74
Andelsværdi for 2017 udgjorde pr. andel	861,74
Andelsværdi for 2016 udgjorde pr. andel	861,74
Andelsværdi for 2015 udgjorde pr. andel	861,74
Andelsværdi for 2014 udgjorde pr. andel	860,32

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Andreas Moesgaard Christiansen

PID: 9208-2002-2-895957706978 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2019 kl.: 18:53:46
Underskrevet med NemID

Anja Zernichov

PID: 9208-2002-2-648532478646 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2019 kl.: 15:31:09
Underskrevet med NemID

Rikke Anne Nørgaard

PID: 9208-2002-2-791883341281 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2019 kl.: 15:08:12
Underskrevet med NemID

Christina Holbøll

PID: 9208-2002-2-010749134900 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2019 kl.: 16:48:55
Underskrevet med NemID

Jesper Ulrich Pedersen

PID: 9208-2002-2-280015548898 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2019 kl.: 08:54:57
Underskrevet med NemID

Mikael Bredsdorff

PID: 9208-2002-2-450464983378 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2019 kl.: 00:05:05
Underskrevet med NemID

Ole Lysholdt-Madsen

PID: 9208-2002-2-738265149159 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2019 kl.: 10:57:20
Underskrevet med NemID

Tommy Kronborg

RID: 85929118 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2019 kl.: 14:52:26
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 5c357433KrKS23159617