

# **Andelsboligforeningen Skydebanen**

## **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	5
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	26

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Skydebanen  
CVR-nr. 13 30 22 43

### Adresse

Istedgade 55 - 59  
Skydebanegade 2 – 50  
Skydebanegade 1 – 31  
Sønder Boulevard 26 - 32  
1709 København V

### Bestyrelse

Thorkild Olsen (Formand)  
Martin Pihl Jensen  
Rasmus Krøger Hare  
Denis Bowers

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
Tlf. 33 13 78 00

### Revisor

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

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2018 for andelsboligforeningen **Skydebanen**.

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 21. marts 2019

### Bestyrelse

---

Thorkild Olsen

---

Martin Pihl Jensen

---

Rasmus Krøger Hare

---

Denis Bowers

### Administrator

---

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i andelsboligforeningen Skydebanen

### Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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, samt foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Skydebanen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2018 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2018. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2019. 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, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 21. marts 2019

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Skydebanen 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

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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### 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.	10 år	eller	10,0%
------------------------------	-------	-------	-------

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip C i andelsboligloven.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning 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 31 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 budget		
		2018	2018	2017
	Boligafgift	21.569.535	21.419.224	20.976.310
2	Lejeindtægter	2.066.899	2.028.206	2.048.090
3	Drift af vaskeriet	47.523	63.840	-29.387
4	Drift af Skydebanegade 1, st.	-7.181	-11.200	27.863
		<u>23.676.776</u>	<u>23.500.070</u>	<u>23.022.876</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	2.817.600	2.817.600	2.645.635
	Elforbrug	398.500	408.000	423.829
	Vandforbrug	1.145.547	1.290.250	1.209.454
	Renovation og renholdelse af fortorv	1.124.701	1.119.840	1.052.705
	Fællesgårdlaugsbidrag	296.189	296.200	243.205
5	Forsikringer og abonnementer	546.438	591.840	541.937
6	Anden renholdelse	644.061	854.050	676.607
7	Personaleomkostninger	1.176.129	903.040	783.079
8	Foreningsomkostninger og administration	1.344.417	1.509.170	1.397.388
9	Vedligeholdelse	1.142.189	1.037.610	1.186.625
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18.274.897	23.149.000	246.829
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	35.150	35.150	34.364
	Små gårde	10.670	35.000	34.141
15	Afskrivning	207.158	207.520	212.205
		<u>29.163.646</u>	<u>34.254.270</u>	<u>10.688.003</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-5.486.870	-10.754.200	12.334.873
	Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	-1.860.310	0	0
11	Finansielle indtægter	1.004.623	1.200.000	3.213.880
12	Finansielle omkostninger	-9.416.286	-7.770.152	-8.369.427
	<b>Resultat før skat</b>	-15.758.843	-17.324.352	7.179.326
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>-15.758.843</u>	<u>-17.324.352</u>	<u>7.179.326</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	10.069.598	10.016.420	9.822.206
	Udtrækning af obligationer	-14.894.754	-5.000.000	-11.134.308
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-207.158	-207.520	-212.205
	Overført restandel af årets resultat	-10.726.529	-22.133.252	8.703.633
	Disponeret i alt	<u>-15.758.843</u>	<u>-17.324.352</u>	<u>7.179.326</u>

## Balance pr. 31. december 2018

Note	Aktiver	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
14	Dagsværdi pr. 31. december 2018	842.000.000	842.000.000
15	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>223.182</u>	<u>471.499</u>
		<u>842.223.182</u>	<u>842.471.499</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
16	Mellemregning altanregnskab (runde I)	20.215.971	22.421.015
17	Mellemregning altanregnskab (runde II)	1.607.305	1.652.170
18	Mellemregning altanregnskab (runde III)	1.692.496	1.480.305
	Obligationsbeholdning (IS-sikring) (genkøbt 2.1.19)	<u>0</u>	<u>78.852.566</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>23.515.772</u>	<u>104.406.056</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>865.738.954</u>	<u>946.877.555</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
19	Tilgodehavender	433.170	644.138
28	Internetregnskab	143.328	0
	Forudbetalte omkostninger	524.959	130.898
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	<u>2.255.758</u>	<u>2.096.472</u>
		<u>3.357.215</u>	<u>2.871.508</u>
21	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>97.331.702</u>	<u>35.329.083</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>100.688.917</u>	<u>38.200.591</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>966.427.871</u>	<u>985.078.146</u>

## Balance pr. 31. december 2018

Note	Passiver	2018	2017
	<b>Egenkapital</b>		
22	Andelsindskud	14.985.190	14.967.440
	<b>Reserver</b>		
23	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	650.041.644	650.041.644
24	Overført resultat mv.	-112.967.424	-111.708.158
		537.074.220	538.333.486
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
25	Reserveret til inødegåelse af værdiforringelse af ejendom	75.142.407	86.585.836
25	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner	339.216	289.536
		75.481.623	86.875.372
	<b>Egenkapital i alt</b>	627.541.033	640.176.298
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	2.255.758	2.096.472
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	2.255.758	2.096.472
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
26	Prioritetsgæld	242.733.799	250.984.413
26	Prioritetsgæld altanlån (runde I)	20.159.193	22.433.298
26	Prioritetsgæld altanlån (runde II)	1.604.378	1.650.132
26	Markedsværdi af swaftale	55.041.076	57.276.556
	Deposita og forudbetalt leje	4.571.993	4.480.500
		324.110.439	336.824.899
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
27	Varmeregnskab	401.076	653.608
28	Internetregnskab	0	752.850
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	356.479	418.680
20	Antenneregnskab	2.077	2.364
	Afregning af salg af andele	8.376.221	2.277.235
29	Øvrig gæld	3.384.788	1.875.740
		12.520.641	5.980.477
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	336.631.080	342.805.376
	<b>Passiver i alt</b>	966.427.871	985.078.146
1	<b>Andelskroneberegning</b>		
30	<b>Eventualforpligtelse</b>		
31	<b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2018

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

a)	Anskaffelsessummen	191.958.356
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017	1.238.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet 627.541.033

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -75.481.623

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt C ovenfor	1.238.000.000	
Bogført værdi	<u>842.000.000</u>	<u>396.000.000</u>
		948.059.410

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	264.497.370	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>266.080.060</u>	<u>-1.582.690</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** 946.476.720

Andelshavere antal kvm 30.046,88

Andelskroneværdi pr. 31. december 2018 pr. m<sup>2</sup> 31.500

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 31.500

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2018	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2017	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2016	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2015	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2014	kr.	26.100

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2018	2018	2017
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, boliger	562.268	560.121	559.340
Lejeindtægter, erhverv	1.383.948	1.378.584	1.353.860
Lejeindtægter, kældre og loftsrum	110.651	114.501	121.501
Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	10.032	-25.000	13.389
	<u>2.066.899</u>	<u>2.028.206</u>	<u>2.048.090</u>
<b>3. Drift af vaskeriet</b>			
Vaskeriindtægter	550.600	550.000	472.566
El- og varmekonsum	-156.835	-155.000	-155.302
Sæbe/vaskekort	-147.572	-155.000	-154.730
Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-26.088	-30.000	-32.720
Rengøring i vaskeriet	-50.000	-50.000	-50.000
Reparationer	-82.119	-55.000	-54.282
Afskrivninger	-41.158	-41.160	-55.463
	<u>46.828</u>	<u>63.840</u>	<u>-29.931</u>
Omkodning vaskekort	695	0	544
	<u>47.523</u>	<u>63.840</u>	<u>-29.387</u>
<b>4. Drift af Skydebanegade 1, st.</b>			
Lejeindtægter v/beboerlokale	35.200	52.000	68.000
Reklameplads	24.450	1.800	11.550
Driftsudgifter, beboerlokale	-66.831	-65.000	-51.687
	<u>-7.181</u>	<u>-11.200</u>	<u>27.863</u>
<b>5. Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	415.357	415.360	412.924
Refusion forsikring, lejere	-9.204	-9.000	-13.139
Arbejdsskade	9.098	9.000	8.363
Glasforsikring	24.147	24.100	23.385
AXA forsikring, all risks	9.041	9.000	9.006
Falck	97.999	143.380	101.398
	<u>546.438</u>	<u>591.840</u>	<u>541.937</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2018	2018	2017
<b>6. Anden renholdelse</b>			
Trappevask og vinduespolering	489.836	552.530	432.524
Hovedrengøring	0	75.000	80.746
Skaktrengøring	37.514	77.000	75.028
Snerydning	36.470	30.000	15.000
Grafitti	29.520	29.520	28.799
Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner	50.721	90.000	44.510
	<u>644.061</u>	<u>854.050</u>	<u>676.607</u>
<b>7. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger og feriepenge	915.618	820.000	729.167
Lønrefusion	-26.730	0	0
Viceværtsservice	203.613	20.000	20.391
ATP m.v.	9.945	10.080	8.771
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	23.575	15.960	13.094
Kurser	0	12.000	0
Annoncering efter personale	42.112	0	0
Personaleomkostninger	12.073	15.000	11.656
Feriepengeregulering	-4.077	10.000	0
	<u>1.176.129</u>	<u>903.040</u>	<u>783.079</u>
<b>8. Foreningsomkostninger og administration</b>			
Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	32.956	40.000	24.140
Repræsentation, gaver og blomster	4.600	6.000	5.937
Fællesarrangementer	140.402	127.000	124.351
Bestyrelseshonorar	153.333	162.500	162.500
Kontorhold og småanskaffelser	18.385	42.500	10.825
Porto og gebyrer	35.566	59.660	38.174
Porto og kopier, administrator	75.623	80.000	132.096
Telefonhold	3.397	8.000	9.278
Drift EDB	1.151	10.000	11.411
Revision og regnskab	65.000	65.000	62.250
Administrationshonorar	563.120	563.120	563.120
WEB-adgang	3.000	3.000	3.000
Advokathonorar	39.250	100.000	47.900
Rådgivning	16.250	50.000	15.625
Varmeregnskab	192.384	192.390	186.781
	<u>1.344.417</u>	<u>1.509.170</u>	<u>1.397.388</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2018	2018	2017
<b>9. Vedligeholdelse</b>			
Murer	85.373		0
Maler	975		36.375
Tømrer og snedker	73.317		115.119
Elektriker	191.518		64.337
VVS-sanitet	181.003		204.630
VVS-varmeinstallationer	191.150		27.823
Reparation af porttelefonanlæg	17.958		5.290
Låsesmed	96.964		70.713
Glarmester	9.969		1.769
Ventilationsanlæg	36.893		58.665
Skadedyrsbekæmpelse	192.000	106.610	248.005
Reparation af mobilsug	7.500		123.059
Tag og tagrender	3.363		62.559
Vejvedligeholdelse	0		1.500
Teknikerhonorar	0		29.731
Kloakarbejde	0	25.000	42.045
Have- og gårdanlæg	18.623	80.000	70.455
Selvrisiko forsikringskader	10.982		0
Juleudsmykning	24.601	26.000	24.550
Budgetteret vedligeholdelse		800.000	
	<u>1.142.189</u>	<u>1.037.610</u>	<u>1.186.625</u>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Ekstraordinær udgifter ifm. altanrunde III	233.492	0	0
Tilstands- og vedligeholdelsesrapporter	138.584	0	0
Reparation mobilsug og udskiftning affaldstanke	408.893	35.000	0
Istandsættelse beboerlokale	226.082	250.000	0
Rydning af loftsgange	81.675	60.000	0
Nye vinduer incl. ekstraarbejder og rådgiver	16.702.026	21.000.000	0
Maling af trappeopgange	0	0	8.125
Ventilation	429.000	429.000	51.750
Teknisk rådgivning	55.145	0	0
Pumper varmecentral	0	0	102.261
<i>Overført til næste side</i>	<u>18.274.897</u>	<u>21.774.000</u>	<u>162.136</u>



## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2018	2018	2017
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
<i>Overført til næste side</i>	18.274.897	21.774.000	162.136
Udendørs beplantning	0	0	42.193
Mørtelfuger jf. tilstandsrapport	0	0	42.500
Istandsættelse af kontor	0	175.000	0
Projekt vand & varme	0	500.000	0
Rensning af faldstammer	0	700.000	0
Fornyelse af internet, igangværende	984.310	954.670	901.586
Overføres til note 28	-984.310	-954.670	-901.586
	<u>18.274.897</u>	<u>23.149.000</u>	<u>246.829</u>
<b>11. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, driftskonto	121.744	100.000	109.945
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	10.852	0	10.069
Renteindtægter, debitorer	128	0	178
Kurstab ved salg af obligationer	0	0	1.891.488
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	871.899	1.100.000	1.202.200
	<u>1.004.623</u>	<u>1.200.000</u>	<u>3.213.880</u>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelseslån	177.606	80.052	314.650
Prioritetsrenter og bidrag	421.175	200.000	526.899
Kurstab ved salg af obligationer	1.196.326	0	0
Swap-renter Nykredit	7.621.179	7.490.100	7.527.878
	<u>9.416.286</u>	<u>7.770.152</u>	<u>8.369.427</u>
<b>13. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat i balancen.

## Noter til årsrapporten

### 14. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.201.698</b>	<b>154.756.658</b>	<b>0</b>	<b>191.958.356</b>
Opskrivninger primo	650.041.644	0	0	650.041.644
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>650.041.644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>650.041.644</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>687.243.342</b>	<b>154.756.658</b>	<b>0</b>	<b>842.000.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 med udgangspunkt i den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2017, som udgør kr. 1.238.000.000. Den offentlige vurdering er ikke vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien. Der er foretaget en nedskrivning på kr. 396.000.000.

Det må antages, at den afkastbaserede beregning er følsom over for renteudsving.

	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Akk. af- skrivning</u>	<u>Årets af- skrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
<b>15. Installationer og inventar</b>				
Vaskemaskiner 2013	246.957	123.481	24.696	98.780
Vaskemaskine 2014	47.475	18.988	4.747	23.740
Vaskemaskiner 2017	75.597	7.560	7.560	60.477
Strygerulle	41.556	29.085	4.155	8.316
Doprimo varmemålere	547.308	492.579	54.729	0
Udskiftning dørtelefoner	1.484.496	1.336.050	148.446	0
Printer, kopimaskine mv.	39.835	3.983	3.983	31.869
	<u>2.483.224</u>	<u>2.011.726</u>	<u>248.316</u>	<u>223.182</u>

## Noter til årsrapporten

<b>16. Mellemregning altanregnskab (runde I)</b>		<b>2018</b>
Afholdte omkostninger		24.048.135
Finansieringsomkostninger		4.404.858
Renteindtægter, aftaleindskud		-1.797.918
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>13.865.989</u>
		40.521.064
Indestående Nykredit, aftalekonto	191.140	
Kontante indfrielse	-6.306.018	
Ydelser på gældsbreve	<u>-14.190.215</u>	<u>-20.305.093</u>
		<u>20.215.971</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2018 på kr. 20.159.153.

<b>17. Mellemregning altanregnskab (runde II)</b>		<b>2018</b>
Afholdte omkostninger		2.470.473
Finansieringsomkostninger		257.697
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>433.379</u>
		3.161.549
Indestående Nykredit, aftalekonto	0	
Kontante indfrielse	-938.451	
Ydelser på gældsbreve	<u>-615.793</u>	<u>-1.554.244</u>
		<u>1.607.305</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2018 på kr. 1.604.378.

<b>18. Mellemregning altanregnskab (runde III)</b>		<b>2018</b>
Afholdte omkostninger		1.860.496
Finansieringsomkostninger		0
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>0</u>
		1.860.496
Indestående Nykredit, bankkonto	0	
Kontante indfrielse	-168.000	
Ydelser på gældsbreve	<u>0</u>	<u>-168.000</u>
		<u>1.692.496</u>

Der er pr. 31. december 2018 ikke optaget lån til finansiering af altanerne.

## Noter til årsrapporten

			<u>2018</u>	<u>2017</u>	
<b>19.</b>	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavende leje, indskud mv.		71.475	96.347	
	Udlæg ved salg af lejligheder		72.948	91.492	
	Renter obligationer 4.kvt.17		0	284.751	
	Aconto beløb vedrørende advokatsag		45.000	0	
	Afdragsordning / indefrysninger		121.186	128.236	
	Forsikringsager		122.561	43.312	
			<u>433.170</u>	<u>644.138</u>	
<b>20.</b>	<b>Antenneregnskab</b>				
	Primo saldo		2.364	-147.315	
	Opkrævet aconto antennebidrag		688.021	832.819	
	Betalt til You See kabel tv		-688.308	-683.140	
	Overført til driften og afskrevet		0	0	
			<u>2.077</u>	<u>2.364</u>	
<b>21.</b>	<b>Likvide beholdninger</b>				
	Kassebeholdning		8.000	3.000	
	Nykredit, andelsboligkredit		34.436.454	35.252.277	
	Nykredit, IS-sikring (genkøbt obligationer pr. 2.1.19 - 0,5% nom. 67.145.247)		62.853.542	0	
	Nykredit, bestyrelseskonto		470	42.837	
	Nykredit, afregningskonti omprioritering		2.267	0	
	Nykredit, netkonto		30.969	30.969	
			<u>97.331.702</u>	<u>35.329.083</u>	
<b>22.</b>	<b>Andelsindskud</b>	<b>Antal kvm</b>	<b>Pris</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Saldo primo	29.926,38	500	14.963.190	14.963.190
	Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
	Solgt i årets løb	35,50	500	17.750	0
		<u>30.046,88</u>		<u>14.985.190</u>	<u>14.967.440</u>
<b>23.</b>	<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>				
	Opskrivning primo			650.041.644	650.041.644
	Årets opskrivning			0	0
	Årets nedskrivning			0	0
				<u>650.041.644</u>	<u>650.041.644</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>24. Overført resultat mv.</b>		
Værdiregulering swap-aftale, primo	-57.276.556	-64.314.059
Årets værdiregulering swap-aftale	<u>2.235.480</u>	<u>7.037.503</u>
	<u>-55.041.076</u>	<u>-57.276.556</u>
Tidligere års resultat	-54.431.602	-46.587.966
Merværdi ved salg af andele	495.296	0
Offentlig støtte på afdrag prioritetsgælden	484.658	336.728
Regulering hensættelse § 18 B	-159.286	-156.600
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	11.443.429	-15.203.090
Betalte prioritetsafdrag	-4.825.156	-1.312.102
Regnskabsmæssige afskrivninger	-207.158	-212.205
Overført restandel af årets resultat	<u>-10.726.529</u>	<u>8.703.633</u>
	<u>-57.926.348</u>	<u>-54.431.602</u>
Overført reserver i alt	<u>-112.967.424</u>	<u>-111.708.158</u>
<b>25. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo primo	86.585.836	71.382.746
Årets hensættelse		15.203.090
Anvendt af årets hensættelse	<u>-11.443.429</u>	<u>0</u>
	<u>75.142.407</u>	<u>86.585.836</u>
<b>Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner</b>		
Vedligeholdelse altaner	289.536	239.836
Årets hensættelse	49.680	49.700
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>339.216</u>	<u>289.536</u>

## Noter til årsrapporten

### 26. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	10.255.477	10.434.169	98,86	10.315.115
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8712%	8.729.852	8.883.311	98,86	8.781.952
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	3.606.000	3.655.718	98,64	3.606.000
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	14.934.000	15.139.903	98,64	14.934.000
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	29.154.000	29.555.961	98,64	29.154.000
6 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	19.328.000	19.594.485	98,64	19.328.000
7 Nykredit, var.obl.lån	23.940.470	23.940.470	100,20	23.988.112
8 Nykredit, var.obl.lån	132.786.000	132.786.000	100,45	133.383.537
	242.733.799	243.990.017		243.490.717
9 Nykredit, kont.lån, 4,5664%	8.924.304	9.394.374	100,00	9.394.374
Nykredit, kont.lån, 2,2824%	11.234.889	11.555.854	100,00	11.555.854
10 Nykredit, kont.lån, 3,5616%	490.503	493.722	100,00	493.722
Nykredit, kont.lån, 2,2484%	1.113.875	1.145.393	100,00	1.145.393
	264.497.370	266.579.360		266.080.060

Nr. Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	54.421	213.170	Indfriet
Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	65.957	284.106	Indfriet
Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	476.937	2.166.361	Indfriet
Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	88.807	403.381	Indfriet
Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	743.833	3.769.271	Indfriet
Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	368.461	1.673.639	Indfriet
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	98.510	887.522	1.201.594
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8712%	80.531	672.148	909.684
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	0	0	436.462
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	0	0	1.807.576
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	0	0	4.044.230
6 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	0	0	2.339.415
Rentestøttede i alt	1.977.457	10.069.598	10.738.961
Ydelsesstøtte fra det offentlige	-1.799.851	0	0
	177.606	10.069.598	10.738.961
7 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	122.250	0	0
9+10 Renteudgifter Nyk 4,5664%, kontant altanlån	871.277	721.737	711.459
Renteindtægter, andelshavere	-871.277	0	0
8 Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån	298.925	0	0
Swap-aftale renteudgift	7.621.179	0	0
	8.219.960	10.791.335	11.450.420

## Noter til årsrapporten

26. Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetidi år</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	8,50	-	-
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8712%	9,50	-	-
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	8,00	-	-
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	8,00	-	-
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	7,00	-	-
6 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	8,00	-	-
7 Nykredit, var.obl.lån	16,50	16,50	-
8 Nykredit, var.obl.lån	23,75	23,75	-

### Lån nr. 8

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%. Markedsværdien pr. 31. december 2018 udgør kr. -41.197.546.

### Lån nr. 7

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%. Markedsværdien pr. 31. december 2018 udgør kr. -13.843.530.

Der er herudover tinglyst indekslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2018 kr. 379.361.804. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

27. Varmeregnskab	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Varme indbetalt aconto	3.111.018	3.241.095
Køb af varme	-2.729.196	-2.582.072
Ej afregnet varme tidligere år	19.254	-5.415
	<u>401.076</u>	<u>653.608</u>
28. Internetregnskab		
Primo saldo	752.850	1.441.605
Opkrævet netbidrag	361.008	361.008
Betalte driftsudgifter	-272.876	-148.177
Fornyelse af internettet, igangværende	-984.310	-901.586
	<u>-143.328</u>	<u>752.850</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>29. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	65.000	62.250
Mellemregning administrator	50.900	54.812
Forudbetalt leje og boligafgift	245.842	245.904
Mellemregning tidligere beboere	51.127	51.127
Københavns Energi	562.768	348.420
Tinglysningsgebyrer, altaner	1.665	31.830
Diverse regninger, håndværkere	2.285.250	980.032
Skyldig A-skat mv.	45.405	28.372
Skyldige feriepenge	76.831	72.993
	<u>3.384.788</u>	<u>1.875.740</u>

## 30. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 264.497.370, er der stillet sikkerhed på kr. 270.864.574 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2018 på kr. 842.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 er stillet til sikkerhed overfor Nykredit Bank og foreningens engagement med banken.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 er stillet til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

### Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 31 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.



## Noter til årsrapporten

### 30. Ophørsbeskatning

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 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.

#### **Aftale om rentesikring (renteswap)**

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

## Noter til årsrapporten

### 31 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	413	29.992,88
B2	Erhvervsandele	1	54,00
B3	Boliglejemål	12	781,00
B4	Erhvervslejemål	13	1.122,00
B4	Egne lokaler	5	457,00
		444	32.406,88
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0,00
B6	I alt	444	32.406,88

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3					
D1	<b>Stiftelsesår</b>			1988	
D2	<b>Ejendommens opførelsesår</b>			1892	
<b>Hæftelser</b>					
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				
F1	<b>Anvendt vurderingsprincip</b>	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017			

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.238.000.000	38.202
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	75.481.623	2.329
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6,10%	

#### 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

### 31 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	721	721
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	46	1.224
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	19	720
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	19.417.086	39%
	Øvrige omkostninger	9.746.560	20%
	Finansielle poster, netto	10.271.973	21%
	Afdrag	10.069.598	20%
	I alt	49.505.217	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		91%
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	151	239
			<b>I år</b>
			-524
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
	Offentlig ejendomsvurdering	41.202	38.202
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.389	5.923
K1	Foreslået andelsværdi	31.500	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket finansielle- og omsætningsaktiver	7.070	
K3	Teknisk andelsværdi	38.570	
	Reserver uden for andelsværdi	2.512	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	26	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	144	8
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	170	47
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )		60%
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	321	327
			<b>I år</b>
			335

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019

<b>Driftsbudget</b>	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
<b>Indtægter</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Boligafgift	21.419.224	21.569.535	21.612.452
Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2018 med 3%	0	0	432.837
Lejeindtægter	2.028.206	2.066.899	2.098.606
Drift af vaskeriet	63.840	47.523	0
Drift af Skydebanegade 1, st.	-11.200	-7.181	17.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>23.500.070</b>	<b>23.676.776</b>	<b>24.160.895</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	2.817.600	2.817.600	2.972.570
El-forbrug	408.000	398.500	492.090
Vandforbrug	1.290.250	1.145.547	1.220.250
Renovation	1.119.840	1.124.701	1.088.220
Fællesgårdlaugsbidrag	296.200	296.189	296.200
Forsikringer og abonnementer	591.840	546.438	688.430
Anden renholdelse	854.050	644.061	939.520
Personaleomkostninger	903.040	1.176.129	1.106.000
Foreningsomkostninger og administration	1.509.170	1.344.417	1.469.150
Vedligeholdelse	1.037.610	1.142.189	1.001.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	23.149.000	18.274.897	20.497.974
Indvendig vedligeholdelse for lejere	35.150	35.150	35.150
Små gårde	35.000	10.670	35.000
Afskrivning inventar mv.	207.520	207.158	207.520
	34.254.270	29.163.646	32.049.074
Renteudgifter, prioritetslån	280.052	598.781	439.111
Renteudgifter, swap-aftale	7.490.100	7.621.179	7.600.000
Kursregulering, obligationer	0	1.196.326	0
Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	0	1.860.310	0
Renteindtægter, diverse	-100.000	-121.872	-100.000
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	-1.100.000	-871.899	-310.000
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0	-10.852	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>40.824.422</b>	<b>39.435.619</b>	<b>39.678.185</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-17.324.352</b>	<b>-15.758.843</b>	<b>-15.517.290</b>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
Tilbageførte afskrivninger	207.520	248.316	207.520
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Regulering altanlån	0	2.037.718	711.459
Salg af andel	0	513.046	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	49.680	49.680
Regulering depositum	0	91.493	0
Udtrækning af obligationer / salg af obligationer	5.000.000	78.852.566	-67.145.246
Udtrækning af obligationer nye	0	0	6.000.000
Regulering hensættelse § 18 B	0	-159.286	0
Nettoprovenue omprioritering af lån	0	220.863	0
Afdrag prioritetsgæld	-10.016.420	-10.306.677	-10.276.132
Ændring i arbejdskapitalen	-22.133.252	55.788.876	-85.970.009
Arbejdskapital primo	30.124.000	30.123.642	85.913.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>7.990.748</b>	<b>85.912.518</b>	<b>-57.009</b>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>			
Omsætningsaktiver		98.433.159	
Kortfristet gæld		-12.520.641	
		<b>85.912.518</b>	

Beregnet antennebidrag pr. 1. maj 2019 udgør kr. 145,78 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2019

# 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.”

## Tina Hald

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:35813534

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-03-22 08:33:44Z

NEM ID 

## Thorkild Kristian Olsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-328417480441

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-03-23 11:16:49Z

NEM ID 

## Denis Henry Bowers

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-214651455381

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-03-24 08:17:48Z

NEM ID 

## Martin Pihl Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-924638239064

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-03-24 17:33:50Z

NEM ID 

## Rasmus Krøger Hare

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950772249386

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-03-25 20:06:10Z

NEM ID 

## Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 195.249.xxx.xxx

2019-03-26 09:13:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NG46E-EEME7-W5YIP-8DU10-YE1UB-XK6PF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>