



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

REVISOR

A/B SØNDERHUS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-18
Andelsværdiberegning.....	18
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	19

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

A/B Sønderhus
Krusågade 3-9
1710 København V

Ejendomme: Matr.nr. 1460 Udenbys Vester Kvarter, København

CVR-nr.: 21 85 84 12
Stiftet: 26. maj 1925
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Per Elbrus, formand
Anders Madsen, næstformand
Britta Detlefsen, sekretær

Administrator

John Dalgaard
Trørødvej 63 A
2950 Vedbæk

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Pengeinstitut

Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 København K

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/B Sønderhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

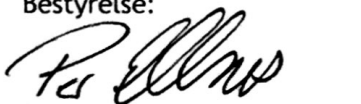
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

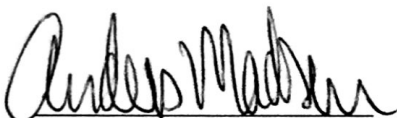
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2019

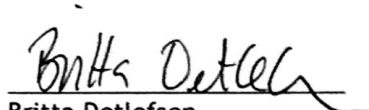
Bestyrelse:



Per Elbrus
Formand



Anders Madsen
Næstformand



Britta Detlefsen
Sekretær

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Sønderhus skal vi hermed erklære, at jeg har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

København, den 5. marts 2019

Administrator:



John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Sønderhus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sønderhus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 19 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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 ledelsen 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.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 tilidsættelse 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkkluderer 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 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

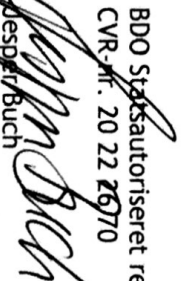
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 2670


Desper Buch

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089



LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Krusågade 3-9, 1710 København V.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsespriisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Sønderhus for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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 boligaftift er tilstrækkelig.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligaftifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligaftift og leje.

Ikke indbetalt boligaftift og leje samt forudmodtaget boligaftift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligaftift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningens omkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlægelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 opskrivningshenlægelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

I ejendommens værdi er medtaget udgifter til renovering af kælderlokale i 2014. Disse udgifter afskrives over en periode på 10 år.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Gældsforspligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
Er ikke underlagt
revision

	Note	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Boligafgift.....		1.131.600	1.131.600	1.131.600
Vaskerindtægter.....		55.795	55.000	56.531
Øvrige indtægter.....		30.200	20.000	22.600
INDTÆGTER.....		1.217.595	1.206.600	1.210.731
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-177.485	-179.000	-177.446
Forbrugsafgifter.....	2	-108.765	-119.000	-115.353
Renholdelse.....	3	-119.317	-119.000	-118.047
Vedligeholdelse løbende.....	4	-73.874	-250.000	-118.074
Administrationsomkostninger.....	5	-156.043	-133.000	-157.930
Afskrivninger.....		-24.308	-25.000	-24.308
OMKOSTNINGER.....		-659.792	-825.000	-711.158
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		557.803	381.600	499.573
Andre finansielle omkostninger.....	6	-10.553	-10.500	-12.690
ÅRETS RESULTAT.....		547.250	371.100	486.883
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		152.806	153.000	152.372
Overført restandel af årets resultat.....		394.444	218.100	334.511
DISPONERET I ALT.....		547.250	371.100	486.883

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		59.640.077	58.154.152
Kælderlokale.....		121.540	145.848
Materielle anlægsaktiver.....	7	59.761.617	58.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		59.761.617	58.300.000
Tilgodehavende, altanprojekt.....		2.272.515	2.339.701
Vandregnskab.....	8	7.247	7.722
Tilgodehavender.....		2.279.762	2.347.423
Likvide beholdninger.....	9	941.175	562.254
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.220.937	2.909.677
AKTIVER.....		62.982.554	61.209.677



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andelskapital.....	10	46.000	46.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		53.342.857	51.856.932
Overført resultat.....		6.013.790	5.466.540
EGENKAPITAL.....	10	59.402.647	57.369.472
Prioritetsgæld.....	11	3.429.836	3.640.093
Langfristede gældsforpligtelser.....	11	3.429.836	3.640.093
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	99.000
Anden gæld.....	12	34.499	22.258
Afsluttede forbrugsregnskaber.....		60.283	26.519
Varmeregnskab.....	13	54.694	52.335
Intermetregnskab.....		595	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		150.071	200.112
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	13	3.579.907	3.840.205
PASSIVER.....	13	62.982.554	61.209.677
Pantstætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

NOTER

Er ikke underlagt

revision

	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer				1
Ejendomsskat.....	132.032	129.000	128.911	
Forsikringer	45.453	50.000	48.535	
	177.485	179.000	177.446	
Forbrugsafgifter				2
Elforbrug, fællesarealer	26.051	28.000	25.877	
Renovation.....	81.519	91.000	89.476	
Differencer, forbrugsregnskaber	1.195	0	0	
	108.765	119.000	115.353	
Renholdelse				3
Trappevask.....	36.000	36.000	36.000	
Vinduespolering	11.880	12.000	11.520	
Gårdlaug.....	53.028	53.000	53.028	
Renhold fortov.....	18.409	18.000	17.499	
	119.317	119.000	118.047	
Vedligeholdelse løbende				4
Blikkenslager.....	541	0	19.360	
Murer.....	95	0	66.125	
Tømrer og snedker.....	50.611	0	2.990	
Maler	772	0	0	
Låseservice.....	4.339	0	637	
Vaskeriudgifter.....	17.202	0	9.129	
Småanskaffelser.....	1.098	0	1.151	
Rengøringsdag.....	-5.500	0	-7.000	
Diverse vedligeholdelse.....	4.716	250.000	25.682	
	73.874	250.000	118.074	

NOTER

Er ikke underlagt

revision

	Regnskab 2018 Kr.	Budget 2018 Kr.	Regnskab 2017 Kr.	Note
Administrationsomkostninger				5
Administration.....	34.800	35.000	34.500	
Revision.....	15.000	15.000	15.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	0	0	4.375	
Advokat.....	22.500	0	0	
Kontingenter/abonnementer.....	9.052	10.000	10.168	
Kontorartikler mv.....	1.613	0	3.092	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.256	8.000	8.025	
Copy-dan.....	5.775	0	5.679	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	0	15.000	9.190	
Bestyrerseshonorar.....	11.250	12.000	11.100	
Handelsværdivurdering.....	20.781	18.000	17.655	
Foreningsaktiviteter.....	19.441	20.000	18.852	
Energimærkning.....	0	0	15.194	
Repræsentation.....	7.575	0	5.100	
	156.043	133.000	157.930	
Andre finansielle omkostninger				6
Prioritetsrenter.....	10.553	10.500	12.690	
	10.553	10.500	12.690	
Materielle anlægsaktiver				7
		Grunde og bygninger	Kælderlokale	
Kostpris 1. januar 2018.....		6.297.220	243.080	
Kostpris 31. december 2018.....		6.297.220	243.080	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		51.856.932	0	
Årets opskrivninger.....		1.485.925	0	
Opskrivninger 31. december 2018.....		53.342.857	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		0	97.232	
Årets afskrivninger.....		0	24.308	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		0	121.540	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		59.640.077	121.540	

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
--	-------------	-------------	------

Vandregnskab

8

Indbetalt a conto vand.....	-36.800	-36.800	
Afholdte vandudgifter.....	44.047	44.522	

	7.247	7.722	
--	-------	-------	--

Likvide beholdninger

9

Indestående i pengeinstitutter.....	936.332	550.775	
Kassebeholdning.....	4.843	11.479	

	941.175	562.254	
--	---------	---------	--

Egenkapital

10

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	46.000	51.856.932	5.466.540	57.369.472
Årets tilgang.....		1.485.925		1.485.925
Forslag til årets resultatdisponering.....			394.444	394.444
Afdrag på prioritetsgæld.....			152.806	152.806

Egenkapital 31. december 2018.....	46.000	53.342.857	6.013.790	59.402.647
------------------------------------	--------	------------	-----------	------------

Prioritetsgæld

11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
2,5 % RD.....	2.341.273	57.451	76.815	2.283.822	2.272.805
Flexlån RD.....	1.298.820	152.806	10.553	1.146.014	1.148.535
Altanprojekt.....	0	-57.451	-76.815	0	0
	3.640.093	152.806	10.553	3.429.836	3.421.340

Kontantlånet fra Realkredit Danmark har en restløbetid på 27 år og 6 måneder med en rente på 2,4612 %. Lånet er optaget til brug for altanprojektet og tilbagebetales direkte af andelshaverne.

Flexlånet fra Realkredit Danmark har en restløbetid på 7 år og 6 måneder med en aktuell rente på 0,0 %.

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Anden gæld			12
A-skat og AM-bidrag.....	1.379	1.166	
Skyldig revision.....	15.000	15.000	
Skyldig valuarvurdering.....	18.000	0	
Diverse omkostningskreditorer	120	6.092	
	34.499	22.258	
Varmeregnskab			13
Indbetalt a conto varme.....	113.200	113.200	
Afholdte varmeudgifter.....	-58.506	-60.865	
	54.694	52.335	

Pantsetninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.430 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 63.100 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016
	Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	40	2.714	2.714
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	59	59
B6 I alt	41	2.773	2.773

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			IX	
C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	IX			
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1 Foreningens stiftelsesår	1925
D2 Ejendommens opførelsesår	1927

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	Ja	Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		IX

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		IX	
	kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.761.617		21.551
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0
		%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		0	

NOTER

Note

15

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	417
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	15	179	202

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	21.891
K2 Gæld - omsætningsaktiver	132
K3 Teknisk andelsværdi	22.023

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	147	43	27
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	147	43	27

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Fri værdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94 %
--	------

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	28	56	56

NOTER

Note

16

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 59.402.647.

For at konstatere den samlede "andelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	6.540.300
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	59.761.617
3. Kontantejendomsværdi.....	43.000.000

Ejendommen blev den 9. februar 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Chr. Hjorth til en kontant handelspris på kr. 59.761.617 pr. 31. december 2018.

I den udstækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....	59.402.647
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	59.761.617
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>59.761.617</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	3.429.836
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>3.421.340</u>
	8.496
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....	59.411.143

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opføre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{59.411.143}{46.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.291,5466, svarende til 21.890,62 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsræmsig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsrumssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status, og kan således udgøre et væsentligt skatteilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.

SUPPLERENDE BERETNING

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Er ikke underlagt revision		Budget 2019	Regnskab 2018
		kr.	kr.
Boligaft.....	1.131.600	1.131.600	
Vaskerindtægter.....	57.000	55.795	
Øvrige indtægter.....	30.000	30.200	
Indtægter.....	1.218.600	1.217.595	
Ejendomsskat.....	-133.000	-132.032	
Forsikringer.....	-46.000	-45.453	
Renovation.....	-82.000	-81.519	
Elforbrug, fællesarealer.....	-27.000	-26.051	
Trappevask.....	-36.000	-36.000	
Vinduespolering.....	-12.000	-11.880	
Gårdlaug.....	-53.000	-53.028	
Renhold fortov.....	-19.000	-18.409	
Vedligeholdelse løbende.....	-250.000	-73.874	
Administration.....	-35.000	-34.800	
Revision.....	-15.500	-15.000	
Advokat.....	0	-22.500	
Kontingenter/abonnementer.....	-9.000	-9.052	
Kontorartikler mv.....	-2.000	-1.613	
Porto/gebyrer/stempel.....	-8.000	-8.256	
Copy-dan.....	-6.000	-5.775	
Bestyrelseshonorar.....	-12.000	-11.250	
Handelsværdivurdering.....	-18.000	-20.781	
Foreningsaktiviteter.....	-20.000	-19.441	
Repræsentation.....	-8.000	-7.575	
Differencer, forbrugsregnskaber.....	0	-1.195	
Afskrivning driftsmidler.....	-24.000	-24.308	
Prioritetsrenter.....	-11.000	-10.553	
Omkostninger.....	-826.500	-670.345	
ÅRETS RESULTAT.....	392.100	547.250	
Afdrag på prioritetsgæld.....	-154.000	-152.806	
Nettoresultat.....	238.100	394.444	
Andre likviditetspåvirkninger			
Afskrivninger.....	24.000		
Likviditetsforskydning.....	262.100		
Disponibel beholdning, primo.....	941.175		
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.203.275		