

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

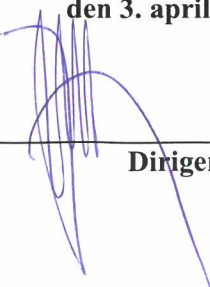
T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen EIGI

Årsrapport for 2018 3. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 3. april 2019



Dirigent

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

EIGI

CVR-nr. 37 29 36 79

Adresse

Egilsgade 2 – 20

Gunløgsgade 1 - 19

Islands Brygge 25 - 27

Isafjordsgade 6 - 8

2300 København S

Bestyrelse

Pia Saaek (Formand)

Jørgen Thyregod

Jesper Andersen

Per Røyggaard

Eva Sørensen

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Sortedam Dossering 43

2200 København N

Tlf.nr. 35 35 43 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 **EIGI**.

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 14. marts 2019

Bestyrelse

Pia Saack
(Formand)

Jørgen Thyregod

Jesper Andersen

Per Røygård

Eva Sørensen

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening EIGI

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen EIGI har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2018. Der er 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, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 14. 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 EIGI 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter 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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Det bør bemærkes at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes af en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar

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. Rentetilskrivning på indeståendet føres som en særskilt post under foreningens finansielle poster.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

”Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond” vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf.

Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførelse.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven 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 andelskro-neberegning 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 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2018	2018 budget	2017
2	Boligafgift	12.135.481	12.086.000	11.787.978
3	Lejeindtægter	4.198.018	4.541.000	4.480.773
4	Øvrige indtægter	303.982	40.000	99.470
		<u>16.637.481</u>	<u>16.667.000</u>	<u>16.368.221</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	900.215	900.200	845.271
	Elforbrug	109.077	120.000	97.424
	Vandforbrug	550.380	595.000	581.214
	Renovation	549.649	543.500	544.569
5	Forsikringer og abonnementer	196.707	200.000	195.030
6	Anden renholdelse	919.697	913.000	914.834
7	Personaleomkostninger	154.929	162.200	154.471
8	Foreningsomkostninger og administration	662.243	649.000	655.256
9	Vedligeholdelse	943.564	1.250.000	1.139.055
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.397.625	4.000.000	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	112.950	0	128.843
		<u>7.497.036</u>	<u>9.332.900</u>	<u>5.255.967</u>
	Resultat før finansielle poster	9.140.445	7.334.100	11.112.254
	Låneomkostninger, nye lån	-363.320	0	0
	Finansielle indtægter	0	0	3.902
11	Finansielle omkostninger	-6.244.869	-7.235.000	-6.023.422
	Resultat før skat	<u>2.532.256</u>	<u>99.100</u>	<u>5.092.734</u>
12	Skat af årets resultat	7	0	0
	Årets resultat	<u>2.532.263</u>	<u>99.100</u>	<u>5.092.734</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	2.912.481	0	4.660.266
	Betalte prioritetsafdrag og anlægslån	549.042	0	2.549.388
	Overført restandel af årets resultat	-929.260	99.100	-2.116.920
	Disponeret i alt	<u>2.532.263</u>	<u>99.100</u>	<u>5.092.734</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Aktiver	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København		
13	Anskaffelsessum pr. 31. december 2018	<u>339.243.756</u>	<u>326.626.098</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>339.243.756</u>	<u>326.626.098</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Tilgodehavender	61.635	66.897
	Forudbetalte omkostninger	179.848	177.978
	Grundejernes Investeringsfond	<u>814.794</u>	<u>1.552.130</u>
		<u>1.056.277</u>	<u>1.797.005</u>
15	Likvide beholdninger	<u>27.662.159</u>	<u>2.722.548</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>28.718.436</u>	<u>4.519.553</u>
	Aktiver i alt	<u>367.962.192</u>	<u>331.145.651</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Passiver	2018	2017
	Egenkapital		
16	Andelsindskud	44.326.800	43.240.400
	Reserver		
17	Overført resultat mv.	0	0
		0	0
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	12.141.407	9.228.926
		12.141.407	9.228.926
	Egenkapital i alt	56.468.207	52.469.326
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	0	406.468
	Hensatte forpligtelser	0	406.468
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	300.650.958	241.200.000
	Jyske Bank, anlægslån	0	19.517.934
	Jyske Bank, byggelån	0	12.431.226
		300.650.958	273.149.160
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Jyske Bank, driftskonto (kredit 5.000.000)	2.552.413	0
20	Varmeregnskab	416.671	498.965
	Selskabsskat	0	3.328
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	1.779.666	1.861.607
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	903.565	1.177.291
21	Øvrig gæld	5.190.712	1.579.506
		10.843.027	5.120.697
	Gældsforpligtelser i alt	311.493.985	278.269.857
	Passiver i alt	367.962.192	331.145.651
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2018

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

a)	Anskaffelsessummen	339.243.756
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom (valuar)	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017	205.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **56.468.207**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -12.141.407

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt A ovenfor	339.243.756	
Bogført værdi	<u>339.243.756</u>	<u>0</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **44.326.800**

Andelsindskud **44.326.800**

Andelskroneværdi pr. 31. december 2018 pr. indskudt andelskrone kr. 2.800 **1,00**

Bestyrelsen foreslår andelskroneværdien fastsat til kr. 2.800 x 1,00 **2.800**

Andelskronen pr. indskudt andelskvm har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2018	kr.	2.800
Værdi pr. 31. december 2017	kr.	2.800
Værdi pr. 31. december 2016	kr.	2.800
Værdi ved stiftelse af foreningen	kr.	2.800

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2018	budget 2018	2017
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	8.595.491	8.612.500	8.339.942
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	188.717	189.000	188.717
Moderniseringstillæg	3.351.273	3.284.500	3.259.319
	<u>12.135.481</u>	<u>12.086.000</u>	<u>11.787.978</u>
<p>Moderniseringstillægget for andelshaverne betales fuldt ud til og med den 31. december 2018 hvorefter "moderniseringstilæggene" i de følgende 10 år fra den 1. januar 2019 aftrappes med 1/10 hvert år, således at der fra den 1. januar 2028 ikke længere betales "moderniseringstillæg" i ejendommen for andelshaverne. I takt med, at disse "moderniseringstillæg" aftrappes, vil basisboligafgiften tilsvarende blive forhøjet, således at andelsboligforeningens budget til enhver tid balancerer.</p>			
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	1.869.159	2.010.000	2.076.176
Tomgangsleje, ved salg	-84.076	0	-6.648
Lejeindtægter, erhverv	2.400.209	2.510.000	2.390.480
Lejeindtægter, kælderleje	10.477	18.000	18.000
Lejeindtægter, loftsrum	2.249	3.000	2.765
	<u>4.198.018</u>	<u>4.541.000</u>	<u>4.480.773</u>
4. Øvrige indtægter			
Overtaget saldo indvendig vedligeholdelseskonto	267.946	0	63.941
Erhvervsmæssig indtægt ved varmeregnskab	36.036	40.000	35.529
	<u>303.982</u>	<u>40.000</u>	<u>99.470</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	183.335	185.000	180.945
ABF-kontingent	13.372	15.000	14.085
	<u>196.707</u>	<u>200.000</u>	<u>195.030</u>
6. Anden renholdelse			
Viceværtbureau	900.000	900.000	900.000
Rengøringsartikler mv.	13.377	10.000	14.834
Affald, opbæring og kørsel	6.320	3.000	0
	<u>919.697</u>	<u>913.000</u>	<u>914.834</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2018	budget 2018	2017
7. Personaleomkostninger			
Lønninger (gårdmand)	152.612	158.000	151.097
Sociale omkostninger	2.317	2.200	2.022
Regulering feriepengeforpligtelse	0	2.000	0
Dagpenge forsikring	0	0	607
Arbejdstøj	0	0	745
	<u>154.929</u>	<u>162.200</u>	<u>154.471</u>
8. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	26.822	13.000	19.118
Advokathonorar	0	4.000	32.250
Gaver	5.268	2.000	2.282
Kontorhold mv.	8.543	10.500	2.408
Porto og gebyrer	2.413	4.500	1.945
Bestyrelsesgodtgørelser	25.900	29.000	25.900
Omkostninger Nets	17.568	17.000	16.830
Revision og regnskab	50.750	50.000	50.000
Deltagelse på generalforsamlingen	10.500	0	14.375
Administrationshonorar	357.335	354.000	351.745
Vurderingshonorar	0	12.000	0
Tomgangvarme ledige lejemål, salgperiode	28.283	25.000	13.296
Varmeregnskabshonorar og kontrolmanual	128.861	128.000	125.107
	<u>662.243</u>	<u>649.000</u>	<u>655.256</u>
9. Vedligeholdelse			
Murer	21.209		345.229
Maler	10.520		8.750
Tømrer og snedker	86.861		62.936
Elektriker	244.439		237.055
Blikkenslager	269.973		335.414
VVS-varmeinstallationer	64.918		11.683
Kloakarbejder	131.251		74.881
Rep. af maskiner og benzinindkøb	0		4.584
Låsesmed	1.616		8.160
Gfarmester	19.513		18.416
<i>overført til næste side</i>	<u>850.300</u>	<u>0</u>	<u>1.107.108</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	2018	2018	2017
9. Vedligeholdelse, fortsat			
<i>overført fra forrige side</i>	850.300	0	1.107.108
Navneskilte	0		4.250
- Salg af navneskilte	-4.200		-3.800
Haveanlæg	8.483		2.997
Småanskaffelser	20.417		0
Skadedyrsbekæmpelse	1.063		0
Teknikerhonorar	59.953		43.750
Selvrisiko forsikringsskader	7.548		0
Ej udført istandsættelse flyttelejligheder	0		-15.250
Budgetteret vedligeholdelse		1.250.000	
	<u>943.564</u>	<u>1.250.000</u>	<u>1.139.055</u>
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Ombygning af varmecentral	631.250		0
Udskiftning af strengeventiler	682.375		0
Dørtelefoner	534.000		0
Etablering depotrum i gård	550.000		0
	<u>2.397.625</u>	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	5.720.037	7.235.000	5.156.181
Renteudgifter, Jyske Bank anlægslån	307.588	0	724.912
Renteudgifter, Jyske Bank kassekredit	7.818	0	11.661
Renteudgifter, Jyske Bank byggelån	209.383	0	130.651
Renteudgifter, kreditorer	43	0	17
	<u>6.244.869</u>	<u>7.235.000</u>	<u>6.023.422</u>
12. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af tidligere års skat	7	0	0
	<u>7</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Den skattepligtige indkomst er negativ, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København, dagsværdi pr. 31. december 2018

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	326.626.098			326.626.098
Tilgang, faldstammer og vandrør	12.617.658	0	0	12.617.658
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	339.243.756	0	0	339.243.756
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi	339.243.756	0	0	339.243.756

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 205.000.000.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>		
14. Tilgodehavender				
Restancer	20.307	19.805		
Mellemregning med administrator	35.242	25.102		
Mellemregning beboere	2.586	18.490		
Udlæg ved salg af andele	3.500	3.500		
	<u>61.635</u>	<u>66.897</u>		
15. Likvide beholdninger				
Jyske Bank, driftskonto (kredit 5.000.000)	0	2.714.627		
Jyske Bank, lånesag	27.649.275	0		
Jyske Bank, foliekonto	12.884	7.921		
	<u>27.662.159</u>	<u>2.722.548</u>		
16. Andelsindskud				
	<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Andele, boliger	15.291	2.800	42.814.800	42.044.800
Andele, erhverv	152	2.800	425.600	425.600
Solgt i årets løb	388	2.800	1.086.400	770.000
Usolgte andele boliger	2.449			
	<u>18.280</u>		<u>44.326.800</u>	<u>43.240.400</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
17. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	0	0
Omkostninger ved salg af andele	-26.250	-26.000
Grundejernes Investeringsfond, bindingspligt	406.468	-406.468
Betalte prioritetsafdrag	549.042	2.549.388
Overført restandel af årets resultat	-929.260	-2.116.920
	<u>0</u>	<u>0</u>

18. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom

Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder

Saldo primo	9.228.926	4.568.660
Årets hensættelse	2.912.481	4.660.266
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>12.141.407</u>	<u>9.228.926</u>

19. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 BRFKredit, 1,6377% - tilpasn. F9	241.200.000	250.114.560	103,0058	257.632.382
2 BRFKredit, 2,0519% - kont.lån	31.836.528	32.057.024	99,6250	31.936.810
3 BRFKredit, 2,0556% - kont.lån	27.614.430	27.822.316	99,6250	27.717.982
	<u>300.650.958</u>	<u>309.993.900</u>		<u>317.287.174</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 BRFKredit, 1,6377% - tilpasn. F9	5.156.181	0	0
2 BRFKredit, 2,0519% - kont.lån	475.212	463.472	797.357
3 BRFKredit, 2,0556% - kont.lån	88.644	85.570	676.952
	<u>5.720.037</u>	<u>549.042</u>	<u>1.474.309</u>

Noter til årsrapporten

19. Prioritetsgæld

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
1 BRFKredit, 1,6377% - tilpasn. F9	27,00 år	7 år	1/1 2024
2 BRFKredit, 2,0519% - kont.lån	29,50 år	-	-
3 BRFKredit, 2,0556% - kont.lån	30,00 år	-	-

	2018	2017
20. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	1.506.520	1.513.241
Køb af varme	-1.089.849	-1.014.276
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
	<u>416.671</u>	<u>498.965</u>

21. Øvrig gæld

Grant Thornton	50.750	50.000
Administrator	393.750	0
Forudbetalt boligafgift	48.699	23.839
Mellemregning boligafgift	30.505	0
MIH VVS	684.213	769.095
MIH El ApS	0	53.749
Bang og Beenfeldt	106.260	43.750
LIN Rådgivende ingeniører	0	79.755
Hovedstadens Bygningsentreprise	3.009.936	0
Tilbageholdt til uforudsete udgifter faldstammeprojekt	300.000	300.000
Dong Energy og Hofor	376.678	168.540
Diverse regninger	145.442	47.481
A-skat mv.	26.704	25.522
Feriepengeforpligtelse	17.775	17.775
	<u>5.190.712</u>	<u>1.579.506</u>

Noter til årsrapporten

22. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 300.650.958 er der stillet sikkerhed på kr. 301.200.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2018 på kr. 339.243.756.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København, kr. 47.000.000 er stillet til sikkerhed for engagement med Jyske Bank.

Hæftelsesforhold

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

For de lån der optages i forbindelse med stiftelsen i BRFkredit A/S med pant i foreningens ejendom, hæfter foreningens medlemmer ikke personligt. For anlægslån samt kassekredit optaget i forbindelse med stiftelsen i Jyske Bank hæfter foreningens medlemmer derimod personligt og pro rata efter deres andel i formuen. Nærværende vedtægtsbestemmelse kan ikke ændres eller udgå af foreningens vedtægt, så længe foreningen har lån i BRFkredit A/S og Jyske Bank.

Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i Jyske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for BRFkredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

23 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	203	15.679
B2	Erhvervsandele, ferieboliger	18.066	2
B3	Boliglejemål	2.794	27
B4	Erhvervslejemål	152	35
		<u>267</u>	<u>20.860</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre mm.	0	0
B6	I alt	<u>267</u>	<u>20.860</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x
C3				
D1	Stiftelsesår			2015
D2	Ejendommens opførelsesår			1908

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	ja
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.	

F1	Anvendt vurderingsprincip	Anskaffelsessummen
-----------	---------------------------	--------------------

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	339.243.756
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.141.407
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,58%

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

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	95	550
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		1.242
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	32	930
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	7	721

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	943.564	6%
Øvrige omkostninger	6.553.472	45%
Finansielle poster, netto	6.608.189	45%
Afdrag	549.042	4%
I alt	<u>14.654.267</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>73%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns.kr. pr. andel kvm	<u>289</u>	<u>322</u>	<u>160</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	12.949	9.827
Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
Anskaffelsessum (kostpris)	21.429	16.263
K1 Foreslået andelsværdi	2.800	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	17.862	
K3 Teknisk andelsværdi	20.662	
Reserver uden for andelsværdi	767	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	34	55	45
M2 Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>0</u>	<u>878</u>	<u>720</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>34</u>	<u>933</u>	<u>765</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	8%
--	----

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>161</u>	<u>35</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2018	2018	2019
Boligafgift incl. moderniseringstillæg	11.897.000	11.946.764	11.957.000
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	189.000	188.717	189.000
Lejeindtægter, boliger	2.010.000	1.785.083	1.350.000
Lejeindtægter, erhverv	2.510.000	2.400.209	2.466.000
Lejeindtægter, kælder og loftsrum	21.000	12.726	0
Øvrige indtægter	40.000	303.982	40.000
Indtægter i alt	16.667.000	16.637.481	16.002.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	900.200	900.215	949.800
El-forbrug	120.000	109.077	120.000
Vandforbrug	595.000	550.380	590.000
Renovation	543.500	549.649	561.000
Forsikringer og abonnementer	200.000	196.707	210.000
Anden renholdelse	913.000	919.697	950.000
Personaleomkostninger	162.200	154.929	162.000
Foreningsomkostninger	649.000	662.243	843.000
Vedligeholdelse	1.250.000	943.564	1.250.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4.000.000	2.397.625	2.950.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	0	112.950	110.000
	9.332.900	7.497.036	8.695.800
Renteudgifter, prioritetslån	7.235.000	5.720.037	7.200.000
Renteudgifter nyt lån	0	209.383	0
Renteudgifter, Jyske Bank kassekredit	0	7.861	0
Renteudgifter, anlægslån	0	307.588	0
Låneomkostninger	0	363.320	0
Skat af årets resultat	0	-7	0
Udgifter i alt	16.567.900	14.105.218	15.895.800
Årets resultat	99.100	2.532.263	106.200
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud og merværdier ved salg af andele	0	1.060.150	0
Hjemtagelse af lån og indfrielse af banklån	0	28.050.840	0
Renovering af ejendommen	0	-12.617.658	0
Regulering Grundejernes Investeringsfond	0	737.336	0
Afdrag på gæld til Jyske Bank	0	-549.042	0
Ændring i arbejdskapitalen	99.100	19.213.889	106.200
Arbejdskapital primo	-2.153.000	-2.153.274	17.061.000
Arbejdskapital ultimo	-2.053.900	17.060.615	17.167.200
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver (ekskl. Grundejernes Investeringsfond)		27.903.642	
Kortfristet gæld		-10.843.027	
		17.060.615	

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.”

Pia Saaek

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-293248779622

IP: 87.52.xxx.xxx

2019-03-15 18:41:10Z

NEM ID 

Per Røgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-528356462164

IP: 2.104.xxx.xxx

2019-03-17 17:54:04Z

NEM ID 

Niels Jensen

Administrator

Serienummer: CVR:85411217-RID:1261133900984

IP: 178.209.xxx.xxx

2019-03-18 07:58:51Z

NEM ID 

Jesper Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-850210839145

IP: 185.128.xxx.xxx

2019-03-18 10:25:47Z

NEM ID 

Jørgen Thyregod

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-798121088759

IP: 37.96.xxx.xxx

2019-03-18 14:25:07Z

NEM ID 

Eva Kajsa Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-876213836092

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-03-18 17:54:35Z

NEM ID 

Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-03-19 06:25:11Z

NEM ID 

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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