

Andelsboligforeningen EIGI

Årsrapport for 2019 4. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den . 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Drifts- og likviditetsbudget for 2020	22

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 Røygaard
Eva Sørensen

Administrator

Qvortrup Administration A/S
Lyngbyvej 28, 2.tv.
2100 København Ø
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 2019 for Andelsboligforeningen **EIGL**.

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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 11. maj 2020

Bestyrelse

Pia Saaek
(Formand)

Jørgen Thyregod

Jesper Andersen

Per Røyggaard

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2019. Der er tillige medtaget resultatbudget for 2020. 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 11. maj 2020

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. 300 af 26. marts 2019, 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, bortset fra at ejendommen fra i år indregnes til dagsværdi mod tidligere kostpris.

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

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

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 nominal 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 fremførsel.

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 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 2019

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2019	budget 2019	2018
2	Boligafgift	12.307.030	12.146.000	12.135.481
3	Lejeindtægter	4.242.997	3.816.000	4.198.018
4	Øvrige indtægter	113.303	40.000	303.982
		<u>16.663.330</u>	<u>16.002.000</u>	<u>16.637.481</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	949.725	949.800	900.215
	Elforbrug	156.021	120.000	109.077
	Vandforbrug	542.999	590.000	550.380
	Renovation	565.519	561.000	549.649
5	Forsikringer og abonnementer	198.654	205.000	196.707
6	Anden renholdelse	920.329	940.000	919.697
7	Personaleomkostninger	158.742	162.200	154.929
8	Foreningsomkostninger og administration	943.666	843.000	662.243
9	Vedligeholdelse	1.123.679	1.265.000	943.564
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	890.603	2.950.000	2.397.625
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	108.383	110.000	112.950
		<u>6.558.320</u>	<u>8.696.000</u>	<u>7.497.036</u>
	Resultat før finansielle poster	10.105.010	7.306.000	9.140.445
	Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	-33.619.038	0	-363.320
	Finansielle indtægter	7.764	0	0
11	Finansielle omkostninger	<u>-6.404.233</u>	<u>-7.200.000</u>	<u>-6.244.869</u>
	Resultat før skat	-29.910.497	106.000	2.532.256
12	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7</u>
	Årets resultat	<u>-29.910.497</u>	<u>106.000</u>	<u>2.532.263</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	2.858.593	0	2.912.481
	Betalte prioritetsafdrag og anlægslån	1.738.830	0	2.549.388
	Overført restandel af årets resultat	<u>-34.507.920</u>	<u>106.000</u>	<u>-2.929.606</u>
	Disponeret i alt	<u>-29.910.497</u>	<u>106.000</u>	<u>2.532.263</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København		
13	Dagsværdi pr. 31. december 2019	<u>567.000.000</u>	<u>339.243.756</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>567.000.000</u>	<u>339.243.756</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Tilgodehavender	276.622	61.635
	Forudbetalte omkostninger	183.790	179.848
	Grundejernes Investeringsfond	0	814.794
		<u>460.412</u>	<u>1.056.277</u>
15	Likvide beholdninger	<u>7.210.828</u>	<u>27.662.159</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.671.240</u>	<u>28.718.436</u>
	Aktiver i alt	<u>574.671.240</u>	<u>367.962.192</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver	2019	2018
	Egenkapital		
16	Andelsindskud	46.312.000	44.326.800
	Reserver		
17	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	182.837.424	0
17	Overført resultat mv.	-136.517.159	0
		46.320.265	0
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	99.921.069	0
	Reservering til knopskydning perioden 1.1 - 30.04.2020	3.827.000	0
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	15.000.000	12.141.407
		118.748.069	12.141.407
	Egenkapital i alt	211.380.334	56.468.207
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	0	0
	Hensatte forpligtelser	0	0
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	358.123.478	300.650.958
		358.123.478	300.650.958
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Jyske Bank, driftskonto (kredit 5.000.000)	26.947	2.552.413
20	Varmeregnskab	396.279	416.671
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	1.735.695	1.779.666
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	809.701	903.565
21	Øvrig gæld	2.198.806	5.190.712
		5.167.428	10.843.027
	Gældsforpligtelser i alt	363.290.906	311.493.985
	Passiver i alt	574.671.240	367.962.192
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2019

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)	Anskaffessummen	384.162.576
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom (valuar)	567.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	205.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **211.380.334**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -118.748.069

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	567.000.000	
Bogført værdi	<u>567.000.000</u>	<u>0</u>
		92.632.265

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	358.123.478	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>351.515.743</u>	<u>6.607.735</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **99.240.000**

Andelsindskud **46.312.000**

Andelskroneværdi pr. 31. december 2019 pr. indskudt andelskrone kr. 2.800 **2,14**

Bestyrelsen foreslår andelskroneværdien fastsat til kr. 2.800 x 2,14 **6.000**

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Peter Sand fra Wiborg+ Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,25%

Andelskronen pr. indskudt andelskvm har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2019	kr.	6.000
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		
	budget		
	2019	2019	2018
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	9.346.185	9.177.000	8.595.491
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	195.588	189.000	188.717
Moderniseringstillæg	2.765.257	2.780.000	3.351.273
	<u>12.307.030</u>	<u>12.146.000</u>	<u>12.135.481</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	1.755.358	1.350.000	1.869.159
Tomgangsleje, ved salg	0	0	-84.076
Lejeindtægter, erhverv	2.480.074	2.466.000	2.400.209
Lejeindtægter, kælderleje	7.565	0	10.477
Lejeindtægter, loftsrum	0	0	2.249
	<u>4.242.997</u>	<u>3.816.000</u>	<u>4.198.018</u>
4. Øvrige indtægter			
Overtaget saldo indvendig vedligeholdelseskonto	76.560	0	267.946
Erhvervsmæssig indtægt ved varmeregnskab	36.743	40.000	36.036
	<u>113.303</u>	<u>40.000</u>	<u>303.982</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	184.641	190.000	183.335
ABF-kontingent	14.013	15.000	13.372
	<u>198.654</u>	<u>205.000</u>	<u>196.707</u>
6. Anden renholdelse			
Viceværterbureau	900.000	927.000	900.000
Rengøringsartikler mv.	5.404	10.000	13.377
Affald, opbæring og kørsel	14.925	3.000	6.320
	<u>920.329</u>	<u>940.000</u>	<u>919.697</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2019	budget 2019	2018
7. Personaleomkostninger			
Lønninger (gårdmand)	154.940	158.000	152.612
Sociale omkostninger	2.383	2.200	2.317
Regulering feriepengeforpligtelse	1.419	2.000	0
	<u>158.742</u>	<u>162.200</u>	<u>154.929</u>
8. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	14.087	20.000	26.822
Advokathonorar	0	4.000	0
Gaver	4.735	2.000	5.268
Kontorhold mv.	1.521	13.000	8.543
IT og bredbånd	3.108	3.000	0
Porto og gebyrer	6.442	4.500	2.413
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	20.000	25.900
Bestyrelseshonorar	192.000	192.000	0
Omkostninger Nets	18.336	17.000	17.568
Revision og regnskab	52.000	52.000	50.750
Deltagelse på generalforsamlingen	12.406	0	10.500
Administrationshonorar	360.131	359.000	357.335
Valuarvurdering	75.700	0	0
Omkostninger ved salg af andel	6.210	0	0
Tomgangsvarme ledige lejemål, salgperiode	45.764	25.000	28.283
Varmeregnskabshonorar og kontrolmanual	132.726	131.500	128.861
	<u>943.666</u>	<u>843.000</u>	<u>662.243</u>
9. Vedligeholdelse			
Murer	123.701		21.209
Maler	8.419		10.520
Tømrer og snedker	332.419		86.861
Elektriker	31.979		244.439
Blikkenslager	338.601		269.973
VVS-varmeinstallationer	48.789		64.918
Kloakarbejder	0		131.251
Låsesmed	15.450		1.616
Glarmester	39.275		19.513
<i>overført til næste side</i>	<u>938.633</u>	<u>0</u>	<u>850.300</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2019	budget 2019	2018
9. Vedligeholdelse, fortsat			
<i>overført fra forrige side</i>	938.633	0	850.300
- Salg af navneskilte	0		-4.200
Haveanlæg	2.887		8.483
Småanskaffelser	0		20.417
Skadedyrsbekæmpelse	141.250	10.000	1.063
Teknikerhonorar	10.867		59.953
Selvrisiko forsikringskader	30.042	5.000	7.548
Budgetteret vedligeholdelse		1.250.000	
	<u>1.123.679</u>	<u>1.265.000</u>	<u>943.564</u>
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Kloakarbejder	685.603		0
Flytning af anlæg	205.000		0
Ombygning af varmecentral	0		631.250
Udskiftning af strengeventiler	0		682.375
Dørtelefoner	0		534.000
Etablering depotrum i gård	0		550.000
	<u>890.603</u>	<u>2.950.000</u>	<u>2.397.625</u>
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	6.333.939	6.700.000	5.720.037
Renteudgifter, Jyske Bank anlægslån	0	500.000	307.588
Renteudgifter, Jyske Bank kassekredit	31.643	0	7.818
Renteudgifter, Jyske Bank byggelån	38.651	0	209.383
Renteudgifter, kreditorer	0	0	43
	<u>6.404.233</u>	<u>7.200.000</u>	<u>6.244.869</u>
12. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af tidligere års skat	0	0	7
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7</u>

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

Den skattepligtige indkomst er opgjort og indkomsten modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København, dagsværdi pr. 31. december 2019

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	326.626.098	12.617.658		339.243.756
Tilgang	0	44.918.820	0	44.918.820
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	326.626.098	57.536.478	0	384.162.576
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivninger	182.837.424	0	0	182.837.424
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	182.837.424	0	0	182.837.424
Regnskabsmæssig værdi	509.463.522	57.536.478	0	567.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 9. marts 2020 af ejendomsmægler og valuar Peter Sand fra Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 205.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,25%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
14. Tilgodehavender		
Restancer	23.803	20.307
Tilgode for fejlbetaling til skattekonto	113.482	0
Dobbelt betalt regning	95.166	0
Mellemregning med administrator	23.766	35.242
Mellemregning beboere	854	2.586
Forsikringsager	19.551	0
Udlæg ved salg af andele	0	3.500
	<u>276.622</u>	<u>61.635</u>
15. Likvide beholdninger		
Jyske Bank, lånesag	7.197.027	27.649.275
Jyske Bank, foliekonto	13.801	12.884
	<u>7.210.828</u>	<u>27.662.159</u>

Noter til årsrapporten

16. Andelsindskud			<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>		
Andele, boliger	15.679	2.800	43.901.200	42.814.800
Andele, erhverv	152	2.800	425.600	425.600
Solgt i årets løb	81	2.800	226.800	1.086.400
Knopskydning i tagetagen	628	2.800	1.758.400	0
Usolgte andele boliger	2.368			
	<u>18.908</u>		<u>46.312.000</u>	<u>44.326.800</u>
17. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			0	0
Årets opskrivning			182.837.424	0
Årets nedskrivning			0	0
			<u>182.837.424</u>	<u>0</u>
18. Overført resultat mv.				
Tidligere års resultat			0	0
Omkostninger ved salg af andele			0	-26.250
Grundejernes Investeringsfond, bindingspligt			0	406.468
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			-103.748.069	0
Betalte prioritetsafdrag			1.738.830	2.549.388
Overført restandel af årets resultat			-34.507.920	-2.929.606
			<u>-136.517.159</u>	<u>0</u>
19. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo			0	0
Årets hensættelse			99.921.069	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>99.921.069</u>	<u>0</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
Saldo primo			12.141.407	9.228.926
Årets hensættelse, kloaker og facade			2.858.593	2.912.481
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>15.000.000</u>	<u>12.141.407</u>

Noter til årsrapporten

20. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
	Indfriet			
	Indfriet			
	Indfriet			
1	273.941.000	273.941.000	97,6220	267.426.683
2	58.447.000	60.161.606	97,7860	58.829.628
3	25.735.478	25.831.338	97,7860	25.259.432
	<u>358.123.478</u>	<u>359.933.944</u>		<u>351.515.743</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
	4.463.018	0	Indfriet
	789.075	797.357	Indfriet
	685.585	676.952	Indfriet
1	343.915	0	0
2	0	0	2.722.599
3	52.346	264.521	1.236.115
	<u>6.333.939</u>	<u>1.738.830</u>	<u>3.958.714</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1	30,00 år	31.12.2028	-
2	20,00 år	-	-
3	20,00 år	-	-

21. Varmeregnskab

	2019	2018
Varme indbetalt aconto	1.509.907	1.506.520
Køb af varme	-1.105.117	-1.089.849
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-8.511	0
	<u>396.279</u>	<u>416.671</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
22. Øvrig gæld		
Grant Thornton	52.000	50.750
Administrator	0	393.750
Forudbetalt boligafgift	21.012	48.699
Mellemregning boligafgift	0	30.505
Valuarvurdering	75.700	0
MIH VVS	0	684.213
Bang og Beenfeldt	277.728	106.260
Hovedstadens Bygningsentreprise	949.445	3.009.936
Tilbageholdt til uforudsete udgifter faldstammeprojekt	300.000	300.000
Tilbageholdt ved afregning af stigestrange	100.000	0
Dong Energy og Hofor	298.946	376.678
Diverse regninger	76.482	145.442
A-skat mv.	28.299	26.704
Feriepengeforpligtelse	19.194	17.775
	<u>2.198.806</u>	<u>5.190.712</u>

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 358.123.478 er der stillet sikkerhed på kr. 358.388.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2019 på kr. 567.000.000.

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 Jyske Realkredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser

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. selskabsskatteovens § 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 boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

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

Noter til årsrapporten

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. 300 af 26. marts 2019.

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	204	16.388
B2 Erhvervsandele, ferieboliger	2	152
B3 Boliglejemål	26	2.368
B4 Erhvervslejemål	35	2.580
	<hr/>	<hr/>
	267	21.488
B5 Øvrige lejemål, kældre mm.	0	0
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	267	21.488

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	Handelsværdi som udlejningsejendom (valuar)
-------------------------------------	---

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	567.000.000	26.387
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	118.748.069	5.526

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	20,94%
---	--------

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	91	570
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		1.287
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	30	961
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	7	741

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	1.123.679	2%
Øvrige omkostninger	5.434.641	11%
Finansielle poster, netto	40.015.507	83%
Afdrag	1.738.830	4%
I alt	<u>48.312.657</u>	<u>100%</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>74%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns.kr. pr. andel kvm	<u>308</u>	<u>153</u>	<u>-1.808</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	12.394	9.540
Valuarvurdering	34.281	26.387
Anskaffelsessum (kostpris)	23.226	17.878
K1 Foreslået andelsværdi	6.000	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	21.501	
K3 Teknisk andelsværdi	27.501	
Reserver uden for andelsværdi	7.179	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	53	44	52
M2 Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>852</u>	<u>699</u>	<u>2.132</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>905</u>	<u>743</u>	<u>2.184</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 36%
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>154</u>	<u>154</u>	<u>105</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2019	2019	2020
Boligafgift incl. moderniseringstillæg	11.957.000	12.111.442	12.400.000
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	189.000	195.588	200.000
Lejeindtægter, boliger	1.350.000	1.755.358	1.780.000
Lejeindtægter, erhverv	2.466.000	2.480.074	2.580.000
Lejeindtægter, kælder og loftsrum	0	7.565	15.000
Øvrige indtægter	40.000	113.303	40.000
Indtægter i alt	16.002.000	16.663.330	17.015.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	949.800	949.725	949.800
El-forbrug	120.000	156.021	120.000
Vandforbrug	590.000	542.999	590.000
Renovation	561.000	565.519	561.000
Forsikringer og abonnementer	205.000	198.654	210.000
Anden renholdelse	940.000	920.329	950.000
Personaleomkostninger	162.200	158.742	162.500
Foreningsomkostninger	843.000	943.666	819.000
Vedligeholdelse	1.265.000	1.123.679	1.250.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.950.000	890.603	3.000.000
Etablering af bryggenet	0	0	1.800.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	110.000	108.383	110.000
	8.696.000	6.558.320	10.522.300
Renteudgifter, prioritetslån	6.700.000	6.333.939	4.800.000
Renteudgifter byggelån	0	38.651	50.000
Renteudgifter, Jyske Bank kassekredit	0	31.643	0
Renteudgifter, anlægslån	500.000	0	0
Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	0	33.619.038	0
Finansielle indtægter	0	-7.764	0
Udgifter i alt	15.896.000	46.573.827	15.372.300
Årets resultat	106.000	-29.910.497	1.642.700
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud og merværdier ved salg af andele	0	1.985.200	1.131.200
Nettoprovenue ved omprioritering og nyt lån	0	59.211.351	0
Renovering af ejendommen	0	-44.918.820	-3.024.000
Regulering Grundejernes Investeringsfond	0	814.794	0
Afdrag på prioritetsgæld	0	-1.738.830	-3.958.700
Ændring i arbejdskapitalen	106.000	-14.556.802	-4.208.800
Arbejdskapital primo	17.061.000	17.060.614	2.504.000
Arbejdskapital ultimo	17.167.000	2.503.812	-1.704.800
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver (ekskl. Grundejernes Investeringsfond)		7.671.240	
Kortfristet gæld		-5.167.428	
		2.503.812	

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."

Jørgen Thyregod

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-798121088759

IP: 94.147.xxx.xxx

2020-05-11 15:06:06Z

NEM ID 

Pia Saaek

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-293248779622

IP: 87.52.xxx.xxx

2020-05-11 15:21:38Z

NEM ID 

Jesper Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-850210839145

IP: 2.111.xxx.xxx

2020-05-13 08:55:37Z

NEM ID 

Jens Anker Hansen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 178.209.xxx.xxx

2020-05-13 10:04:24Z

NEM ID 

Per Røygård

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-528356462164

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-05-13 15:53:10Z

NEM ID 

Eva Kajsa Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-876213836092

IP: 87.52.xxx.xxx

2020-05-13 16:36:35Z

NEM ID 

Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-05-13 16:43:45Z

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>