

Andelsboligforeningen Theklahus

Theklavej 29B, 2. th., 2400 København NV
CVR-nr. 80 88 99 17

Årsrapport for 2018

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 27

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Theklahus
Theklavej 29B, 2. th.
2400 København NV
Hjemsted: København NV
CVR-nr.: 80 88 99 17
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Esther Scherchen
Michala Egede Andersen
Linda Stokkebæk
Alma Wanstrup
Cecilie Will Frick

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Andelsboligforeningen Theklahus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 8. april 2019

Bestyrelse

Esther Scherchen
Formand

Michala Egede Andersen

Linda Stokkebæk

Alma Wanstrup

Cecilie Will Frick

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Theklahus**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Theklahus for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på anvendt regnskabspraksis i årsregnskabet, hvor der er redegjort for andelsboligforeningens ændring af praksis for værdiansættelse af ejendom og prioritetsgæld samt indregning af hensættelse vedrørende fremtidig vedligeholdelse under egenkapitalen. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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:

- 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 andelsboligforeningens 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 udar-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

bejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Søborg, den 8. april 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor

Note	2018	Ikke revideret budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgifter, beboelse	1.803.187	1.803.187	1.803.187
2 Lejeindtægter, beboelse	15.624	15.387	16.599
3 Andre lejeindtægter	2.700	2.700	2.700
4 Vaskeriindtægter	33.437	9.000	34.199
Andre indtægter	0	1.248	0
Indtægter i alt	1.854.948	1.831.522	1.856.685
5 Reparation og vedligeholdelse	-340.303	-351.620	-5.180.030
6 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-485.313	-509.360	-501.788
7 Ejendomsomkostninger	-198.142	-195.000	-133.249
8 Foreningsomkostninger	-210.060	-216.460	-201.460
Omkostninger i alt	-1.233.818	-1.272.440	-6.016.527
Resultat før af- og nedskrivninger	621.130	559.082	-4.159.842
Resultat før finansielle poster	621.130	559.082	-4.159.842
9 Finansielle omkostninger	-167.241	-164.420	-53.940
Finansielle poster i alt	-167.241	-164.420	-53.940
Resultat før skat	453.889	394.662	-4.213.782
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	453.889	394.662	-4.213.782

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
10	Ejendom	48.500.000	43.487.654
	Driftsmateriel og inventar	0	12.346
	Materielle anlægsaktiver i alt	48.500.000	43.500.000
	Anlægsaktiver i alt	48.500.000	43.500.000
	Tilgodehavende hos beboere	1.271	15.982
	Periodeafgrænsningsposter	7.147	0
	Tilgodehavender i alt	8.418	15.982
11	Likvide beholdninger	2.463.816	2.917.064
	Omsætningsaktiver i alt	2.472.234	2.933.046
	Aktiver i alt	50.972.234	46.433.046

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	107.772	107.772
	Reserve for opskrivninger	43.649.854	38.877.883
	Overført resultat	-9.809.446	-6.869.598
	Egenkapital før andre reserver	33.948.180	32.116.057
12	Andre reserver	10.983.478	7.583.536
	Andre reserver i alt	10.983.478	7.583.536
	Egenkapital i alt	44.931.658	39.699.593
	Hensættelse til indvendig vedligehold af lejemål	37.063	35.443
	Hensatte forpligtelser i alt	37.063	35.443
13	Gæld til realkreditinstitutter	5.584.035	5.736.024
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.584.035	5.736.024
13	Gæld til realkreditinstitutter	145.783	331.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	149.615	17.679
14	Anden gæld	124.080	612.507
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	419.478	961.986
	Gældsforpligtelser i alt	6.003.513	6.698.010
	Passiver i alt	50.972.234	46.433.046
15	Eventualforpligtelser		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskudskapi tal	Reserve for opskrivninge r	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18						
Saldo pr. 01.01.18	107 772	38 877 883	-6 869 598	32 116 057	7 583 536	39 699 593
Regulering opskrivning ejendom	0	4 771 971	0	4 771 971	0	4 771 971
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	0	6 205	6 205	0	6 205
Regulering andre reserver	0	0	-3 399 942	-3 399 942	3 399 942	0
Årets resultat	0	0	453 889	453 889	0	453 889
Saldo pr. 31.12.18	107 772	43 649 854	-9 809 446	33 948 180	10 983 478	44 931 658

	2018 DKK	Ikke revideret budget 2018 DKK	2017 DKK
1. Boligafgifter, beboelse			
Boligafgifter, beboelse	1.803.187	1.803.187	1.803.187
I alt	1.803.187	1.803.187	1.803.187

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	13.497	15.387	15.351
Opkrævning vedr. indvendig vedligeholdelse	1.620	0	0
Forbedringer	507	0	1.248
I alt	15.624	15.387	16.599

3. Andre lejeindtægter

Kælderleje	2.700	2.700	2.700
I alt	2.700	2.700	2.700

	2018	Ikke revideret budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK
4. Vaskeriindtægter			
Vaskeriindtægter	33.437	9.000	34.199
I alt	33.437	9.000	34.199

5. Reparation og vedligeholdelse

Porttelefoner	5.512	0	0
Småanskaffelser	1.139	0	0
Tømrer	21.675	0	0
Snedker	6.525	0	0
Blikkenslager og VVS	189.874	0	25.334
Varmeanlæg	7.610	0	14.862
Elektriker	2.997	0	5.042
Kloak	5.300	0	10.914
Have- og gårdanlæg	15.200	0	5.654
Vejvedligeholdelse	4.375	0	0
Låseservice	18.561	0	-1.110
Teknisk rådgivning	13.125	0	5.058
Reparation og vedligeholdelse af vaskeri	46.790	0	21.730
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	1.620	1.620	1.584
Tag og tagrende	0	200.000	5.090.962
Diverse	0	150.000	0
I alt	340.303	351.620	5.180.030

	2018 DKK	Ikke revideret budget 2018 DKK	2017 DKK
6. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.			
Ejendomsskatter	171.428	171.430	165.366
Forsikringer	42.501	48.180	42.149
El	34.688	45.210	45.791
Vand	143.096	150.250	147.463
Renovation m.v.	93.600	94.290	101.019
I alt	485.313	509.360	501.788

7. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	88.668	120.000	88.750
Skadedyrsbekæmpelse	62.795	12.000	4.881
Snerydning	17.344	60.000	7.438
Arbejdsweekend	1.353	3.000	2.935
Vinduespolering	3.400	0	2.550
Rengøringsartikler m.v.	106	0	429
Graffiti fjernelse	6.919	0	8.758
Bortkørsel af affald	9.488	0	9.750
Abonnementer	8.069	0	7.758
I alt	198.142	195.000	133.249

	2018	Ikke revideret budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK
8. Foreningsomkostninger			
Kontorartikler, porto mv.	13.991	16.000	7.263
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.392	1.000	959
Valuarvurdering	15.325	10.000	9.700
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	518	6.000	2.000
Administration	112.211	111.860	110.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.500	27.250	25.375
Varmeregnskabshonorar	19.894	19.600	19.315
Bestyrelsesgodtgørelse	18.750	18.750	18.750
Bankgebyr og andre gebyrer	4.671	6.000	5.047
Telefon og internet	2.331	0	2.301
Nedskrivning af tilgodehavende	-1.523	0	0
I alt	210.060	216.460	201.460

9. Finansielle omkostninger

Renter, kontantlån	149.358	156.420	0
Renter, rentetilpasningslån	7.059	0	46.609
Renter, Jyske Bank	10.824	8.000	7.331
I alt	167.241	164.420	53.940

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
10. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.18	4.609.771	4.044.109
Tilgang i året	240.375	565.662
Kostpris pr. 31.12.18	4.850.146	4.609.771
Opskrivninger pr. 01.01.18	38.877.883	0
Opskrivninger i året	4.771.971	38.877.883
Opskrivninger pr. 31.12.18	43.649.854	38.877.883
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	48.500.000	43.487.654

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af d. 11. januar 2019 af ejendomsmægler og valuar Danbolig Erhverv København.

Valuarvurderingen anvender en DCF model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en diskonteringsrate på 5,5 % i budgetperioden og et realafkastkrav på 3,5% efter udløbet af budgetperioden.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.18	Indestående 31.12.17
Kassebeholdning	864	1.119
Jyske Bank 5013-1094125	2.462.952	2.915.945
I alt	2.463.816	2.917.064

12. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01.18	7.583.536	7.583.536
Regulering andre reserver	3.399.942	0
Andre reserver pr. 31.12.18	10.983.478	7.583.536
<i>Specifikation af andre reserver</i>		
Reserve vedr. vedligeholdelse og renovering af ejendommen	8.983.478	0
Reserve vedr. ejendommens værdiforringelse	2.000.000	0
I alt	10.983.478	0

13. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 20x1	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.18	Regnskabsmæssig værdi 31.12.18
BRF Kredit rentetilpasningslån	1.500.000		4,26	7.059	189.018	0	0
BRF Kredit kontantlån	5.860.000	29 år	2,09	149.358	142.782	5.729.818	5.729.818
Gæld til realkreditinstitutter i alt				156.417	331.800	5.729.818	5.729.818

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 31.12.18	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	5.729.818	145.783	5.584.035	4.927.500
I alt	5.729.818	145.783	5.584.035	4.927.500

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
14. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	295.625	292.290
Afholdte udgifter til opvarmning	-245.142	-257.730
Varmeregnskab i alt	50.483	34.560
Andelsoverdragelse m.v.	18.538	477.926
Deposita	300	300
Administrator	11.600	12.813
Skyldige omkostninger	43.159	86.908
Øvrig anden gæld i alt	73.597	577.947
Anden gæld, kortfristet, i alt	124.080	612.507

15. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Foreningen har til hensigt at opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpandebrev på nominelt t.DKK 1.253, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpanebevet er stillet til sikkerhed for gæld til Jyske Bank A/S.

Der er tinglyst realkreditpandebrev, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpandebrevene er stillet til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 6.020. Den regnskabsmæssigværdi pr. 31.12.2018 udgør t.DKK. 48.500.

Der er tinglyst afgiftspandebrev på t.DKK 4.313, som alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

	31.12.18 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	33.948.180
Samlet andelsværdi	33.948.180
Den samlede indskudskapital udgør i alt	107.772
Værdi pr. indskudt andelskrone	315,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 04.04.2018)	298,00

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
B1 Andelsboliger	57	57	2.505	2.505
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	1	1	35	35
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	3	3	0	0
B6 Andelsboliger i alt	61	61	2.540	2.540

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
1977

D2 Ejendommens opførelsesår:
1935

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

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	DKK pr. kvm			
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering				
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.500.000	43.500.000	19.094	17.126
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	10.983.478	7.583.536	4.324	2.986
			31.12.18	31.12.17
F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi			23	17
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			88	85
			Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
	2018	2017	2018	2017	
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.803.187	1.803.600	720	720
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	13.495	15.030	5	6

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.18	31.12.17
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	13.552	12.821
K2	Gældsforpligtelser ~ omsætningsaktiver	1.410	1.498
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	14.962	14.319

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2018	2017	2016
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	181	-1.682	329
R	Årets afdrag	132	84	220

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2018	2017	2016
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	116	30	56
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18	2.004	0
M3 Vedligeholdelse i alt	134	2.034	56

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.379	10.236
Valuarvurdering	19.361	19.094
Anskaffelseskostpris	1.936	1.910
Foreslået andelskroneværdi	13.552	13.365
Reserver uden for andelskroneværdi	3.027	2.986

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	720
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	446
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	97%

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Foreningen har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Foreningen har skiftet værdiansættelsesmetode vedrørende foreningens ejendom fra kostpris til valuervurdering.

Foreningen har ændret indregningsprincip af hensættelser af fremtidig vedligeholdelse, som efter ændringen indregnes under egenkapitalen.

Foreningen har ændret værdiansættelsesmetode vedrørende foreningens prioritetsgæld fra pantebrevsgæld til kursværdi.

Sammenligningstal for 2017 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en påvirkning af årets resultat for 2017 med t.DKK 0. Pr. 31.12.2017 forøges egenkapitalen med t.DKK 31.246, og balancesummen forøges med t.DKK 38.878.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (Egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Hensatte forpligtelser*Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål*

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål omfatter bindingsbeløb vedrørende lejemål omfattet af indvendig vedligeholdelsespligt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominal værdi (restgæld).

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michala Egede Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-623613796275

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-04-11 14:57:18Z

NEM ID 

Cecilie Will Frick

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-140323124054

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-04-12 04:40:30Z

NEM ID 

Esther Pia Manna Scherchen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-659744377452

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-04-12 09:15:26Z

NEM ID 

Linda Stokkebæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-876557615056

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-04-12 19:03:24Z

NEM ID 

Soffi Sesse Xenia Bonde

Administrator/dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-04-15 06:57:41Z

NEM ID 

Alma Wanstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-178205504862

IP: 188.64.xxx.xxx

2019-04-16 12:32:36Z

NEM ID 

Jan Nygaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:16669274

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-04-23 13:17:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HJG0Z-Z012A-13EXP-8MN3V-F3Q2P-1MLDY

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>