

**Andelsboligforeningen  
Haabet**

**Årsrapport for 2018**  
(12. regnskabsår)

**Budget for 2019**

**Administrator:**  
DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 70 30 20 20

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Bestyrelsens beretning	10 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 25
Nøgleoplysninger	26 - 28
Bilag 4	29
Budget for 2019 med prognose for 2020 - 2022	30 - 31

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforening**

Andelsboligforeningen Haabet  
Amagerbrogade 4 - 16, Ved Amagerport 1 - 3, Ved Linden 5 - 13  
og Svinget 2  
2300 København S

CVR nr. 29 75 55 15  
Matr. nr.: 148 - 155  
Hjemsted: Amagerbros Kvarter, København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Andelshavere: 131 beboelsesandele  
Lejere: 35 bolig, 28 erhverv og 59 garager

**Bestyrelse**

Bjørn Klinke (formand)  
Gertrud Jessen  
Vagn Lauersen  
Jakob Holtze  
Christina Anderskov

**Administrator**

DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 70 30 20 20

**Revision**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 39 16 36 36

**Bankforbindelser**

Nordea Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Haabet.

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 .

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Administrator:**

København, den 13. marts 2019

\_\_\_\_\_  
DEAS A/S

**Bestyrelsen:**

København, den 13. marts 2019

  
\_\_\_\_\_  
Gertrud Jessen

  
\_\_\_\_\_  
Bjørn Klinke  
(formand)

  
\_\_\_\_\_  
Vagn Lauersen

  
\_\_\_\_\_  
Jakob Holtz

  
\_\_\_\_\_  
Christina Anderskov



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haabet

#### Konklusion

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

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget med prognoser på side 30 - 31 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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 foreningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13. marts 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



---

Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Haabet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **RESULTATOPGØRELSEN:**

#### **Indtægter:**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger:**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Skat af årets resultat:**

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger, erhverv og garager m.v.. Eventuel 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.

#### **Forslag til resultatdisponering:**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### **BALANCEN:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto på Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestående føres direkte på indeståendet og den hensatte forpligtelse.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital:**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele (salg), ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswaps), kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning samt resterende overførsel af årets resultat.

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

### **Hensatte forpligtelser:**

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

### **Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter:**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswaps) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswaps til dagsværdier på balancedagen. Årets regulering af dagsværdier på renteswaps føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdier er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswaps indregnes i tilknytning til prioritetsgælden henholdsvis anlægslånet, da de anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswaps indgår i beregningen af andelsværdien.

### **Øvrige gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### ØVRIGE NOTER:

#### **Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

#### **Nøgleoplysninger:**

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

## Bestyrelsens beretning

---

Nedenstående er udelukkende bestyrelsens beretning i forhold til foreningens økonomi. Bestyrelsen udarbejder herudover en supplerende skriftlig beretning om foreningens samlede aktiviteter, som udsendes sammen med indkaldelse til generalforsamling.

### Hovedaktivitet:

Foreningens aktivitet er at drive andelsboligforening. En del af foreningens boliger er ikke solgt og udlejes derfor.

### Indregning og måling af ejendommens værdi samt forslag til andelsværdi:

Foreningens bestyrelse har igen i år valgt at indhente valuarvurdering, så ejendommen indregnes og værdiansættes til ny valuarvurdering på kr. 475.000.000 mod sidste års valuarvurdering på kr. 456.000.000 kr. Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2018 udgør kr. 182.000.000. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er forsvarligt indregnet og værdiansat.

Bestyrelsen har valgt at foreslå at andelsværdien fastsættes til 18,00000 kr. pr. indskud, hvorved der reserveres ca. kr. 20.000.000 til bl.a. udsving i markedsværdier på foreningens renteswaps.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets driftsresultat udgør kr. 3.181.473. Resultatet er fremkommet efter omkostninger til reparation og vedligeholdelse for kr. 2.507.367 mod budgetteret kr. 2.400.000.

Resultatet er forbedret i forhold til sidste år og bestyrelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Foreningen har i 2018 fokuseret en del på omlægning af finansieringen samt løbende vedligeholdelse og drift af ejendommen. Desuden er der fokuseret på at sikre udlejningen af erhvervslejemålene og undgå tomgang.

Foreningen har efter aftale med Nordea indfriet anlægslån på kr. 9.935.000 og den tilhørende renteswapaftale. Indfrielsen er finansieret ved optagelse af et nyt realkreditlån og en tilhørende renteswapaftale på kr. 10.088.000. Dette har givet en besparelse på ca. kr. 400.000 pr. år på anlægslånet og en udgift til det nye realkreditlån på ca. kr. 260.000 pr. år, en nettobesparelse på ca. kr. 140.000 pr. år. Det indfrieede anlægslån og den tilhørende renteswapaftale ville være udløbet 31/12 2025, mens renteswapaftalen på det nye realkreditlån udløber 31/12 2028, en forlængelse på 3 år.

Desuden har foreningen efter aftale med Nordea omlagt renteswapaftalen som er tilknyttet kr. 102.993.000 af prioritetsgælden, så denne er ændret fra 3,180% til 2,810%, en besparelse på ca. kr. 380.000 pr. år. Den tidligere renteswapaftale ville være udløbet 30/6 2025, mens den nye renteswapaftale udløber 31/12 2028, en forlængelse på 3½ år.

Foreningens finansiering gennemgås regelmæssigt med Nordea med henblik på at sikre foreningen den mest optimale finansiering.

Foreningen har på statutidspunktet uudnyttet trækingsret på kassekredit, og det er bestyrelsens opfattelse, at foreningens likviditet er sikret fremadrettet og tilstrækkelig til foreningens drift.

Bestyrelsen finder at årets overskud er tilfredsstillende og bestyrelsen ønsker fremadrettet at generere store overskud for at styrke foreningens likviditet og spare op til at kunne afdrage på gælden.

## Bestyrelsens beretning

---

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb:**

Markedsværdien af foreningens renteswapaftaler, der på statustidspunktet er negativ med 55,73 mio. kr., har efterfølgende udviklet sig negativt, således at den pr. 28. februar 2019 er ca. 5,06 mio. kr. mere negativ end på statustidspunktet. Dette bevirker, at foreningens egenkapital og reserverne i andelskronen er formindsket tilsvarende pr. 28. februar 2019. Med den forventede renteutvikling i samfundet, herunder, at den lange rente er svagt stigende, er der positiv indikation for, at markedsværdien af renteswaps, og dermed egenkapitalen, kan forbedres fremadrettet.

Markedsværdien af foreningens renteswapaftaler vil bevæge sig mod nul efterhånden som aftalerne nærmer sig deres udløb. Den sidste af foreningens nuværende renteswapaftaler udløber ved udgangen af 2028. Dermed kan der forventes i forbedring af markedsværdien på i gennemsnit 5,57 mio. kr. pr. år over de næste 10 år.

## Resultatopgørelse for perioden

### 1. januar - 31. december

Note	2018 Budget <small>(ej revideret)</small>		2018 Regnskab	2017 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	14.945.000	Boligafgift	15.085.463	14.565.015
	788.000	Boligafgift - moderniseringstillæg	817.258	832.171
	1.636.000	Leje, beboelse	1.615.311	1.655.457
	642.000	Leje, beboelse - forbedringer	529.699	663.875
	401.000	Leje, beboelse - fremleje	401.200	449.626
	2.481.000	Leje, erhverv, inkl. 1 måned fritagelse	2.498.474	2.472.233
	0	- Hensat til GI	-237.546	0
	0	Regulering GI vedr. salg af lejemål	67.300	138.398
1	51.000	Fibernetopkrævning, netto	52.242	77.232
2	550.000	Garageleje, P-pladser og kældre	553.892	548.931
3	130.000	Øvrige indtægter	134.162	152.649
	<u>21.624.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>21.517.455</u>	<u>21.555.587</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
4	10.390.000	Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	10.217.364	9.227.101
5	820.000	Øvrige renteudgifter, inkl. swap	608.238	1.842.793
	869.000	Grundskyld	869.200	821.692
	503.000	Dagrenovation, inkl. delvis fortovsrenh.	475.146	492.953
	677.000	Vandforbrug	648.320	676.204
	192.000	Forsikringer	198.824	189.878
	173.000	Elforbrug	183.302	183.631
6	1.150.000	Renholdelse og vicevært	1.261.432	882.759
7	2.400.000	Reparation og vedligeholdelse	2.507.367	2.329.106
	0	Opgangsrenovering, vedligeholdelsesdel	0	2.174.866
	0	- Udbetaling fra GI	0	-1.873.063
	166.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	159.559	166.320
	412.000	Administration	411.936	399.938
	58.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	58.000	57.000
8	625.000	Andre honorarer	608.776	648.696
	73.000	Kontorhold, porto og gebyrer	70.569	71.545
	30.000	Møde- og foreningsudgifter	21.381	38.219
	20.000	Kabeltv, fremlejere	19.422	26.979
	20.000	El og varme tomgang	1.146	7.881
	300.000	Afskrevet tab på debitorer	0	572.573
	0	Årets regulering hensat imødegåelse tab	16.000	-552.000
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>18.878.000</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>18.335.982</u>	<u>18.385.071</u>
	<u>2.746.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>3.181.473</u>	<u>3.170.516</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<u>2.746.000</u>	Overført resultat	<u>3.181.473</u>	<u>3.170.516</u>
	<u>2.746.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>3.181.473</u>	<u>3.170.516</u>



## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
9	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	456.000.000	418.000.000
	Forbedringer i regnskabsåret	0	5.074.686
	Opskrivning til valuarvurdering	19.000.000	32.925.314
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>475.000.000</u>	<u>456.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2018, kr. 182.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>475.000.000</u>	<u>456.000.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	73.335	76.867
	Tilgodehavende leje	88.800	51.941
	Tilgodehavende garageleje	6.028	5.928
	Afdragsordninger	0	33.000
	Hensat til tab på debitorer	-110.000	-94.000
	<b>Nettorestancer i alt</b>	58.163	73.736
	Tilgodehavende udlæg for beboere	20.766	16.354
	Tilgodehavende vurderingshonorar igangværende handler	7.500	7.500
	Andre tilgodehavender	28.195	32.056
	Forudbetalte omkostninger	86.610	7.189
	Grundejernes Investeringsfond:		
	Saldo 1. januar	1.605.502	
	Regulering salg lejemål (ekskl. renter)	-67.019	
	Renter	8.098	
	Årets hensættelse til GI	237.546	
		1.784.127	1.605.502
	Tilgodehavende udbetalinger fra GI	0	247.565
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>1.985.361</u>	<u>1.989.902</u>
	Nordea Bank, foreningskonto	25.131	18.350
	Nordea Bank, låneafregningskonto	91.435	13.838
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>116.566</u>	<u>32.188</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.101.927</u>	<u>2.022.090</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>477.101.927</u></u>	<u><u>458.022.090</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
10	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>74.619.900</u>	<u>61.026.750</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til større vedligeholdelse	0	740.000
	Reserve til værdiregulering	<u>19.928.403</u>	<u>9.318.626</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>19.928.403</u>	<u>10.058.626</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>94.548.303</u>	<u>71.085.376</u>
	<b>Hensat til Grundejernes Investeringsfond</b>	<u>1.784.127</u>	<u>1.605.502</u>
11	Prioritetsgæld, kursværdi	315.903.643	305.540.257
11	Renteswaps tilknyttet prioritetsgæld, markedsværdi	55.732.714	55.254.554
	Forudbetalt boligafgift m.v.	29.620	56.680
	Igangværende handler	0	104.992
	Skyldig afregning fraflyttere	208.104	42.726
	Deposita	1.397.424	2.482.365
	Forudbetalt leje	808.061	895.822
	Indvendig vedligeholdelse	1.433.020	1.400.920
	Elregnskab fremlejere:		
	Saldo 1. januar	29.547	
	A contobidrag	26.000	
	Afholdte eludgifter	<u>-18.682</u>	29.547
	Igangværende varmeregnskab:		
	A contobidrag	2.131.993	
	Afholdte udgifter	<u>-1.602.084</u>	504.575
	Nordea Bank, driftskonto, trækingsret kr. 9.000.000 (Variabel rente, p.t. 5,45%)	3.785.778	7.776.531
	Nordea Bank, anlægslån	0	9.935.000
	Renteswap tilknyttet anlægslån, markedsværdi	0	977.345
	Skyldig momsafregning	29.660	14.775
	Skyldige omkostninger	<u>874.699</u>	<u>315.123</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>380.769.497</u>	<u>385.331.212</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>477.101.927</u>	<u>458.022.090</u>
12	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
13	Forsikringsforhold		
14	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 1 - Fibernetopkrævning, netto:</b>		
Bredbåndsbidrag fra medlemmer	229.530	254.520
Abonnement Novomatrix	-177.288	-177.288
	<u>52.242</u>	<u>77.232</u>
<b>Note 2 - Garageleje, P-pladser og kældre:</b>		
Garageleje og P-pladser, andelshavere	153.738	145.199
Garageleje og P-pladser, eksterne (ekskl. moms)	243.045	249.633
Garageleje og P-pladser, lejere	70.280	73.710
Kælderleje, andelshavere	29.276	25.609
Kælderleje, eksterne	15.000	32.180
Kælderleje, lejere	42.553	22.600
	<u>553.892</u>	<u>548.931</u>
<b>Note 3 - Øvrige indtægter:</b>		
Antenneafgift, fremlejere	9.816	11.138
Erhvervslejere, glasforsikring	30.327	30.284
Indbetalt for el, gas og vand	1.900	2.400
Indtægtsført forudbetalt leje, fraflyttere	0	13.913
Indtægtsført vurderingshonorarer, fraflyttere	14.700	0
Manglende deltagelse arbejdsdage	38.000	23.000
Navneskilte gebyrer	22.500	29.588
Refusion fra Rosendal El	0	1.875
Refusion af diverse udlæg	9.718	36.251
Venteliste gebyrer	7.201	4.200
	<u>134.162</u>	<u>152.649</u>
<b>Note 4 - Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap:</b>		
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 259.158.000	-842.264	-803.390
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 259.158.000	1.166.211	984.800
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 14.000.000	-24.500	-1.400
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 14.000.000	63.000	91.000
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 31.565.000 (12½ mdr. i 2018)	-93.022	0
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 31.565.000 (12½ mdr. i 2018)	148.604	0
Renteudgifter, Swap kr. 154.490.000	5.272.867	5.116.702
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000 (gl. swap på 3,180%)	3.434.001	3.329.864
Renteudgifter, Swap kr. 14.000.000	332.763	318.607
Renteudgifter, Swap kr. 31.565.000 (3 mdr. i 2017)	759.704	190.918
	<u>10.217.364</u>	<u>9.227.101</u>

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 5 - Øvrige renteudgifter, inkl. swap:</b>		
Renteudgifter anlægslån (opsagt ultimo 2018)	181.187	767.619
Renteudgifter, Swap kr. 41.000.000 (opsagt, 9 mdr. i 2017)	0	688.974
Renteudgifter, Swap kr. 9.435.000 (opsagt ultimo 2018, 3 mdr. i 2017)	217.920	54.794
Nordea driftskonto	209.131	331.403
Morarenter	0	3
	<u>608.238</u>	<u>1.842.793</u>
<b>Note 6 - Renholdelse og vicevært:</b>		
Arbejdstøj	4.114	0
Containerleje	6.840	5.239
Drift af gårdtoilet, rengøring	0	750
Drift af varmemesterkonter, køb af computer, printerleje m.v.	40.618	46.322
Fortovsrenholdelse (ny aftale)	43.750	0
Ekstra rengøring, i.f.m. reparation af gårdlys m.v.	7.275	81.944
Opkrævet ved beboere for oprydning/rengøring	-1.200	0
Skadedyrsservice	13.468	8.549
Snerydning og saltning	50.219	45.218
Trappevask og vinduespolering	181.699	160.120
Varmemester og gårdmand samt viceværtløn	914.649	534.617
	<u>1.261.432</u>	<u>882.759</u>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>Note 7 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Delelejligheder, udskiftning af komfur m.v.	17.789	99.369
Drift af beboerlokale, støjdemping m.v.	71.292	0
Drift af fællesarealer, indkøb af cykelstativer og arbejdsdag m.v.	65.926	24.243
Drift af maskiner	150	140
Drift af P-kælder, etablering af ny belysning m.v.	57.110	14.623
Drift af vaskeri, indkøb vaskerivogne m.v.	0	8.953
Drift af værksted, diverse småindkøb	4.394	7.366
Dørlukker, serviceaftale	16.100	0
Ej dækkede forsikringsskader/selvrisiko	9.508	2.115
Elektriker, ny belysning i gården og udskiftning af switche m.v.	273.235	82.750
Elevatorabonnement	14.537	4.593
Inventar og udstyr, udskiftning vaskemaskine m.v. lejemål	22.603	16.138
Komplementerende bygningsdele, låse og nøgler, årlig rep. trapper m.	191.689	108.925
Løn løbende arbejder	142.000	116.000
Materialer og småanskaffelser	69.952	41.429
Ombygning erhvervslejemål, cafe m.v.	176.922	0
Opgangsrenovering, rest inkl. honorar 1 års gennemgang	182.450	0
Overfladebeklædning, malerarbejder og duesikring m.v.	226.874	139.700
Primære bygningsdele, renovering af indgangspartier og lyskasser m.v.	287.190	62.826
Renovering af badeværelser, tilskud til andelshavere	50.000	155.837
Udbedring af vandskade	0	281.400
Udskiftning af låse i yderdøre	0	394.452
Varmeanlæg, serviceaftaler	28.825	17.253
VVS, udskiftning pumper, afløb og føring nedløb til sandfang m.v.	414.484	639.726
Øvrige dele og anlæg, etablering fedtudskillere og rensning kloak m.v.	184.337	111.268
	<u>2.507.367</u>	<u>2.329.106</u>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>Note 8 - Andre honorarer:</b>		
ABF kontingent	13.400	13.338
Advokat Galst, vedr. kælderlejemål	0	2.100
Bestyrelseshonorarer	270.000	256.000
DEAS, databehandleraftale	2.350	0
DEAS, rådgivning vedr. udlejning	33.125	0
DEAS, udarbejdelse af afståelsestillæg	6.250	0
DEAS, udarbejdelse af lejekontrakt	12.500	0
DEAS Erhverv, udlejningshonorar	0	16.545
Erstatninger til beboere	0	12.000
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	57.829	54.433
Jobannonce ejendomsinspektør	0	3.744
KMC1176, inspektion af legeredskaber	4.034	0
Peter Jahn, notat vedr. etablering af tagboliger	2.750	0
Peter Jahn, vedligeholdelsesplan	21.875	0
Proad, valuarvurdering	25.000	27.500
Qwist & Bræmer, juridisk rådgivning	130.413	161.799
Revisor, assistance med økonomisk plan	0	10.000
Revisor, deltagelse i budgetmøde	3.500	3.500
Revisor, deltagelse i generalforsamling	2.750	2.750
Revisor, ekstraarbejder vedr. valuarvurdering 2016	0	12.500
Revisor, udarbejdelse af foreløbigt budget	16.250	15.000
Svejpgård   Galst   Qwist, inkassosager	0	4.768
Svejpgård   Galst   Qwist, advokatundersøgelse venteliste	0	37.500
Svejpgård   Galst   Qwist, sag mod erhvervslejer	3.000	0
UBSBolig m.v., udlejningsannoncer	3.750	15.219
	<u>608.776</u>	<u>648.696</u>

### Note 9 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 8. marts 2019 af Ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE Torben Lund, PROAD, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 20 år, med et exitafkast på 3,56%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,4% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 414.000.000 eller 553.000.000.

## Noter

	Areal i m <sup>2</sup>	kr.
<b>Note 10 - Egenkapital:</b>		
Andelsindskud:		
Saldo 1. januar 2018	13.561,50	4.068.450
Solgt lejemål 066, 169 m <sup>2</sup> af 300 kr. pr. m <sup>2</sup>	169,00	50.700
Solgt lejemål 117, 88 m <sup>2</sup> af 300 kr. pr. m <sup>2</sup>	88,00	26.400
	<u>13.818,50</u>	<u>4.145.550</u>
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar 2018		118.127.980
Opskrivning til valuarvurdering		<u>19.000.000</u>
		<u>137.127.980</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2018		-817.257
Årets kursregulering		<u>-275.386</u>
		<u>-1.092.643</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar 2018		-60.352.423
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet prioritetsgæld		-478.160
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet banklån (indfriet i 2018)		977.345
Merværdi ved salg af lejemål		1.063.425
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål		93.736
Låneomlægning, omkostninger ved optagelse af nyt lån		-176.606
Overført resultat		3.181.473
Tilbageført reserve til større vedligeholdelse		740.000
Regulering af reserve til værdiregulering		<u>-10.609.777</u>
		<u>-65.560.987</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><u>74.619.900</u></u>

## Noter

### Note 11 - Prioritetsgæld og tilknyttede renteswaps:

	Restgæld 1/1 2018	Optaget	Afdrag	Restgæld 31/12 2018	Kursværdi 31/12 2018
a)	259.158.000	0	0	259.158.000	260.078.011
b)	14.000.000	0	0	14.000.000	14.049.700
c)	31.565.000	0	0	31.565.000	31.652.119
d)	0	10.088.000	0	10.088.000	10.123.813
	<u>304.723.000</u>	<u>10.088.000</u>	<u>0</u>	<u>314.811.000</u>	<u>315.903.643</u>

- a) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,2300%, afdragsfrit til 1/7 2025, udløber i 2045  
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 2 renteswapaftaler, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente

For kr. 154.490.000 af gælden er der indgået renteswapaftale, hvor der swappes til 3,260%  
Renteswappen udløber pr. 31/12 2026.

For kr. 102.993.000 af gælden er der indgået renteswapaftale, hvor der swappes til 2,810%  
Renteswappen udløber pr. 31/12 2028.

Er i 2018 omlagt fra tidligere renteswapaftale på 3,180% med udløb pr. 30/6 2025

- b) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,2300%, afdragsfrit til 1/10 2026, udløber i 2046  
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 1 renteswapaftale, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente  
på 2,220%. Renteswappen udløber pr. 31/12 2026

- c) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,2800%, afdragsfrit til 1/1 2026, udløber i 2047  
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 1 renteswapaftale, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente  
på 2,250%. Renteswappen udløber pr. 31/12 2027

- d) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,2300%, afdragsfrit til 1/1 2026, udløber i 2048  
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 1 renteswapaftale, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente  
på 2,120%. Renteswappen udløber pr. 31/12 2028

	2018 kr.	2017 kr.
Markedsværdi af renteswapaftale 154.490.000 (3,260%)	30.722.310	31.553.266
Markedsværdi af renteswapaftale 102.993.000 (3,180%)	0	18.423.470
Markedsværdi af renteswapaftale 102.993.000 (2,810%)	18.354.670	0
Markedsværdi af renteswapaftale 14.000.000 (2,220%)	1.635.747	1.578.387
Markedsværdi af renteswapaftale 31.565.000 (2,250%)	3.884.550	3.699.431
Markedsværdi af renteswapaftale 10.088.000 (2,120%)	1.135.437	0
	<u>55.732.714</u>	<u>55.254.554</u>



## Noter

---

### Note 12 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpantebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 475.000.000.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

### Note 13 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Alm. Brand Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 14 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen den 1. oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen **63** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

### Note 15 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk 1.

	kr.
Egenkapital før reserver ifølge balancen	74.619.900
Andelsindskud	4.145.550
Andelskronens værdi	18,00000
$\frac{74.619.900}{4.145.550} =$	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 15,00000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 18,00000.

## Noter

### Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 22,80718.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 18,00000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
002, Amagerbrogade 4, 1. th.	198,0	59.400	891.000	1.069.200
003, Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	859.500	1.031.400
005, Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	895.500	1.074.600
006, Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	895.500	1.074.600
007, Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	895.500	1.074.600
010, Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	720.000	864.000
011, Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
012, Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	526.500	631.800
013, Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
014, Amagerbrogade 6, 2. th.	117,0	35.100	526.500	631.800
017, Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
018, Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	526.500	631.800
020, Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	373.500	448.200
021, Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	594.000	712.800
022, Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	594.000	712.800
023, Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	675.000	810.000
024, Amagerbrogade 8, 2. th.	114,0	34.200	513.000	615.600
025, Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	594.000	712.800
026, Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	594.000	712.800
027, Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	594.000	712.800
030, Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	198.000	237.600
031, Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
032, Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	468.000	561.600
033, Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
034, Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	468.000	561.600
035, Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
036, Amagerbrogade 10, 3. th.	104,0	31.200	468.000	561.600
037, Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
038, Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	468.000	561.600
039, Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	319.500	383.400
040, Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	364.500	437.400
043, Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
044, Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	468.000	561.600
045, Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
046, Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	468.000	561.600
047, Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
049, Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	315.000	378.000
050, Amagerbrogade 12, 5. th.	80,0	24.000	360.000	432.000
Transport	4.514,0	1.354.200	20.313.000	24.375.600

## Noter

### Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	4.514,0	1.354.200	20.313.000	24.375.600
051, Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
052, Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	468.000	561.600
053, Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
054, Amagerbrogade 14, 2. th.	104,0	31.200	468.000	561.600
055, Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	468.000	561.600
056, Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	468.000	561.600
058, Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	468.000	561.600
059, Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	378.000	453.600
062, Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	760.500	912.600
063, Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	486.000	583.200
064, Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	760.500	912.600
065, Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	486.000	583.200
066, Amagerbrogade 16, 3. th.	169,0	50.700	0	912.600
067, Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	486.000	583.200
068, Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	760.500	912.600
069, Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	418.500	502.200
070, Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	463.500	556.200
072, Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	238.500	286.200
073, Ved Amagerport 1, 1. tv.	88,0	26.400	396.000	475.200
075, Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	432.000	518.400
077, Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	396.000	475.200
078, Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	396.000	475.200
079, Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	396.000	475.200
080, Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	396.000	475.200
081, Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	292.500	351.000
082, Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	333.000	399.600
085, Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	396.000	475.200
086, Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	396.000	475.200
087, Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	396.000	475.200
088, Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	396.000	475.200
089, Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	396.000	475.200
090, Ved Amagerport 3, 3. th.	88,0	26.400	396.000	475.200
091, Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	396.000	475.200
092, Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	396.000	475.200
093, Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	333.000	399.600
095, Ved Linden 5, st. tv.	100,0	30.000	450.000	540.000
096, Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	450.000	540.000
097, Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	450.000	540.000
098, Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	450.000	540.000
099, Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	450.000	540.000
Transport	8.528,0	2.558.400	37.615.500	46.051.200

## Noter

### Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	8.528,0	2.558.400	37.615.500	46.051.200
101, Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	450.000	540.000
102, Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	450.000	540.000
103, Ved Linden 5, 4. tv.	100,0	30.000	450.000	540.000
104, Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	450.000	540.000
106, Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	396.000	475.200
107, Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	427.500	513.000
108, Ved Linden 7, st. th.	98,0	29.400	441.000	529.200
109, Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	427.500	513.000
110, Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	441.000	529.200
114, Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	441.000	529.200
115, Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	427.500	513.000
116, Ved Linden 7, 4. th.	98,0	29.400	441.000	529.200
117, Ved Linden 7, 5. tv.	88,0	26.400	0	475.200
118, Ved Linden 7, 5. th.	90,0	27.000	405.000	486.000
119, Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	441.000	529.200
123, Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	441.000	529.200
124, Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	400.500	480.600
126, Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	400.500	480.600
127, Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	441.000	529.200
128, Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	400.500	480.600
129, Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	382.500	459.000
130, Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	337.500	405.000
131, Ved Linden 11, st. tv.	88,0	26.400	396.000	475.200
133, Ved Linden 11, 1. tv.	88,0	26.400	396.000	475.200
134, Ved Linden 11, 1. th.	96,0	28.800	432.000	518.400
135, Ved Linden 11, 2. tv.	88,0	26.400	396.000	475.200
136, Ved Linden 11, 2. th.	96,0	28.800	432.000	518.400
139, Ved Linden 11, 4. tv.	88,0	26.400	396.000	475.200
140, Ved Linden 11, 4. th.	96,0	28.800	432.000	518.400
141, Ved Linden 11, 5. tv.	80,0	24.000	360.000	432.000
142, Ved Linden 11, 5. th.	86,0	25.800	387.000	464.400
143, Ved Linden 13, st. tv.	96,0	28.800	432.000	518.400
144, Ved Linden 13, st. th.	88,0	26.400	396.000	475.200
145, Ved Linden 13, 1. tv.	96,0	28.800	432.000	518.400
146, Ved Linden 13, 1. th.	88,0	26.400	396.000	475.200
147, Ved Linden 13, 2. tv.	96,0	28.800	432.000	518.400
148, Ved Linden 13, 2. th.	88,0	26.400	396.000	475.200
149, Ved Linden 13, 3. tv.	96,0	28.800	432.000	518.400
150, Ved Linden 13, 3. th.	88,0	26.400	396.000	475.200
151, Ved Linden 13, 4. tv.	96,0	28.800	432.000	518.400
Transport	12.230,0	3.669.000	53.878.500	66.042.000

## Noter

---

### Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

<u>Bolignr. og adresse</u>	<u>Areal jfr. stiftelse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi senest vedtaget</u>	<u>Andelsværdi til vedtagelse</u>
Transport	12.230,0	3.669.000	53.878.500	66.042.000
152, Ved Linden 13, 4. th.	88,0	26.400	396.000	475.200
153, Ved Linden 13, 5. tv.	86,0	25.800	387.000	464.400
154, Ved Linden 13, 5. th.	80,0	24.000	360.000	432.000
155, Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	738.000	885.600
156, Svinget 2, st. th.	94,0	28.200	423.000	507.600
157, Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	598.500	718.200
158, Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	720.000	864.000
159, Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	598.500	718.200
160, Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	720.000	864.000
163, Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	598.500	718.200
164, Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	720.000	864.000
165, Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	540.000	648.000
166, Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	348.750	418.500
	<u>13.818,5</u>	<u>4.145.550</u>	<u>61.026.750</u>	<u>74.619.900</u>

## Note 16 - Nøgleoplysninger

		31.12.18		31.12.17 *	31.12.16 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	131	13.820	13.563	13.180
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål (heraf 2 til fremleje)	35	3.835	4.092	4.475
B4	Erhvervslejemål	28	2.070	2.070	2.070
B5	Øvrige lejemål (garager)	59	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	253	19.725	19.725	19.725

\* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den ordinære boligafgift er opgjort efter andelsindskud, derudover betaler nogle andele et moderniseringstillæg, tillæget falder løbende og udløber i år 2027.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	1913

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	24.081
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.928.403	1.010

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

## Note 16 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	1.162
H2	Erhvervslejeindtægter	207
H3	Boliglejeindtægter	182

		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	185	234	230

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	5.399
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	27.400
K3	Teknisk andelsværdi	32.799

		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	131	118	127
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	20	110	0
M3	Vedligeholdelse i alt	150	228	127

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	20

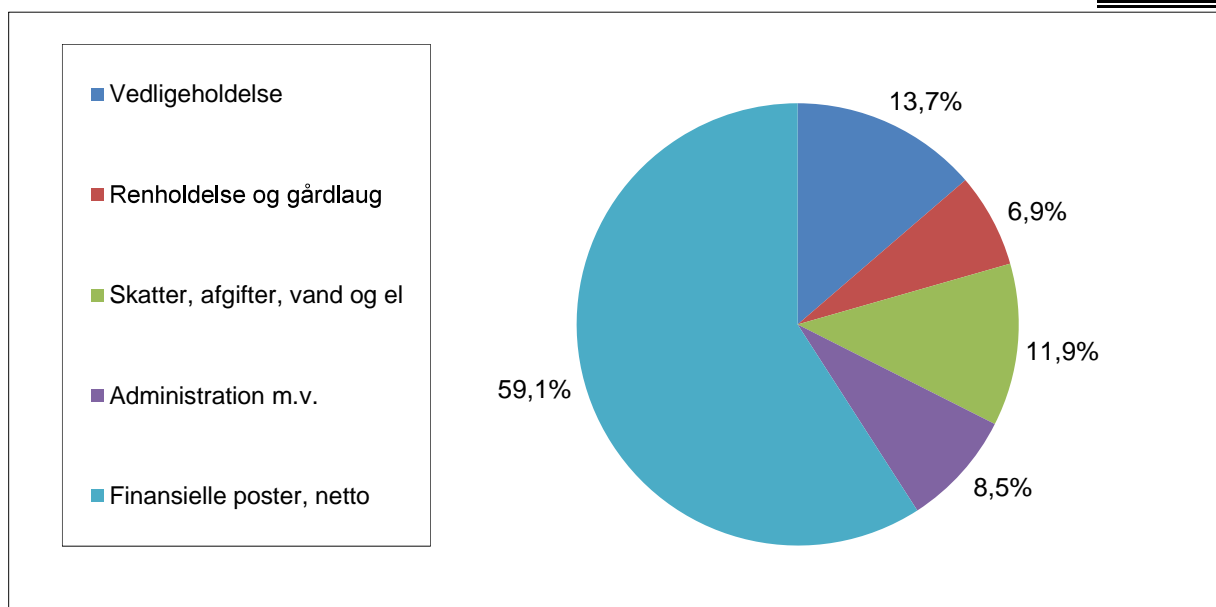
		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	0	0

## Note 16 - Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	13.169	9.227
Valuarvurdering	34.370	24.081
Anskaffelsessum (kostpris)	24.448	17.129
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	27.400	19.197
Foreslået andelsværdi	5.399	3.783
Reserver uden for andelsværdi	1.442	1.010
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		1.162
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		655
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.383
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		74
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		13,7
Renholdelse og gårdlaug		6,9
Skatter, afgifter, vand og el		11,9
Administration m.v.		8,5
Finansielle poster, netto		59,0
Afskrevet tab og hensættelse til tab		0,1
		<u>100,0</u>





**Andelsboligforeningen Haabet**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2018**

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN**

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	24.081
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.928.403	1.010

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	1.162

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	5.399
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	27.400
K3	Teknisk andelsværdi	32.799

**Vedligeholdelse**

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	20

## Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2019

	Regnskab 2018	Budget 2019 (ej revideret)	Prognose 2020 (ej revideret)	Prognose 2021 (ej revideret)	Prognose 2022 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>					
Boligafgift	15.085.463	15.380.000	15.534.000	15.689.000	15.846.000
Boligafgift - moderniseringstillæg	817.258	751.000	657.000	563.000	469.000
Leje, beboelse	1.615.311	1.605.000	1.637.000	1.670.000	1.703.000
Leje, beboelse - forbedringer	529.699	525.000	525.000	525.000	525.000
Leje, beboelse - fremleje	401.200	401.000	401.000	401.000	401.000
Leje, erhverv	2.498.474	2.766.000	2.821.000	2.877.000	2.935.000
- Hensat til GI	-237.546	0	0	0	0
Regulering GI vedr. salg af lejemål	67.300	0	0	0	0
Fibernetopkrævning, netto	52.242	5.000	5.000	5.000	5.000
Garageleje, P-pladser og kældre	553.892	550.000	550.000	550.000	550.000
Øvrige indtægter	134.162	130.000	130.000	130.000	130.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>21.517.455</b>	<b>22.113.000</b>	<b>22.260.000</b>	<b>22.410.000</b>	<b>22.564.000</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>					
Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	10.217.364	10.400.000	10.400.000	10.400.000	10.400.000
Øvrige renteudgifter, inkl. swap	608.238	103.000	0	0	0
Grundskyld	869.200	869.000	912.000	958.000	1.006.000
Dagrenovation, inkl. delvis fortovsrenh.	475.146	423.000	444.000	466.000	489.000
Vandforbrug	648.320	643.000	656.000	669.000	682.000
Forsikringer	198.824	205.000	211.000	217.000	224.000
Elforbrug	183.302	187.000	191.000	195.000	199.000
Renholdelse og vicevært	1.261.432	1.460.000	1.489.000	1.519.000	1.549.000
Reparation og vedligeholdelse	2.507.367	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	159.559	155.000	158.000	161.000	164.000
Administration	411.936	424.000	437.000	450.000	464.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	58.000	59.000	60.000	61.000	62.000
Andre honorarer	608.776	621.000	633.000	646.000	659.000
Kontorhold, porto og gebyrer	70.569	74.000	75.000	76.000	77.000
Møde- og foreningsudgifter	21.381	30.000	30.000	30.000	30.000
Kabeltv, fremlejere	19.422	20.000	20.000	20.000	20.000
El og varme tomgang	1.146	20.000	20.000	20.000	20.000
Afskrevet tab på debitorer	0	300.000	300.000	300.000	300.000
Årets regulering hensat imødegåelse tab	16.000	0	0	0	0
Selskabsskat	0	0	0	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>18.335.982</b>	<b>18.393.000</b>	<b>18.436.000</b>	<b>18.588.000</b>	<b>18.745.000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.181.473</b>	<b>3.720.000</b>	<b>3.824.000</b>	<b>3.822.000</b>	<b>3.819.000</b>
<b>Resultatdisponering:</b>					
Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Overført resultat	3.181.473	3.720.000	3.824.000	3.822.000	3.819.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.181.473</b>	<b>3.720.000</b>	<b>3.824.000</b>	<b>3.822.000</b>	<b>3.819.000</b>

## Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2019

	Regnskab 2018	Budget 2019 (ej revideret)	Prognose 2020 (ej revideret)	Prognose 2021 (ej revideret)	Prognose 2022 (ej revideret)
<b>LIKVIDITETSBUDGET:</b>					
Budgetteret likviditet primo		5.214.000	8.034.000	10.958.000	13.880.000
Overført resultat		3.720.000	3.824.000	3.822.000	3.819.000
Ej anvendt indvendig vedligeholdelse		100.000	100.000	100.000	100.000
Årets likviditetsændringer før ændring trækingsret		<u>3.820.000</u>	<u>3.924.000</u>	<u>3.922.000</u>	<u>3.919.000</u>
Budgetteret træk ultimo på kassekredit	-3.786.000	34.000	3.958.000	7.880.000	11.799.000
Trækingsret ultimo på kassekredit	<u>9.000.000</u>	<u>8.000.000</u>	<u>7.000.000</u>	<u>6.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Budgetteret likviditet ultimo</b>		<b><u>5.214.000</u></b>	<b><u>8.034.000</u></b>	<b><u>10.958.000</u></b>	<b><u>13.880.000</u></b>

### Budgetforudsætninger:

I budgettet for 2019 er der indregnet almindelig stigning i boligafgiften på 1,0% pr. 1/1 .

I prognoserne for 2020-2022 er boligafgiften fremskrevet med 1,0% årligt.

Boligafgift - moderniseringstillæg aftrappes løbende og udløber helt ved udgangen af 2026.

Der er ikke indregnet ændringer i boligafgift og leje som følge af salg af lejemål efter 31/12.

Der budgetteres ikke med hensættelser til eller udbetalinger fra GI. Kræver ca. 3.000.000 kr. i vedligeholdelse pr. år.

Der er indregnet 0,07% besparelse på obligationsrenten på det største prioritetslån.

Der er indregnet fald i øvrige renteudgifter i henhold til de skønnede likviditetsmæssige overskud.

I budgettet og prognosen er der regnet med uændrede lånevilkår, udover ovenstående og allerede kendte ændringer.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 2-5%.

Det forventes at afskrevne tab på sigt kan holdes på 300.000 kr. pr. år.

### Udover budgetforudsætningerne har likviditetsbudgettet følgende forudsætninger:

Foreningens lejere anvender hvert år ca. 100.000 kr. mindre end der hensættes til indvendig vedligeholdelse.

Tilgodehavende ved beboere forbliver ca. uændret grundet den budgeterede afskrivning af tab.

Andre tilgodehavender og skyldige omkostninger forbliver ca. uændrede.

Trækingsret på driftskontoen nedskrives med 1.000.000 kr. pr. 1. august hvert år.