



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

A/B Jernhøj

**Damgårdvænget
4050 Skibby**

(CVR-nr. 34 02 89 31)

Årsrapport for 2018

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13
Nøgleoplysningsskema	20

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Jernhøj Damgårdvænget 4050 Skibby
	CVR-nr.: 34 02 89 31
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018
Administrator	Real Administration A/S Jernbanegade 58 4000 Roskilde
Bestyrelse	Anny Laursen, formand Ina Tell Kirsten Nørskov Jytte Gigas
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for A/B Jernhøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2, 8 og 9, 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 20. februar 2019

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelsen

Anny Laursen
Formand

Ina Tell

Kirsten Nørskov

Jytte Gigas

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jernhøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jernhøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, 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 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 vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, og foreningens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 udarbejdet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Køge, den 20. februar 2019

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Torben Schledermann Nielsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for A/B Jernhøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, 8 og 9, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede for 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Resultat før henlæggelser og afdrag viser årets driftsresultat efter årsregnskabslovens principper. Herefter fratrækkes årets henlæggelse til vedligeholdelse, afdrag på prioritetslån og træk på aftaleindlån. Opstillingen er begrundet i et ønske om at vise et resultat, der gør det muligt at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift har været tilstrækkelig til at dække årets samlede udbetalinger.

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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre 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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger.

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.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien af renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER OG OPLYSNINGER

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysningsskema

De anførte oplysninger i nøgleoplysningsskemaet har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv., samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Ej revideret		
	Budget 2018 kr.	Realiseret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
Indtægter			
Boligafgift	973.812	973.812	973.812
P-pladser	21.750	21.200	21.750
Indtægter i alt	995.562	995.012	995.562
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og forsikringer	181.685	184.211	174.348
2 Forbrugsafgifter	132.600	140.573	127.473
3 Renholdelse	55.750	50.688	52.313
4 Vedligeholdelse, løbende	213.125	207.751	67.538
5 Administrationsomkostninger	72.545	78.619	72.238
6 Øvrige foreningsomkostninger	9.400	10.600	11.684
Omkostninger i alt	665.105	672.442	505.594
Resultat før finansielle poster	330.457	322.570	489.968
Finansielle omkostninger	97.000	91.952	97.034
Finansielle poster, netto	-97.000	-91.952	-97.034
Resultat før henlæggelser og afdrag	233.457	230.618	392.934
Henlæggelse til vedligeholdelse	50.000	50.000	50.000
Resultat før afdrag	183.457	180.618	342.934
Afdrag prioritetslån	0	-3.305	-977
Årets resultat	183.457	177.313	341.957

Balance pr. 31. december

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
7 Ejendom	21.023.314	21.023.314
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.023.314</u>	<u>21.023.314</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>21.023.314</u>	<u>21.023.314</u>
8 Andre tilgodehavender	1.875	11.060
9 Periodeafgrænsningsposter	12.022	12.520
Tilgodehavender i alt	<u>13.897</u>	<u>23.580</u>
10 Likvide beholdninger	<u>1.280.724</u>	<u>1.039.477</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.294.621</u>	<u>1.063.057</u>
AKTIVER I ALT	<u>22.317.935</u>	<u>22.086.371</u>

Balance pr. 31. december

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Andelsindskud	3.637.785	3.637.785
11 Overført resultat m.v.	13.393.054	13.158.401
	<u>17.030.839</u>	<u>16.796.186</u>
Andre reserver		
12 Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	215.205	165.205
	<u>215.205</u>	<u>165.205</u>
	<u>17.246.044</u>	<u>16.961.391</u>
EGENKAPITAL I ALT		
13 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	5.048.016	5.105.355
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	4.500
14 Anden gæld	23.875	15.125
	<u>5.071.891</u>	<u>5.124.980</u>
GÆLDFORPLIGTELSER I ALT		
	<u>22.317.935</u>	<u>22.086.371</u>
PASSIVER I ALT		
15 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi Nøgleoplysningskema		

Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	153.963	153.963	145.383
Forsikringer	21.500	21.042	20.731
Falck abonnement	6.222	9.206	8.234
	181.685	184.211	174.348
2 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	70.000	76.109	67.280
Renovation	47.000	54.781	46.499
Elforbrug fællesarealer	15.600	9.683	13.694
	132.600	140.573	127.473
3 Renholdelse			
Snerydning	8.000	3.563	5.750
Havemand	47.000	47.125	46.563
Container	750	0	0
	55.750	50.688	52.313
4 Vedligeholdelse, løbende			
VVS	0	2.354	7.111
Murer	0	9.000	0
Udgifter fælleshus	5.000	600	33.539
Lyddæmpning, fælleshus	16.875	16.875	0
Container/Bortkørsel af affald	0	0	750
Grønne områder	25.000	27.500	0
Omlægning af fliser	116.250	132.750	0
Parkeringsbåse	0	0	5.688
Redskabsskur	0	0	11.088
Diverse vedligeholdelse	50.000	18.672	9.362
	213.125	207.751	67.538

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>	Ej revideret Budget 2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	54.195	54.868	54.114
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.000	17.750	16.000
Revision og regnskabsmæssig assistance rest tidligere år	0	4.250	0
Gebyrer m.v.	2.100	1.605	1.880
Internet	250	146	244
	72.545	78.619	72.238
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar, kontorhold, porto mv.	7.900	8.370	10.484
Mødeudgifter og generalforsamling	1.500	1.850	901
Repræsentation	0	380	299
	9.400	10.600	11.684

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
7 Ejendom		
Anskaffelsessum primo	21.023.314	21.023.314
Anskaffelsessum ultimo	<u>21.023.314</u>	<u>21.023.314</u>
Bogført værdi ultimo	<u>21.023.314</u>	<u>21.023.314</u>
Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering 1. oktober 2018 udgør kr. 23.900.000.		
8 Andre tilgodehavender		
Mellemregning overdragelser	1.875	0
	<u>1.875</u>	<u>0</u>
9 Periodeafgrænsningsposter		
Periodisering forsikring	10.596	10.446
Periodisering omkostninger	1.426	2.074
	<u>12.022</u>	<u>12.520</u>
10 Likvide beholdninger		
Bank	1.277.309	1.038.914
Bestyrelseskasse	3.415	563
	<u>1.280.724</u>	<u>1.039.477</u>
11 Overført resultat m.v.		
Saldo primo	13.158.401	12.765.387
Årets resultat	177.313	341.957
Årets afdrag prioritetsgæld	3.305	977
Årets kursregulering af swap	54.035	50.080
	<u>13.393.054</u>	<u>13.158.401</u>

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>			<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
12 Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom				
Saldo primo			165.205	115.205
Indbetalinger i året			50.000	50.000
			<u>215.205</u>	<u>165.205</u>
13 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter				
	<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag</u>
Nykredit Obligationslån, variabel rente	100,45	21,75	37.680	3.305
Renteloft	0,00	1,5	54.272	0
			<u>91.952</u>	<u>3.305</u>
	<u>Amortiseret kurstab</u>	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit	0	4.965.719	4.965.719	4.988.064
Renteloft	0	0	82.297	82.297
	<u>0</u>	<u>4.965.719</u>	<u>5.048.016</u>	<u>5.070.361</u>
14 Anden gæld				
Skyldig gartner			4.125	0
Afsat bestyrelseshonorar			2.000	2.000
Afsat revisor			17.750	13.125
			<u>23.875</u>	<u>15.125</u>

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

15 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev i ejendom, nominelt	4.970.000
Bogført værdi af ejendom	21.023.314
Afgivne garantier	

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Ifølge markedsværdiopgørelsen fra Nykredit pr. 2/1 2019 udløber aftalen den 30/6 2020 til kr. 0. Renteaftalen sikrer en max. rente på 3,5%. Den samlede rente og bidrag har i 2018 udgjort 1,9% af prioritetsgælden.

Leverandøren af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 5 mio. kr.

Tilbagebetalingsforpligtelser vedrørende modtagne tilskud

Der er modtaget støtte på t.kr. 10.887 i forbindelse med etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt i forbindelse med salg af foreningens ejendom eller sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på de efterfølgende sider.

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
16 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægterne:		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		17.030.839
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendomsvurdering		23.900.000
Bogført værdi		-21.023.314
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter, regnskabsmæssig værdi		5.048.016
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter, kursværdi		-5.070.361
Reguleret egenkapital		<u>19.885.180</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone		5,47
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. april 2018).		5,40

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>			<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Fordeling af andelsværdien på typer af andele				
<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype kr.</u>	<u>Indskud i alt kr.</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype kr.</u>	<u>Andels- værdi i alt kr.</u>
Damgårdsvænget 16	150.955	150.955	825.163	825.163
Damgårdsvænget 18	150.955	150.955	825.163	825.163
Damgårdsvænget 20	150.955	150.955	825.163	825.163
Damgårdsvænget 22	132.565	132.565	724.638	724.638
Damgårdsvænget 24	132.565	132.565	724.638	724.638
Damgårdsvænget 75	150.955	150.955	825.163	825.163
Damgårdsvænget 77	150.955	150.955	825.163	825.163
Damgårdsvænget 79	150.955	150.955	825.163	825.163
Damgårdsvænget 81	150.955	150.955	825.163	825.163
Damgårdsvænget 83	132.565	132.565	724.638	724.638
Damgårdsvænget 85	132.565	132.565	724.638	724.638
Damgårdsvænget 87	174.860	174.860	955.835	955.835
Damgårdsvænget 89	174.860	174.860	955.835	955.835
Damgårdsvænget 91	150.955	150.955	825.163	825.163
Damgårdsvænget 93	132.565	132.565	724.638	724.638
Damgårdsvænget 95	150.955	150.955	825.163	825.163
Damgårdsvænget 97	132.565	132.565	724.638	724.638
Damgårdsvænget 99	132.565	132.565	724.638	724.638
Damgårdsvænget 101	132.565	132.565	724.638	724.638
Damgårdsvænget 103	150.955	150.955	825.163	825.163
Damgårdsvænget 105	150.955	150.955	825.163	825.163
Damgårdsvænget 107	132.565	132.565	724.638	724.638
Damgårdsvænget 109	132.565	132.565	724.638	724.638
Damgårdsvænget 111	150.955	150.955	825.163	825.163
Damgårdsvænget 113	150.955	150.955	825.163	825.163
25 andele i alt	3.637.785	3.637.785	19.885.180	19.885.180

Nøgleoplysningskema

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen		Antal	BBR areal m ²	Note
B1	Andelsboliger	25	1.975	
B6	I alt	25	1.975	

Fordelingstal	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet	Note
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		

D1	Foreningens stiftelsesår	1987	
D2	Ejendommens opførelsesår	1987	

Hæftelse	Ja	Nej	Note
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	X	

Vurderingsprincip andelsværdi	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Note
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Ejendommens værdi og reserver	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	Note
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.900.000	12.101 1
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	215.205	109 2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0,9%	3

1) Ejendommens værdi (F2) divideret med M² ultimo året i alt (B6)
2) Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6)
3) Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%

Tilskudsbestemmelser og tilbagekøbsklausul	Ja	Nej	Note
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

Nøgleoplysningskema

		Kr.	Gns. kr. pr. andels m ² pr. år	Note
Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H1	Boligafgift	973.812	493	4
H4	I alt	973.812		

4) Indtægt divideret med andelsboligernes areal (B1)

Overskud pr. andels-m2		2018	2017	2016	Note
J1	Årets overskud (før afdrag)	180.618	342.934	-41.943	
J2	Gns. kr. pr. andels-m ²	91	174	-21	5

5) Årets resultat før afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)

Teknisk andelsværdi		Kr.	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	Note
K1	Andelsværdi	19.885.180	10.068	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.777.270	1.913	7
K3	Teknisk andelsværdi	23.662.450	11.981	8

6) Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
7) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal (B1)
8) K1 plus K2

Vedligeholdelse		2018	2017	2016	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	105	34	226	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0	9
M5	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	105	34	226	

9) Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal (B6)

Finansielle forhold		2018	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76%	10

10) Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%

Afdrag		2018	2017	2016	Note
R1	Årets afdrag	3.305	977	0	
R2	Gns. kr. pr. andels-m ²	2	0	0	11

11) Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)

PENNEO

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

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

Camilla Johnson

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:46598205

IP: 185.81.xxx.xxx

2019-02-20 13:08:03Z

NEM ID 

Torben Schledermann Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34589992-RID:84004921

IP: 80.63.xxx.xxx

2019-02-20 15:22:27Z

NEM ID 

Kirsten Børregaard Nørskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-807621242161

IP: 80.163.xxx.xxx

2019-02-20 18:06:19Z

NEM ID 

Ina Inger Tell

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-795466883229

IP: 188.183.xxx.xxx

2019-02-20 18:49:55Z

NEM ID 

Anny Laursen Lorentzen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-212841832190

IP: 188.178.xxx.xxx

2019-02-21 08:19:20Z

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>

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."

Camilla Johnson

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:46598205

IP: 185.81.xxx.xxx

2019-04-03 06:36:03Z

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 tidsstemplet 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>