Andelsboligforeningen Jutlandia Hus
Erik Eriksens Gade 7-11
2300 København S

CVR-nr. 27 89 47 71

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens generalforsamling
den / 2019

_____
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	12
Noter	14
Beregning af andelsværdi	22
Fordeling af andelskapital efter § 5 stk. 2 c	23

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. januar 2019

Administrator

DEAS A/S

Bestyrelse

Finn Nicolaisen, formand

Bjørn Juell-Sundbye

Jacob Just

Mette Kindberg

Hans Haugaard Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Jutlandia Hus

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus 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 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, 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
Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af generalforsamlingen godkendte budget for 2018. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 foreningens 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 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.

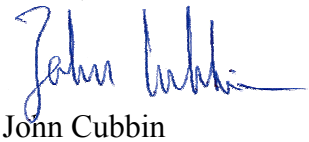
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat
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.

Roskilde, den 23. januar 2019

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55



Jonn Cubbin
Registreret revisor
MNE-nr.: mne3105

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Jutlandia Hus Matr.nr. 597, Amagerbros Kvarter, København Beliggende Erik Eriksens Gade 7-11 2300 København S CVR-nr.: 27 89 47 71 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Finn Nicolaisen, formand Bjørn Juell-Sundbye Jacob Just Mette Kindberg Hans Haugaard Jensen
Administrator	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Revision	Trekroner Revision A/S Statsautoriserede Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
Bankforbindelse	Danske Bank Strødamvej 46 2100 København Ø

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i Årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. Andelsboliglovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Regnskabspraksis - fortsat

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel.

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. Forslag om overførsel af beløb "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes ejendommen til anskaffelsessum (kostpris) med tillæg af afholdte købsomkostninger.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider
Likvide midler omfatter bankindestående.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes 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.

Regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Nøgleoplysninger
De 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.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget (ej revideret) 2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
	Boligafgift	3.737.800	3.737.878	3.700.801
	Parkering	140.600	156.387	156.275
	Parkering, tomgang	-15.600	-16.250	-21.450
	Renteindtægter	0	0	0
	INDTÆGTER	**3.862.800**	**3.878.015**	**3.835.626**
	Ejendomsomkostninger			
	Ejendomsskatter, afgifter og renovation	735.600	730.013	698.540
	Forsikringer og abonnementer	126.900	128.415	130.806
	Grundejerforening	78.500	51.565	76.180
	El	81.900	84.332	79.469
2	Reparation og vedligeholdelse	385.000	187.891	149.846
3	Ejendomsservice/renholdelse	183.100	177.472	177.316
		1.591.000	**1.359.688**	**1.312.157**
	Administrationsomkostninger			
	Administration	48.300	49.240	46.891
	Revision	21.400	22.500	21.500
	Revision, tidligere år	0	0	-750
4	Andre honorarer	24.300	25.508	27.952
5	Møde- og foreningsomkostninger	15.000	22.404	16.349
	Kurstab og låneomkostninger	0	0	164.329
		109.000	**119.652**	**276.271**
	OMKOSTNINGER	**1.700.000**	**1.479.340**	**1.588.428**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december - fortsat

Note		Budget (ej revideret) 2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
	RESULTAT FØR RENTER	**2.162.800**	**2.398.675**	**2.247.198**
6	Prioritetsrenter	1.300.800	1.298.507	1.458.705
	DRIFTSRESULTAT	**862.000**	**1.100.168**	**788.493**
	Forslag til resultatdisponering:			
6	Betalte prioritetsafdrag	602.200	602.042	557.897
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse	0	197.109	235.154
	Overført resultat	259.800	301.017	-4.558
		862.000	**1.100.168**	**788.493**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2018 kr.	2017 kr.
7	Ejendom	104.783.469	104.783.469
	Materielle anlægsaktiver	**104.783.469**	**104.783.469**
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.373
	Tilgodehavender	6.570	14.138
	Tilgodehavender, vand og varme	56.499	49.666
	Mellemregning, andelssalg	7.250	0
	Tilgodehavender	**70.319**	**71.177**
	Bankbeholdning	1.982.683	1.366.274
	Likvide beholdninger	**1.982.683**	**1.366.274**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**2.053.002**	**1.437.451**
	AKTIVER	**106.836.471**	**106.220.920**

Balance 31. december

Passiver

Note		2018 kr.	2017 kr.
	Andelsindskud	56.395.115	56.395.115
	Overført resultat m.v.	-852.335	-1.755.394
	Egenkapital ekskl. reserver	55.542.780	54.639.721
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse	795.824	598.715
8	**EGENKAPITAL I ALT**	**56.338.604**	**55.238.436**
6	Gæld til realkreditinstitutter	49.518.164	50.132.306
	Langfristede gældsforpligtelser	**49.518.164**	**50.132.306**
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	614.142	602.042
	Forudbetalt boligafgift	39.642	8.936
9	Varme- og vandregnskab 2018	165.865	164.499
10	Skyldige omkostninger	160.054	74.701
	Kortfristede gældsforpligtelser	**979.703**	**850.178**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**50.497.867**	**50.982.484**
	PASSIVER	**106.836.471**	**106.220.920**
11	Eventualforpligtelser		
12	Nøgleoplysninger		

Noter

1 Hovedaktiviteter

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 597, Amagerbros Kvarter, København, beliggende Erik Eriksens Gade 7, 9 og 11, 2300 København S.

	2018 kr.	2017 kr.
2 Reparation og vedligeholdelse		
Løbende:		
Døre, vinduer og vægge	0	23.580
Tag	0	2.718
Altanbeklædning	10.463	0
Tømrer	0	18.802
Nøgler, skilte m.v.	375	16.053
El-anlæg	4.350	2.063
VVS-anlæg	34.856	23.943
Kloak og afløb	0	14.146
Låger, porte og hegn	2.603	27.521
Tagterrasse, vandskade	0	32.063
Retur fra forsikring	0	-28.480
Forsikringsskader, uden dækning	0	15.680
Diverse	0	1.757
	52.647	**149.846**
Genopretning og renovering:		
Terasserenovering	85.475	0
Eftersyn vand og varmeanlæg	49.769	0
	135.244	**0**
Vedligeholdelse i alt	**187.891**	**149.846**
3 Ejendomsservice/renholdelse		
Rengøring, storskrald m.v.	94.140	95.356
Vinduespolering	77.948	77.172
Rengøring, parkeringskælder	2.327	0
Diverse	3.057	4.788
	177.472	**177.316**

Noter

		2018 kr.	2017 kr.
4	**Andre honorarer**		
	Rådgivning, byggenotat	0	4.375
	Varmeregnskab, inkl. honorar DEAS A/S	25.508	23.577
		25.508	**27.952**
5	**Møde- og foreningsomkostninger**		
	Porto og gebyrer	5.830	5.114
	Kontorhold m.v.	2.401	1.435
	Mødeudgifter m.v.	10.565	7.490
	Beboeraktiviteter, fællesspisning m.v.	3.608	2.310
		22.404	**16.349**

6 Prioritetsgæld

	Renteomk. kr.	Betalte afdrag kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
RD FlexLån, 2,22%, restløbetid 23 år og 3 mdr.	774.532	0	29.000.000	31.068.384
RD kontantlån, 1,99%, restløbetid 26 år og 5 mdr.	525.865	602.042	21.132.306	22.126.414
Morarenter, retur	-1.890	0	0	0
	1.298.507	**602.042**	**50.132.306**	**53.194.798**

RD kontantlån, 1,99%: afdrag 2019 kr. 614.142

		2018 kr.	2017 kr.
7	**Ejendom**		
	Bogført værdi 1. januar	104.783.469	104.783.469
	Regulering til anskaffelsessum	0	0
		104.783.469	**104.783.469**

Offentlig ejendomsvurdering for 2017 udgør kr. 227.000.000.

Noter

8 Egenkapital

	I alt primo kr.	Årets afdrag kr.	Resultat-fordeling kr.	I alt ultimo kr.
Andelsindskud	56.395.115	0	-	56.395.115
Overført resultat m.v.	-1.755.394	602.042	301.017	-852.335
Reserver, hensættelser	598.715	0	197.109	795.824
	55.238.436	**602.042**	**498.126**	**56.338.604**

9 Varme- og vandregnskab 2018

	2018 kr.	2017 kr.
Aconto varme- og vandbidrag	605.023	602.639
Forbrug	-439.158	-438.140
	165.865	**164.499**

10 Skyldige omkostninger

Revision	22.500	21.500
Rengøring	0	7.374
VVS	27.979	18.115
Terrasserenovering	85.475	0
El	13.813	14.669
Nøgledepositum	8.168	13.043
Diverse	2.119	0
	160.054	**74.701**

Noter

11 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforeningen Havnestad er der tinglyst ejerpantebrev for i alt t.kr. 97 på foreningens ejendom.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve store t.kr. 29.000 og t.kr. 21.933, med sikkerhed i foreningens ejendom.

Hæftelsesforhold
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på 51 mio. kr. i ejendommen.

Ansvarsforsikring
Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 500.000.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

12 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Jutlandia Hus anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

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 her:

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

		31.12.18 Antal	31.12.18 BBR Areal	31.12.17 BBR Areal
B1	Andelsboliger	40	4.935	4.935
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kælder, garager m.v.)	0	1.153	1.153
B6	**I alt**	**40**	**6.088**	**6.088**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			x	

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

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

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Værdi divideret med m² ultimo året kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	227.000.000	37.286
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	795.824	131

	Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,35%

	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

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) x 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	311.490	x 12	/ 4.935	757
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 4.935	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 4.935	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2018 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	2016 kr. pr. m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m² de sidste 3 år	223	160	175

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	35.400	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.817	Gældsforpligtelser (jf. balancen) minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K3	Teknisk andelsværdi	45.217	

	Forklaring på udregning	Vedligehol (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
		2018 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	2016 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	9	25	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning/renovering	22	0	10
M3	Vedligeholdelse i alt	31	25	40

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen x med 100
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	52%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2018 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	2016 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste 3 år	122	113	107

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

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:

Beregnede nøgletal	**Kr. pr. kvm. andel**
Anskaffelsessum	21.233
Offentlig ejendomsvurdering	45.998
Foreslået andelsværdi	35.400
Gæld	10.233
Boligafgift	757
	I pct.
Drift af totale udgifter	43,77%
Renter af totale udgifter	38,42%
Afdrag af totale udgifter	17,81%

Beregning af andelsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes en andelsværdi i henhold til bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5. Nedenfor er udregnet maksimalprisen ifølge lovens § 5, stk. 2 c.

Maksimalpris ifølge lovgivningens bestemmelser
Beregnet værdi i henhold til § 5, stk. 2 c i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

		2018 kr.	2017 kr.
Egenkapital pr. 31. december iflg. balancen		55.542.780	54.639.721
Kontant ejendomsværdi 2017	227.000.000		227.000.000
Bogført værdi af ejendom	-104.783.469	122.216.531	-104.783.469
Bogført værdi af prioritetsgæld	50.132.306		50.734.348
Kontantværdi	-53.194.798	-3.062.492	-54.386.809
		174.696.819	**173.203.791**

Beregnet værdi pr. andelskrone:

Reguleret egenkapital =	174.696.819		
Samlet andelsindskud	56.395.115	**3,10**	**3,07**

Den enkelte andels værdi fås ved at gange andelsindskuddet med en faktor 3,10. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.

Såfremt der fremkommer en lavere offentlig vurdering, er det denne lavere vurdering, der vil være gældende.

Fordeling af andelskapital efter § 5 stk. 2 c

Nr.	Adresse	Oprindeligt indskud kr.	Andelsværdi 2018 kr.
1	Erik Eriksens Gade 7, st. tv.	1.372.038	4.250.201
2	Erik Eriksens Gade 7, st. th.	991.211	3.070.503
3	Erik Eriksens Gade 7, 1. tv.	1.400.079	4.337.065
4	Erik Eriksens Gade 7, 1. th.	1.022.039	3.166.002
5	Erik Eriksens Gade 7, 2. tv.	1.428.034	4.423.662
6	Erik Eriksens Gade 7, 2. th.	1.050.080	3.252.865
7	Erik Eriksens Gade 7, 3. tv.	1.484.116	4.597.391
8	Erik Eriksens Gade 7, 3. th.	1.103.290	3.417.695
9	Erik Eriksens Gade 7, 4. tv.	1.540.113	4.770.853
10	Erik Eriksens Gade 7, 4. th.	1.159.286	3.591.156
11	Erik Eriksens Gade 7, 5. tv.	1.596.109	4.944.313
12	Erik Eriksens Gade 7, 5. th.	1.218.069	3.773.248
13	Erik Eriksens Gade 7, 6 - penthouse	2.444.499	7.572.398
14	Erik Eriksens Gade 9, st. tv.	1.139.692	3.530.457
15	Erik Eriksens Gade 9, st. th.	1.229.303	3.808.048
16	Erik Eriksens Gade 9, 1. tv.	1.139.692	3.530.457
17	Erik Eriksens Gade 9, 1. th.	1.229.303	3.808.048
18	Erik Eriksens Gade 9, 2. tv.	1.167.647	3.617.054
19	Erik Eriksens Gade 9, 2. th.	1.257.258	3.894.645
20	Erik Eriksens Gade 9, 3. tv.	1.195.688	3.703.917
21	Erik Eriksens Gade 9, 3. th.	1.285.299	3.981.509
22	Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.251.684	3.877.379
23	Erik Eriksens Gade 9, 4. th.	1.313.254	4.068.107
24	Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.307.680	4.050.839
25	Erik Eriksens Gade 9, 5. th.	1.369.250	4.241.568
26	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.325.767
27	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.325.767
28	Erik Eriksens Gade 11, st. tv.	1.139.692	3.530.457
29	Erik Eriksens Gade 11, st. th.	1.635.297	5.065.708
30	Erik Eriksens Gade 11, 1. tv.	1.139.692	3.530.457
31	Erik Eriksens Gade 11, 1. th.	1.660.465	5.143.673
32	Erik Eriksens Gade 11, 2. tv.	1.167.647	3.617.054
33	Erik Eriksens Gade 11, 2. th.	1.691.293	5.239.168
34	Erik Eriksens Gade 11, 3. tv.	1.195.688	3.703.917
35	Erik Eriksens Gade 11, 3. th.	1.716.461	5.317.133
36	Erik Eriksens Gade 11, 4. tv.	1.251.684	3.877.379
37	Erik Eriksens Gade 11, 4. th.	1.747.289	5.412.630
38	Erik Eriksens Gade 11, 5. tv.	1.307.680	4.050.839
39	Erik Eriksens Gade 11, 5. th.	1.828.454	5.664.055
40	Erik Eriksens Gade 11, 6. tv. - penthouse	2.780.563	8.613.431
	Afrunding	1	4
		56.395.115	**174.696.819**