

A/B Sadolinparken 2

Oldenburgvej 2-4 og Lyneborggade 13-19, 2300 København S
CVR-nr. 29 28 90 34

Årsrapport for 2018

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 29

Andelsboligforeningen

A/B Sadolinparken 2
Oldenburgvej 2-4 og Lyneborggade 13-19
2300 København S
CVR-nr.: 29 28 90 34
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Bjarne Lauersen
Marie Thun
Per Ørvad
Hanne Petersen
Mai-britt Herringsted

Administration

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf.nr. 3313 7800

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Danske Bank
Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for A/B Sadolinparken 2.

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

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

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2019

Bestyrelse

Bjarne Lauersen
Formand

Marie Thun

Per Ørvad

Hanne Petersen

Mai-britt Herringsted

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den

Dirigent

Til bestyrelsen i A/B Sadolinparken 2**Konklusion**

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

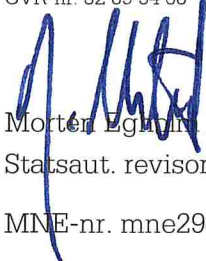
Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 28. februar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68



Morten Egholm Alsted
Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive A/B Sadolinparken 2.

Usikkerhed ved indregning og måling

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 4,50% og anvender en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 172.265 pr. 31.12.18. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelskronen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 9,3 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld (værdireguleringer på renteswap-aftaler).

Der er foretaget en reservation pr. 31.12.18 på t.DKK 10.000 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.18 – 31.12.18 udviser et resultat på DKK 1.004.102 mod DKK 2.223.304 sidste år for tiden 01.01.17 - 31.12.17.

Resultatet for 2018 er faldet i forhold til 2017. Dette skyldes primært udgifter til en større lånoptagelse, som alene udgør DKK 1.471.863.

Foreningen har (i overensstemmelse generalforsamlingsbeslutning):

- ikke indgået renteswap-aftaler pr 31.12.18

Der foreligger personlige og solidariske hæftelser for andelshavere for foreningens eventuelle træk på kassekredit.

Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskroneværdi

Foreningens ejendom er værdiansat og andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering (Lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra b).

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
Boligafgifter, beboelse	5.656.368	5.656.368
P-pladser	94.800	91.100
Andre indtægter	18.240	0
Indtægter i alt	5.769.408	5.747.468
1 Reparation og vedligeholdelse	-711.870	-758.254
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-299.951	-291.933
3 Ejendomsomkostninger	-157.145	-168.782
4 Foreningsomkostninger	-266.106	-196.736
Omkostninger i alt	-1.435.072	-1.415.705
Resultat før af- og nedskrivninger	4.334.336	4.331.763
Af- og nedskrivninger	-51.108	-51.108
Resultat før finansielle poster	4.283.228	4.280.655
Finansielle omkostninger	-3.279.126	-2.057.351
Finansielle poster i alt	-3.279.126	-2.057.351
Årets resultat	1.004.102	2.223.304

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter	44.735.880	2.010.735
Gæld til realkreditinstitutter, låneoptagelse	-44.114.670	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
I alt	621.210	2.010.735

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
Ejendommen, Matr.nr. 663, Sundbyøster:			
5	Ejendom	172.265.000	165.850.000
6	Driftsmateriel og inventar	153.325	204.433
Materielle anlægsaktiver i alt		172.418.325	166.054.433
Anlægsaktiver i alt		172.418.325	166.054.433
Tilgodehavende hos beboere			
	Andre tilgodehavender	7.750	12.885
	Periodeafgrænsningsposter	13.850	56.260
		12.235	4.869
Tilgodehavender i alt		33.835	74.014
7	Likvide beholdninger	1.277.759	1.159.094
Omsætningsaktiver i alt		1.311.594	1.233.108
Aktiver i alt		173.729.919	167.287.541

		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	24.415.000	24.415.000
	Reserve for opskrivninger	43.144.311	36.729.311
	Overført resultat	-281.930	-2.344.401
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	67.277.381	58.799.910
8	Andre reserver	10.000.000	9.576.000
	Andre reserver i alt	10.000.000	9.576.000
	Egenkapital i alt	77.277.381	68.375.910
9	Gæld til realkreditinstitutter	93.876.239	98.204.877
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	93.876.239	98.204.877
9	Gæld til realkreditinstitutter	2.431.687	206.629
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.389	123.549
11	Anden gæld	44.223	376.576
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.576.299	706.754
	Gældsforpligtelser i alt	96.452.538	98.911.631
	Passiver i alt	173.729.919	167.287.541

- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 13 Fordeling af andelsværdi mv.
 14 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Beløb i DKK	Indskudskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18						
Saldo pr. 01.01.18	24.415.000	36.729.311	-2.344.401	58.799.910	9.576.000	68.375.910
Regulering opskrivning ejendom	0	6.415.000	0	6.415.000	0	6.415.000
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	0	1.482.369	1.482.369	0	1.482.369
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	424.000	424.000
Regulering andre reserver	0	0	-424.000	-424.000	0	-424.000
Årets resultat	0	0	1.004.102	1.004.102	0	1.004.102
Saldo pr. 31.12.18	24.415.000	43.144.311	-281.930	67.277.381	10.000.000	77.277.381

	2018	2017
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Maler	3.963	1.247
Porttelefoner	0	1.520
Murer	1.553	0
Snedker	0	494
Blikkenslager og VVS	8.090	1.986
Varmeanlæg	0	2.509
Andel ombygning varmeanlæg	91.688	145.784
Ventilationsanlæg	18.513	0
Elektriker	4.155	22.907
Låseservice	18.146	10.667
Elevatortelefon	13.048	23.963
Lovpligtig elevatoreftersyn	25.197	24.899
Reparation elevator	16.689	23.324
Aconto fællesudgifter til ejerforening	508.070	496.609
Diverse	2.758	2.345
I alt	711.870	758.254

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	172.907	162.215
El	123.394	129.718
Skorstensfejer	3.650	0
I alt	299.951	291.933

	2018	2017
	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	90.275	83.745
Rengøringsartikler m.v.	4.725	0
Trappevask	37.500	37.500
Vinduespolering	4.659	6.212
Skadedyrsbekæmpelse	0	31.250
Bortkørsel af affald	5.036	0
Have- og gårdanlæg	14.950	10.075
I alt	157.145	168.782

4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	9.354	9.719
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	2.950	3.231
Administration	113.700	112.570
Administratioin, omlægning af lån	45.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	26.000
Bankgebyr og andre gebyrer	5.012	7.719
WEB adgang	3.000	3.000
Drift EDB	0	247
Valuarvurdering	17.000	16.750
Bestyrelsesgodtgørelse	18.750	17.500
Øvrige	24.840	0
I alt	266.106	196.736

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
5. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.18	129.120.688	129.120.688
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.18	129.120.688	129.120.688
Opskrivninger pr. 01.01.18	36.629.312	36.729.312
Opskrivninger i året	6.515.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	43.144.312	36.729.312
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	172.265.000	165.850.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør	54.000.000	54.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af den 26.01.19 af Valuaren.dk.

Valuarvurderingen anvender en afkastsats på 4,50%.

6. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01.18	255.541	0
Tilgang i året	0	255.541
Kostpris pr. 31.12.18	255.541	255.541
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-51.108	0
Afskrivninger i året	-51.108	-51.108
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-102.216	-51.108
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	153.325	204.433

7. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.18	Indestående 31.12.17
Danske Bank, kassekredit	0	6.673
Nordea 6280142733	1.277.759	1.152.421
I alt	1.277.759	1.159.094

8. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01.18	9.576.000	9.576.000
Regulering andre reserver	424.000	0
Andre reserver pr. 31.12.18	10.000.000	9.576.000
<i>Specifikation af andre reserver</i>		
Reserve vedr. usikkerhed ved ejendom til valuarvurdering	9.576.000	9.576.000

9. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (Pantebrevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.18
Nordea Kredit, rentetilpasning F5	30.000.000	25 år 9 mdr	Variabel	300.504	938.451	26.275.766	26.526.772
Nordea Kredit, rentetilpasning F5	25.000.000	25 år 9 mdr	Variabel	295.316	0	25.000.000	25.258.549
Nordea Kredit, 2½% kontantlån	46.950.000	Indfriet	2,764191%	712.578	43.797.429	0	0
Nordea Kredit, Kontantlån	44.675.000	29 år 6 mdr	1,912391%	543.086	-44.114.670	44.114.670	44.522.605
Gæld til realkreditinstitutter i alt				1.851.484	621.210	95.390.436	96.307.926

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 31.12.18	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	96.307.926	2.431.687	93.876.239	84.513.000
I alt	96.307.926	2.431.687	93.876.239	84.513.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.18.

Foreningen har lån med variabel rente med hovedstol DKK 30.000.000, rente pt. 0,6187%.
Foreningen har lån med variabel rente med hovedstol DKK 25.000.000, rente pt. 0,7004%.
Rentetilpasningslåne tilpasses næste gang pr. 01.10.19.

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	26.500	26.000
Bestyrelseshonorar	18.750	17.500
Valuar	17.000	16.750
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S	3.359	2.236
Pligtarbejde 2017	20.640	20.640
Ørsted/Hofor	0	22.952
Øvrige	14.140	17.471
I alt	100.389	123.549

11. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	-4.550	43.920
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	38.125	37.050
Afholdte udgifter til opvarmning	-40.000	-40.000
Varmeregnskab i alt	-6.425	40.970
Sidste års vandregnskab	34.550	27.825
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	19.825	19.100
Afholdte udgifter til vand	-15.000	-15.000
Vandregnskab i alt	39.375	31.925
Andelsoverdragelse m.v.	-3.150	267.650
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	13.861	36.031
Øvrige	562	0
Øvrig anden gæld i alt	11.273	303.681
Anden gæld, kortfristet, i alt	44.223	376.576

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol DKK 30.000.000, DKK 25.000.000 og DKK 44.675.000.

Der er desuden tinglyst et afgiftspantebrev på DKK 2.275.000.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.16
B1 Andelsboliger	58	58	5.917	5.917	5.917
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	20	20	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	78	78	5.917	5.917	5.917

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
2006

D2 Ejendommens opførelsesår:
2006

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og solidarisk for træk på kassekredit i pengeinstitut.

	DKK pr. kvm				
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering				
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	172.265.000	165.850.000	29.114	28.029
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.000.000	9.576.000	1.690	1.618
				31.12.18	31.12.17
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi			6	6
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			44	40
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X

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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2018	2017	2018	2017	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	5.656.368	5.656.368	956	956	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.18	31.12.17	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			11.370	9.937	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			16.079	16.508	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			27.449	26.445	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2018	2017	2016
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		170	376	334	
R	Årets afdrag		105	340	334	

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2018	2017	2016
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	120	128	149
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	120	128	149

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	9	9
Valuarvurdering	29	29
Anskaffelsesværdi (kostpris)	21.822	21.822
Foreslået andelskroneværdi	11.370	11.370
Reserver uden for andelskroneværdi	1.690	1.690

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	956
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	98%

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

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

BALANCEN

Ejendom

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

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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Driftsmidler og inventar**

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år
Driftsmateriel og inventar	5

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (Egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

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

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

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Egenkapital

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

PENNEO

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

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

Bjarne Kirkelund Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-165673836466

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-02-28 15:57:19Z

NEM ID 

Per Oluf Ørvad

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-351788376642

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-02-28 16:17:52Z

NEM ID 

Jonna Marie Thun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-503458516664

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-02-28 20:07:29Z

NEM ID 

Mai-Brit Herringsted Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-403015365774

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-03-01 08:40:29Z

NEM ID 

Hanne Klein Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-413150426244

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-03-05 13:15:14Z

NEM ID 

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-03-05 14:05:48Z

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>