

Andelsboligforeningen Nordre Frihavnsgade 95-99

2100 København Ø

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 65 57 05 13

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den / 2019

Dirigent:

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Bestyrelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Likviditetsopgørelse	15
Noter	16
Andelsværdi	25

Foreningen

Andelsboligforeningen Nordre Frihavnsgade 95-99
2100 København Ø

CVR-nr.: 65 57 05 13
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Andelshavere: 28

Ejendommen

Matrikelnr: 3340, Udenbys Klædebo Kvarter

Bestyrelse

Henrik Priess
Frederik Glidov
Andreas Grubbe Kirkelund
Anders Hansen
Sandra Larsen

Administration

Administrator Teamet
Nørrelundvej 8B
2730 Herlev

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Nordre Frihavnsgade 95-99.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter.

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 8. april 2019

Bestyrelse

Henrik Priess
Formand

Frederik Glidov
Næstformand

Andreas Grubbe Kinkelund
Sekretær

Anders Hansen
Kasserer

Sandra Larsen
Bestyrelsesmedlem

Administrator

Administrator Teamet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nordre Frihavns­gade 95-99

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nordre Frihavns­gade 95-99 for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 7 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

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, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

- 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. 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 ledelsesberetningen.

København, den 8. april 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive ejendommen Nordre Frihavnsgade 95-99.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Bestyrelsen har ved måling af grunde og bygninger i årsregnskabet og ved opgørelse af andelskronen, anvendt valuarvurdering af ejendommen i overensstemmelse med loven. Den foreliggende valuarvurdering er baseret på DCF-model med en diskonteringsrate på 5,45% inkl. inflation på 2%. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabets note 7.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret udviser et resultat på kr. 200.658 mod t.kr. 386 for 2017. Balancen viser en egenkapital på kr. 42.136.958

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nordre Frihavnsgade 95-99 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

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 tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt offentlige tilskud.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, lånedomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indreges ikke negativ udskudt skat af eventuelt underskud til fremførsel.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom 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 på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres idet omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Der foretages lineære afskrivninger på tilkøb af installationer m.v. over 10 år.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi.

Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb til henholdsvis reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen og reserveret til vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtigelser til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgletalsoplysninger

De i note 17 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følge § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet 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 side 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne § 14, stk. 1(A).

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	943.599	943.600	1.030.868
Lejeindtægt	180.000	180.000	180.000
Andre indtægter	6.000	3.000	3.600
Boligafgift og lejeindtægt i alt	1.129.599	1.126.600	1.214.468
1 Skatter og afgifter	-237.846	-247.500	-243.140
Elektricitet	-21.427	-20.000	-17.624
Forsikringer	-59.793	-52.000	-50.741
2 Vicevært og renholdelse	-121.859	-126.200	-117.169
Kontingenter og abonnementer	-13.265	-12.000	-21.478
3 Administrationsudgifter	-138.457	-144.100	-134.677
Driftsudgifter i alt	-592.647	-601.800	-584.829
4 Vedligeholdelsesudgifter	-133.610	-100.000	-21.605
Resultat før finansielle poster	403.342	424.800	608.034
5 Andre finansielle omkostninger	-193.686	-170.000	-202.126
Resultat før skat	209.656	254.800	405.908
6 Skat af årets resultat	-8.998	-10.000	-19.756
Årets resultat	200.658	244.800	386.152

Aktiver		31/12 2018	31/12 2017
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
7	Grunde og bygninger	54.600.000	51.200.000
	Bredbånd	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	54.600.000	51.200.000
Anlægsaktiver i alt		54.600.000	51.200.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende boligafgift og leje	0	7.052
14	Antenneregnskab	3.243	1.567
	Andre tilgodehavender	4.737	0
	Periodeafgrænsningsposter	54.613	29.919
	Tilgodehavender i alt	62.593	38.538
	Likvide beholdninger	1.582.569	1.481.703
Omsætningsaktiver i alt		1.645.162	1.520.241
Aktiver i alt		56.245.162	52.720.241

Passiver		31/12 2018	31/12 2017
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
	Andelskapital	183.640	183.640
8	Opskrivninghenlæggelse	41.605.303	38.205.303
9	Overført resultat	-4.351.985	-2.893.680
		37.436.958	35.495.263
Andre reserver			
10	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	4.200.000	2.500.000
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	500.000	500.000
	Andre reserver i alt	4.700.000	3.000.000
	Egenkapital i alt	42.136.958	38.495.263
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	13.889.581	14.002.401
	Forudbetalinger/deposita	10.000	10.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.899.581	14.012.401
	Kortfristet del af langfristet gæld	96.734	96.280
	Forudbetalt boligafgift	3.000	11.914
13	Varmeregnskab	54.437	52.343
	Skyldig foreningskat	8.998	14.124
15	Anden gæld	45.454	37.916
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	208.623	212.577
	Gældsforpligtelser i alt	14.108.204	14.224.978
	Passiver i alt	56.245.162	52.720.241
16	Eventualforpligtigelser		
17	Nøgletal		

Likviditetsopgørelse

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat	200.658	244.800	386.152
+ Indeksregulering på prioritetsgæld	24.698	0	11.313
+ Årets skat	8.998	0	14.124
Driftens likviditetsbidrag	234.354	244.800	411.589
Ændring i tilgodehavender	-24.055	0	33.010
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-13.406	0	-9.036
Afdrag på realkreditgæld	-96.027	-95.000	-95.322
Årets likviditetsoverskud eller -tab	100.866	149.800	340.241
Likvide midler primo	1.481.703	1.481.703	1.141.462
Likvide midler ultimo	1.582.569	1.631.503	1.481.703

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
1. Skatter og afgifter			
Grundskyld	102.962	103.000	102.962
Vandafgift	66.097	70.000	63.337
Rottebekæmpelsesafgift	1.054	500	885
Affaldsgebyrer	53.548	55.000	57.084
Renholdelse af fortove	14.185	19.000	18.872
	237.846	247.500	243.140
2. Vicevært og renholdelse			
Viceværtløn	21.600	21.600	21.600
Trappevask	54.625	54.500	51.400
Snedrydning	5.515	10.000	4.050
Fælles gårdanlæg, inkl. anskaffelser	40.119	40.100	40.119
	121.859	126.200	117.169
3. Administrationsudgifter			
Administrationshonorar	64.852	64.900	63.830
Revisorhonorar	15.000	16.300	16.250
Revisorhonorar regulering af sidste år	-1.250	0	0
Valuarvurdering	22.500	16.300	16.250
Varmeregnskabshonorar	13.823	13.600	13.518
Mødeudgifter	2.883	5.000	4.059
Generalforsamlingsudgifter	1.175	2.000	551
Godtgørelse af telefon og kontorhold	11.000	11.000	11.000
Kontorhold og tryksager	111	2.000	76
Porto og gebyrer	2.819	5.000	3.427
Fester og arrangementer	5.026	7.000	5.203
Webmaster	518	1.000	513
	138.457	144.100	134.677

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
4. Vedligeholdelsesudgifter			
Udskiftning af fuger på badeværelser	38.879		0
Tømmer- og snedkerarbejde	2.003		0
El-installatør	0		7.142
VVS-arbejde	4.382		1.686
Kloakarbejde	39.374		0
Centralvarme og radiatorer	40.103		8.990
Småanskaffelser, maling m.v.	3.405		3.787
Forsikringsskader, selvrisko	5.464		0
	133.610	100.000	21.605
5. Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	0	0	215
Renter og bidrag, realkreditinstitutter	179.095	170.000	203.625
Ydelsesstøtte	-10.544	0	-13.218
Indeksregulering	24.698	0	11.313
Ikke fradragsberettigede renter mv.	437	0	191
	193.686	170.000	202.126
6. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	8.998	10.000	14.124
Regulering af tidl. års skat	0	0	5.632
	8.998	10.000	19.756

7. Grunde og bygninger

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	12.994.697
Kostpris 31. december	12.994.697
Opskrivninger 1. januar	38.205.303
Årets opskrivninger	3.400.000
Opskrivninger 31. december	41.605.303
Regnskabsmæssig værdi 31. december	54.600.000
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2014	40.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 26. marts 2019 af Scheel & Co. Den offentlige ejendomsvurdering pr 01.10.2012 udgør kr. 40.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF-model med en diskonteringsrate på 5,45% inkl. en inflation på 2%. Diskonteringsfaktoren svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens værdi.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastkravet med 0,25, alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 4,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. 100 kr. indskudt andelskrone med kr. 2.356 til kr. 18.030, svarende til ca. 11%.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
8. Opskrivninghenlæggelse		
Reserve for opskrivninger, primo	38.205.303	35.205.303
Årets opskrivning	3.400.000	3.000.000
	41.605.303	38.205.303
9. Overført resultat		
Overført overskud eller tab, primo	-2.893.680	-2.983.776
Årets overførte overskud eller tab	200.658	386.152
Årets regulering til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	-1.700.000	-500.000
Årets regulering til reserveret til vedligeholdelse	0	250.000
Årets kursregulering af lån	41.037	-46.056
	-4.351.985	-2.893.680
10. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		
Saldo primo	2.500.000	2.000.000
Årets regulering	1.700.000	500.000
	4.200.000	2.500.000
11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	500.000	750.000
Årets regulering	0	-250.000
	500.000	500.000

			31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
12. Gæld til realkreditinstitutter				
	Rest- løbetid	Hovedstol		
2,5% Nykredit, inkonverterbart kontant indekslån, serie 79 B, fondskode 097 3432 m/støtte	16,00	2.327.897	1.886.144	1.889.539
2,5% Nykredit, inkonverterbart kontant indekslån, serie 79 B, fondskode 097 2495 m/støtte	16,00	1.076.445	897.112	924.300
0,0065% Nykredit, F3 tilpasningslån, næste rentetilpasning den 01.07.2020	25,50	5.597.000	5.600.285	5.606.620
0,8358% Nykredit, F5 tilpasningslån, næste rentetilpasning den 01.07.2019	25,50	5.598.000	5.602.774	5.678.222
			<u>13.986.315</u>	<u>14.098.681</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år			<u>-96.734</u>	<u>-96.280</u>
			<u>13.889.581</u>	<u>14.002.401</u>
Pantebrevsrestgæld pr. 31. december 2018			<u>12.906.996</u>	<u>12.978.325</u>

Foreningen har i forbindelse med byfornyelse optaget 2 indekslån med fuld offentlig støtte, som ikke er indregnet i årsrapporten. Oplysningerne er følgende:

Pantebrevsrestgæld kr. 973.335
 Obligationsrestgæld kr. 1.112.084
 Kursværdi kr. 1.499.367

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
13. Varmeregnskab		
Aconto varmeindbetaling	-192.868	-192.868
Varmeudgifter	138.431	140.525
	-54.437	-52.343
14. Antenneregnskab		
Overført resultat fra tidl. år	1.567	0
Opkrævet til kabel-TV	-46.452	-43.781
Udgifter til kabel-TV	48.128	45.348
	3.243	1.567
15. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	740	740
Skyldigt revisorhonorar	15.000	15.000
Skyldigt valuarvurdering	22.500	16.250
Skyldige omkostninger i øvrigt	7.214	5.926
	45.454	37.916

16. Eventualforpligtigelser*Ejendomsavancebeskatning*

I henhold til praksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat, idet det ikke er sandsynligt at foreningen vil afhænde det sidste lejemål.

17. Nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	BBR areal kvm	BBR areal kvm	BBR areal kvm
	31/12 2018	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2016
B1 Andelsboliger	28	2.207	2.207	2.207
B4 Erhvervslejemål	1	146	146	146
B6	29	2.353	2.353	2.353

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:

Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:

Boligernes areal (anden kilde)

D1 Foreningens stiftelses år 1981

D2 Ejendommens opførelses år 1903

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen Nej

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:

Valuarvurdering

	31/12 2018	31/12 2017		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:			
	Valuarvurdering	54.600.000	51.200.000	
	Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året	23.204	21.759	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:			
	Andre reserver	4.700.000	3.000.000	
	Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året	1.997	1.275	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:			
	Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året 100%	9%	6%	
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			Nej
	Indtægtsart	31/12 2018	31/12 2017	Gns kr. pr. andelskvm. pr. år 31/12 2018 31/12 2017
H1	Boligafgift	943.599	1.030.868	428 467
H2	Erhvervslejeindtægter	180.000	180.000	1.233 1.233
		1.123.599	1.210.868	1.661 1.700
			2018	2017 2016
J	Årets resultat, gns.krone pr. andelskvm.		91	175 165
				Gns. kr. pr. andelskvm. pr. år 31/12 2018 31/12 2017
K1	Andelsværdi			16.963 16.083
K2	Gæld - omsætningsaktiver			5.647 5.757
K3	Teknisk andelsværdi			22.610 21.840

	2018	2017	2016
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse, løbende	57	9	15
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	57	9	15

	31/12 2018	31/12 2017
P Friværdi:		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt x 100%	74%	72%

	2018	2017	2016
R Årets afdrag, gns.krone pr. andelskvm.	44	43	43

Supplerende nøgletal i øvrigt

	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offenlig ejendomsvurdering	18.124	17.000
Valuarvurdering	24.739	23.204
Anskaffelsesværdi (kostpris)	5.888	5.523
Foreslået andelskroneværdi	16.963	15.910
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	227	212

	31/12 2018 Procent	31/12 2017 Procent
Boligafgifter i procent af samlede ejendomsindtægter	84%	85%

Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter

Vedligeholdelsesomkostninger	13%	3%
Øvrige omkostninger	59%	65%
Finansielle poster, netto	19%	22%
Afdrag	9%	10%
	100%	100%

Andelsværdiberegning

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber" fastsættes andelsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Denne værdi må dog ikke overstige den efter lovens §5 udregnede maksimale værdi.

Maksimale værdi ifølge § 5 stk. 2b (Handelsværdi)

Andelsværdien beregnet på grundlag af handelsvurdering pr. 26. marts 2019

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		37.436.958
Bogført værdi af ejendommen (dagsværdi)	-54.600.000	
Valuarvurdering af 26. marts 2019 (gældende til 26.09.2020)	54.600.000	0
		<u>37.436.958</u>

Bestyrelsen foreslår andelsværdien for 2019 fastsat til kr. 37.436.958/183.640 * 100 =	<u>20.386</u>
---	---------------

Andelsværdi for 2018 udgjorde pr. 100 kr. andel	19.329
Andelsværdi for 2017 udgjorde pr. 100 kr. andel	17.646
Andelsværdi for 2016 udgjorde pr. 100 kr. andel	16.504
Andelsværdi for 2015 udgjorde pr. 100 kr. andel	15.874
Andelsværdi for 2014 udgjorde pr. 100 kr. andel	15.001

Lejlighedernes værdi såfremt en andelsværdi pr. 100 kr. andel for 2019 på kr. 20.386 vælges:

	<u>Kvm</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
Andel nr. 24	37,5	3.750	764.475
Andel nr. 23	37,9	3.790	772.629
Andel nr. 16	43,0	4.300	876.598
Andel nr. 15, 17, 21	43,8	4.380	892.907
Andel nr. 27, 31	47,5	4.750	968.335
Andel nr. 28, 30, 32, 34	60,8	6.080	1.239.469
Andel nr. 12	62,7	6.270	1.278.202
Andel nr. 11	63,2	6.320	1.288.395
Andel nr. 3, 6, 8, 10	73,2	7.320	1.492.255
Andel nr. 4, 5, 7, 9	75,0	7.500	1.528.950
Andel nr. 25/26	85,6	8.560	1.745.042
Andel nr. 13/14	86,1	8.610	1.755.235
Andel nr. 19/20	86,8	8.680	1.769.505
Andel nr. 35/36	90,2	9.020	1.838.817
Andel nr. 18/29, 22/33	90,5	9.050	1.844.933

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.”

Michael Frederik Glidov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99
Serienummer: PID:9208-2002-2-894870341712
IP: 80.62.xxx.xxx
2019-04-08 15:16:07Z

NEM ID 

Anders Priess Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99
Serienummer: PID:9208-2002-2-966741172301
IP: 212.93.xxx.xxx
2019-04-09 08:23:22Z

NEM ID 

Birgitte Rasmussen

Administrator

På vegne af: Administrator Teamet
Serienummer: CVR:15787279-RID:1225271839061
IP: 2.106.xxx.xxx
2019-04-09 08:25:25Z

NEM ID 

Andreas Grubbe Kirkelund

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99
Serienummer: PID:9208-2002-2-515954838395
IP: 193.89.xxx.xxx
2019-04-09 08:56:25Z

NEM ID 

Sandra Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99
Serienummer: PID:9208-2002-2-509695957529
IP: 87.49.xxx.xxx
2019-04-15 16:59:48Z

NEM ID 

Henrik Priess

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99
Serienummer: PID:9208-2002-2-638359448264
IP: 87.72.xxx.xxx
2019-04-22 16:51:35Z

NEM ID 

Philip Heick-Poulsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm
Serienummer: CVR:32895468-RID:1284377045455
IP: 212.98.xxx.xxx
2019-04-23 05:58:40Z

NEM ID 

Birgitte Rasmussen

Dirigent

På vegne af: Administrator Teamet
Serienummer: CVR:15787279-RID:1225271839061
IP: 2.106.xxx.xxx
2019-04-25 07:20:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0EDFU-MUE5B-NB600-GG4FO-E52LL-SLKDA

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>