

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på foreningens  
ordinære generalforsamling

den        /        2019

---

Dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

## ANDELSBOLIGFORENINGEN ALEXANDRAHUS

CVR nr. 27 98 39 87

c/o Advokat Jens Duus

Vermlandsgade 51, 2. sal, 2300 København S.

---

Årsregnskab for 2018

(16. regnskabsår)

---



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Ledelsespåtegning .....                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 2-3         |
| Anvendt regnskabspraksis .....                   | 4           |
| Resultatopgørelse for 2018 .....                 | 5           |
| Balance pr. 31. december 2018 .....              | 6-7         |
| Noter .....                                      | 8-17        |

## LEDELSESPÅTEGNING

1.

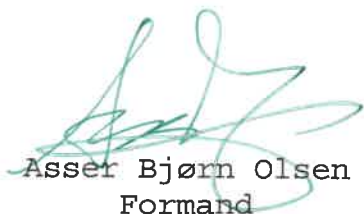
Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2018 for Andelsboligforeningen Alexandrahus.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. februar 2019

I bestyrelsen: 14/03/19

  
Asser Bjørn Olsen  
Formand

  
Henriette Bernades

  
Birgitte Struckmann

  
Michael Thomsen

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Alexandrahus****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Alexandrahus for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

**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 (IESBAs 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. 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.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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.

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.

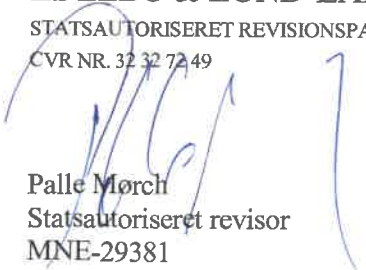
København, den 22. februar 2019

## REVISIONSFIRMAET

EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR NR. 32 32 72 49

  
Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-29381

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

#### Resultatopgørelsen:

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og aktiviteterernes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Der foretages periodisering af alle væsentlige poster.

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der vedrører de udlejede lejligheder og erhvervslejemålene. Skat beregnes med 22% af dette overskud og udgiftsføres i resultatopgørelsen.

#### Balancen:

Foreningens ejendom optages i balancen til anskaffelsesværdi. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

Særlige installationer optages i balancen til anskaffelsesværdi med fradrag af årlige afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært over 5 år.

Driftsmidler og maskiner optages i balancen til anskaffelsesværdi med fradrag af årlige afskrivninger, der foretages lineært over 5 år.

Prioritetsgælden værdiansættes til pantebrevsrestgælden og optages som langfristet gæld. Den del af gælden, der forfalder indenfor det kommende år optages dog som kortfristet gæld.

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b, på baggrund af valuarvurdering.

Ved opgørelsen af værdien kan der foretages hensættelser til fremtidig vedligeholdelse.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

5.

Noter

2017  
t.kr

|   |                                 |           |       |
|---|---------------------------------|-----------|-------|
|   | Boligafgifter .....             | 2.954.103 | 2.913 |
|   |                                 | -----     | ----- |
|   | Lejeindtægter:                  |           |       |
|   | Boliglejemål .....              | 235.774   | 239   |
|   | - lejetab, tomgang .....        | 0         | 0     |
|   | Erhvervslejemål .....           | 308.640   | 300   |
|   | Garager og P-pladser .....      | 23.800    | 24    |
|   | Andre indtægter .....           | 6.400     | 4     |
|   |                                 | 574.614   | 567   |
|   |                                 | -----     | ---   |
|   | <u>Indtægter i alt</u>          | 3.528.717 | 3.480 |
|   |                                 | -----     | ----- |
| 1 | Vedligeholdelse .....           | 171.620   | 164   |
| 2 | Vaskeri .....                   | -20.952   | -11   |
| 3 | Viceværtsservice/vicevært ..... | 257.757   | 264   |
|   | Forsikringer .....              | 85.204    | 84    |
|   | Skatter og afgifter .....       | 390.011   | 389   |
|   | Renovation .....                | 123.697   | 201   |
|   | El .....                        | 71.008    | 70    |
|   | Renholdelse .....               | 3.804     | 3     |
| 4 | Administration .....            | 324.304   | 269   |
| 5 | Afskrivninger .....             | 23.875    | 31    |
|   |                                 | 1.430.328 | 1.464 |
|   | <u>Udgifter i alt</u>           | -----     | ----- |
|   | <b>Resultat før renter</b>      | 2.098.389 | 2.016 |
| 6 | Renter, netto .....             | 624.955   | 658   |
|   | <b>Resultat før skat</b>        | 1.473.434 | 1.358 |
| 7 | Skat af årets resultat .....    | 0         | 0     |
|   | <b>Årets resultat</b>           | 1.473.434 | 1.358 |
|   |                                 | =====     | ===== |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

6.

Noter2017  
t.kr**Aktiver:**

## Anlægsaktiver:

## Materielle anlægsaktiver:

|   |                                       |               |           |
|---|---------------------------------------|---------------|-----------|
| 8 | Ejendommen matr.nr. 1151 Utterslev .. | 32.413.303    | 32.413    |
| 5 | Driftsmidler .....                    | <u>37.391</u> | <u>61</u> |

|                            |            |        |
|----------------------------|------------|--------|
| <u>Anlægsaktiver i alt</u> | 32.450.694 | 32.474 |
|                            | -----      | -----  |

## Omsætningsaktiver:

|                                 |              |           |
|---------------------------------|--------------|-----------|
| Forudbetalte omkostninger ..... | 74.013       | 71        |
| Varme- og vandregnskab .....    | 0            | 62        |
| Diverse tilgodehavender .....   | <u>2.277</u> | <u>18</u> |

|        |     |
|--------|-----|
| 76.290 | 151 |
| -----  | --- |

|   |                      |           |       |
|---|----------------------|-----------|-------|
| 9 | Likvide midler ..... | 3.824.760 | 3.138 |
|   |                      | -----     | ----- |

|                                |           |       |
|--------------------------------|-----------|-------|
| <u>Omsætningsaktiver i alt</u> | 3.901.050 | 3.289 |
|                                | -----     | ----- |

|                      |            |        |
|----------------------|------------|--------|
| <b>Aktiver i alt</b> | 36.351.744 | 35.763 |
|                      | =====      | =====  |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

7.

| <u>Noter</u>                |                                               | 2017<br><u>t.kr</u> |               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------|
| <b>Passiver:</b>            |                                               |                     |               |
| Egenkapital:                |                                               |                     |               |
| 12                          | Andelshaverindskud primo .....                | 2.017.940           | 2.018         |
|                             | Overført resultat primo .....                 | 5.666.511           | 4.308         |
|                             | Årets resultat .....                          | <u>1.473.434</u>    | <u>1.358</u>  |
|                             | <u>Egenkapital i alt</u>                      | 9.157.885           | 7.684         |
|                             |                                               | -----               | -----         |
| 10                          | Langfristede forpligtelser:                   |                     |               |
|                             | Nykredit .....                                | <u>25.900.487</u>   | <u>26.819</u> |
|                             | <u>Langfristede forpligtelser i alt</u>       | 25.900.487          | 26.819        |
|                             |                                               | -----               | -----         |
| Kortfristede forpligtelser: |                                               |                     |               |
|                             | Afdrag prioritetsgæld 2018 .....              | 918.683             | 908           |
|                             | Igangværende handler .....                    | 20.000              | 0             |
|                             | Varme- og vandregnskab .....                  | 4.185               | 0             |
| 11                          | Mellemregning lejere m.v. ....                | 294.671             | 291           |
|                             | Skyldige omkostninger .....                   | <u>55.833</u>       | <u>61</u>     |
|                             | <u>Kortfristede forpligtelser i alt</u>       | 1.293.372           | 1.260         |
|                             |                                               | -----               | -----         |
|                             | <u>Forpligtelser i alt</u>                    | 27.193.859          | 28.079        |
|                             |                                               | -----               | -----         |
|                             | <b>Passiver i alt</b>                         | 36.351.744          | 35.763        |
|                             |                                               | =====               | =====         |
| 13                          | <b>Grundejernes Investeringsfond</b>          |                     |               |
| 14                          | <b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b> |                     |               |
| 15                          | <b>Nøgletal</b>                               |                     |               |

## NOTER

8.

2017  
t.kr

## 1 - Vedligeholdelse:

|                                               |         |     |
|-----------------------------------------------|---------|-----|
| Blikkenslager .....                           | 76.246  | 112 |
| Elektriker .....                              | 14.234  | 7   |
| Snedker/tømrer .....                          | 0       | 6   |
| Reparation af låse .....                      | 4.022   | 2   |
| Glarmester .....                              | 0       | 2   |
| Varmeanlæg .....                              | 16.007  | 5   |
| Udearealer/gårdanlæg .....                    | 2.662   | 0   |
| Serviceabonnemeter godselevator 2017+2018 ... | 11.425  | 2   |
| Graffiti afrensning .....                     | 7.899   | 10  |
| Reparation godselevator .....                 | 21.053  | 0   |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse .....    | 18.072  | 18  |
|                                               | 171.620 | 164 |
|                                               | =====   | === |

## 2 - Vaskeri:

|                                              |         |     |
|----------------------------------------------|---------|-----|
| Indbetalinger .....                          | -61.880 | -62 |
| Reparation og vedligeholdelse .....          | 26.928  | 37  |
| Skønnet elforbrug, 7.000 vaske á kr. 2 ..... | 14.000  | 14  |
| Resultat før afskrivninger                   | -20.952 | -11 |
|                                              | =====   | === |

## 3 - Viceværtsservice/vicevært:

|                        |         |     |
|------------------------|---------|-----|
| JK Ejend.service ..... | 257.757 | 264 |
|                        | =====   | === |

NOTER

9.

2017  
t.kr

4 - Administration:

|                                                |         |     |
|------------------------------------------------|---------|-----|
| Administration .....                           | 167.720 | 161 |
| Revision, ekstra 2017 .....                    | 8.125   | 0   |
| Revision .....                                 | 35.000  | 34  |
| Valuarvurdering .....                          | 18.750  | 0   |
| Arkitekt og ejendomsgennemgang .....           | 25.063  | 0   |
| Gebyrer .....                                  | 6.796   | 7   |
| Varmeregnskab .....                            | 28.642  | 31  |
| Vandregnskab/vand .....                        | 8.236   | 8   |
| Foreningsudgifter .....                        | 2.605   | 4   |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse | 10.000  | 9   |
| Telefon og IT inkl. serviceaftale .....        | 10.985  | 12  |
| Diverse .....                                  | 2.382   | 3   |
|                                                | 324.304 | 269 |
|                                                | =====   | === |

5 - Driftsmidler:

|                             |         |     |
|-----------------------------|---------|-----|
| Saldo primo .....           | 269.072 | 235 |
| Tilgang .....               | 0       | 34  |
| <u>Saldo ultimo</u>         | 269.072 | 269 |
|                             | -----   | --- |
| Afskrivninger primo .....   | 207.806 | 177 |
| Årets afskrivninger .....   | 23.875  | 31  |
| <u>Afskrivninger ultimo</u> | 231.681 | 208 |
|                             | -----   | --- |
| Bogført værdi ultimo        | 37.391  | 61  |
|                             | =====   | === |

## 6 - Renter, netto:

|                             |         | 2017<br>t.kr |
|-----------------------------|---------|--------------|
| Prioritetsrenter .....      | 624.955 | 658          |
| <u>Renteudgifter i alt</u>  | 624.955 | 658          |
|                             | -----   | ---          |
| Bankrenter .....            | 0       | 0            |
| <u>Renteindtægter i alt</u> | 0       | 0            |
|                             | ---     | ---          |
| <b>Renter, netto i alt</b>  | 624.955 | 658          |
|                             | =====   | ===          |

## 7 - Skat:

Skat af årets resultat er opgjort til kr. 0.

## 8 - Ejendommen matr.nr. 1151 Utterslev:

|                                                 |           |            |
|-------------------------------------------------|-----------|------------|
| Anskaffelsessum primo .....                     |           | 25.975.809 |
| Skure i gården 2006/2007 .....                  | 314.134   |            |
| Trapperenovering 2007 .....                     | 448.062   |            |
| Andel projekt faldstammer m.v. 2014 og 2015 ... | 3.924.487 |            |
| Andel toiletgulve/lofter 2015 og 2016 .....     | 1.570.552 |            |
| Hydroforanlæg 2017 .....                        | 180.259   | 6.437.494  |
|                                                 |           | 32.413.303 |
|                                                 |           | =====      |

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 40.500.000, heraf udgør grundværdien kr. 11.470.900.

## 9 - Likvide midler:

|                                      |  |           |
|--------------------------------------|--|-----------|
| Kassebeholdning .....                |  | 0         |
| Nykredit Bank, kt.nr. 3501 064 ..... |  | 3.824.760 |
|                                      |  | 3.824.760 |
|                                      |  | =====     |

## 10 - Prioritetsgæld:

|                        | <u>Lån V</u>         | <u>Lån VI</u>        | <u>Lån VII</u>       | <u>Lån VIII</u>      |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Hovedstol .....        | 12.597.000           | 12.578.000           | 3.164.000            | 3.164.000            |
|                        | =====                | =====                | =====                | =====                |
| Lånerestgæld primo ... | 10.485.605           | 11.350.990           | 2.980.945            | 2.909.237            |
| Årets afdrag .....     | <u>437.040</u>       | <u>296.701</u>       | <u>74.395</u>        | <u>99.471</u>        |
| Lånerestgæld ultimo    | 10.048.565           | 11.054.289           | 2.906.550            | 2.809.766            |
|                        | =====                | =====                | =====                | =====                |
| Skattekursværdi ultimo | 10.327.777           | 11.187.268           | 2.978.727            | 2.866.486            |
|                        | =====                | =====                | =====                | =====                |
| Lånetype .....         | Tilpasn.F5           | Kontant              | Kontant              | Tilpasn.F5           |
| Lånerente .....        | 0,1836%              | 3,1116%              | 2,7092%              | 0,4601%              |
| Obligationsrestgæld .. | 10.030.236           | 11.187.268           | 2.978.727            | 2.844.103            |
| Restløbetid .....      | 22 <sup>1/2</sup> år | 24 <sup>1/2</sup> år | 26 <sup>1/2</sup> år | 26 <sup>1/2</sup> år |
| Afdrag i 2019 .....    | 437.842              | 306.041              | 76.431               | 98.369               |

Der er ikke indgået aftaler om renteswap.

## 11 - Mellemregning lejere m.v.:

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Deposita .....                  | 88.312         |
| Forudbetalt leje .....          | 9.092          |
| Indvendig vedligeholdelse ..... | <u>197.267</u> |
|                                 | 294.671        |
|                                 | =====          |

## 12 - Andelshaverindskud:

| Andel | Adresse                | Areal | Indskud<br>500 pr m2 | Maksimal<br>andelsværdi |
|-------|------------------------|-------|----------------------|-------------------------|
| 5     | Tagensvej 177, st. th. | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 6     | Tagensvej 177, 1. tv.  | 82,30 | 41.150               | 727.877                 |
| 7     | Tagensvej 177, 1. th.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 8     | Tagensvej 177, 2. tv.  | 82,30 | 41.150               | 727.877                 |
| 9     | Tagensvej 177, 2. th.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 10    | Tagensvej 177, 3. tv.  | 82,30 | 41.150               | 727.877                 |
| 11    | Tagensvej 177, 3. th.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 12    | Tagensvej 177, 4. tv.  | 82,30 | 41.150               | 727.877                 |
| 13    | Tagensvej 177, 4. th.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 15    | Tagensvej 179, 1. tv.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 16    | Tagensvej 179, 1. th.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 17    | Tagensvej 179, 2. tv.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 18    | Tagensvej 179, 2. th.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 19    | Tagensvej 179, 3. tv.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 20    | Tagensvej 179, 3. th.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 21    | Tagensvej 179, 4. tv.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 22    | Tagensvej 179, 4. th.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 25    | Tagensvej 181, st. th. | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 26    | Tagensvej 181, 1. tv.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 27    | Tagensvej 181, 1. th.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 28    | Tagensvej 181, 2. tv.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 29    | Tagensvej 181, 2. th.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 30    | Tagensvej 181, 3. tv.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 31    | Tagensvej 181, 3. th.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 32    | Tagensvej 181, 4. tv.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 36    | Tagensvej 183, st. tv. | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 38    | Tagensvej 183, 1. th.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 39    | Tagensvej 183, 2. tv.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 40    | Tagensvej 183, 2. th.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 41    | Tagensvej 183, 3. tv.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 42    | Tagensvej 183, 3. th.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 43    | Tagensvej 183, 4. tv.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 44    | Tagensvej 183, 4. th.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 45    | Tagensvej 185, st. tv. | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 46    | Tagensvej 185, 1. tv.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |
| 47    | Tagensvej 185, 1. th.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 49    | Tagensvej 185, 2. th.  | 59,00 | 29.500               | 521.807                 |
| 50    | Tagensvej 185, 3. tv.  | 61,60 | 30.800               | 544.803                 |

## 12 - Andelshaverindskud: (fortsat)

| Andel        | Adresse                   | Areal           | Indskud<br>500 pr m2 | Maksimal<br>andelsværdi |
|--------------|---------------------------|-----------------|----------------------|-------------------------|
| 51           | Tagensvej 185, 3. th.     | 59,00           | 29.500               | 521.807                 |
| 52           | Tagensvej 185, 4. tv.     | 61,60           | 30.800               | 544.803                 |
| 53           | Tagensvej 185, 4. th.     | 59,00           | 29.500               | 521.807                 |
| 55           | Hovmestervej 1, 1         | 141,40          | 70.700               | 1.250.572               |
| 57           | Hovmestervej 1, 2. tv.    | 84,00           | 42.000               | 742.915                 |
| 58           | Hovmestervej 1, 2. th.    | 57,40           | 28.700               | 507.658                 |
| 59           | Hovmestervej 1, 3. tv.    | 84,00           | 42.000               | 742.915                 |
| 60           | Hovmestervej 1, 3. th.    | 57,40           | 28.700               | 507.658                 |
| 61           | Hovmestervej 1, 4. tv.    | 84,00           | 42.000               | 742.915                 |
| 62           | Hovmestervej 1, 4. th.    | 57,40           | 28.700               | 507.658                 |
| 63           | Hovmestervej 3, st. tv.   | 48,00           | 24.000               | 424.522                 |
| 65           | Hovmestervej 3, 1. tv.    | 58,00           | 29.000               | 512.965                 |
| 69           | Hovmestervej 3, 3. tv.    | 58,00           | 29.000               | 512.965                 |
| 70           | Hovmestervej 3, 3. th.    | 58,00           | 29.000               | 512.965                 |
| 71           | Hovmestervej 3, 4. tv.    | 58,00           | 29.000               | 512.965                 |
| 72           | Hovmestervej 3, 4. th.    | 58,00           | 29.000               | 512.965                 |
| 73           | Statholdervej 14, st. tv. | 49,60           | 24.800               | 438.673                 |
| 74           | Statholdervej 14, st. th. | 42,90           | 21.450               | 379.417                 |
| 75           | Statholdervej 14, 1. tv.  | 49,60           | 24.800               | 438.673                 |
| 76           | Statholdervej 14, 1. th.  | 42,90           | 21.450               | 379.417                 |
| 77           | Statholdervej 14, 2. tv.  | 49,60           | 24.800               | 438.673                 |
| 78           | Statholdervej 14, 2. th.  | 42,90           | 21.450               | 379.417                 |
| 79           | Statholdervej 14, 3. tv.  | 49,60           | 24.800               | 438.673                 |
| 80           | Statholdervej 14, 3. th.  | 42,90           | 21.450               | 379.417                 |
| 81           | Statholdervej 14, 4. tv.  | 49,60           | 24.800               | 438.673                 |
| 82           | Statholdervej 14, 4. th.  | 42,90           | 21.450               | 379.417                 |
| 96           | Tagensvej 185, st. th     | 59,85           | 29.925               | 529.325                 |
| 97           | Tagensvej 179, st. th     | 58,73           | 29.365               | 519.421                 |
| <b>I alt</b> |                           | <b>4.035,88</b> | <b>2.017.940</b>     | <b>35.694.141</b>       |

Værdiberegningen er opgjort efter lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

|                                                         |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Valuarvurdering af Chr. Hjorth Ejendomme 2/2 2018 ..... | 66.000.000 |
| - bogført værdi af ejendommen .....                     | 32.413.303 |
|                                                         | 33.586.697 |
|                                                         | -----      |

**12 - Andelshaverindskud: (fortsat)**

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Pantebrevsrestgæld .....                | 26.819.170        |
| - kursværdi af pantebrevsrestgæld ..... | <u>27.360.258</u> |
|                                         | -541.088          |
|                                         | -----             |
| - hensat til kommende renovering .....  | 33.045.609        |
| Egenkapital ifølge årsregnskab .....    | 6.509.353         |
|                                         | <u>9.157.885</u>  |
| <u>Reguleret egenkapital</u>            | 35.694.141        |
|                                         | =====             |
| Andelsindskud .....                     | 2.017.940         |
|                                         | -----             |
| <b>Andelsværdi pr. andelsindskud</b>    | 17,6884           |
|                                         | -----             |

Beregningen er udarbejdet med hensyntagen til ønsket om en begrænset stigning i andelsværdien i forhold til 2017. Der er derfor beregningsmæssigt hensat kr. 6.509.353 til kommende renoveringer, hvilket er uændret fra 2017.

**13 - Grundejernes Investeringsfond:**

|                                          | <u>§ 18</u>   | <u>§ 18 b</u>  |
|------------------------------------------|---------------|----------------|
| Saldo primo .....                        | 0             | -661.135       |
| Regulering vedr. tidligere år/salg ..... | 0             | 0              |
| Hensættelser 2018 .....                  | 72.832        | 66.690         |
| Vedligeholdelsesudgifter 2018 .....      | 31.903        | 0              |
| Overført fra § 18 b .....                | <u>40.929</u> | <u>-40.929</u> |
| <b>Saldo ultimo</b>                      | 0             | -553.516       |
|                                          | ===           | =====          |

**14 - Pantsætninger og eventualforpligtelser:**

Til sikkerhed for prioritetsgælden er der tinglyst pantebreve på henholdsvis kr. 12,597 mio., kr. 12,578 mio., kr. 3,164 mio. og kr. 3,164 mio. til Nykredit.

Næste rentetilpasning for lån V foretages pr. 1. juli 2021.

Næste rentetilpasning for lån VIII foretages pr. 1. juli 2019.

## 15 - Nøgletal:

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

Lovpligtige oplysninger iht. Boligministeriets Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013:

|                                                 | <u>Antal</u> | <u>2018 BBR<br/>areal m<sup>2</sup></u> | <u>2017 BBR<br/>areal m<sup>2</sup></u> | <u>2016 BBR<br/>areal m<sup>2</sup></u> |
|-------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Andelsboliger .....                             | 66           | 4.036                                   | 4.036                                   | 4.036                                   |
| Erhvervsandele .....                            | 0            | 0                                       | 0                                       | 0                                       |
| Boliglejemål .....                              | 6            | 475                                     | 475                                     | 475                                     |
| Erhvervslejemål .....                           | 9            | 434                                     | 434                                     | 434                                     |
| Øvrige lejemål, (kældre,<br>garager m.v.) ..... | 0            | 0                                       | 0                                       | 0                                       |
|                                                 | 81           | 4.945                                   | 4.945                                   | 4.945                                   |
|                                                 | ==           | =====                                   | =====                                   | =====                                   |

Ved opgørelse af andelsværdien anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.

Ved opgørelse af boligafgiften anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.

Foreningen er stiftet i 2002. Ejendommen er opført i 1936.

Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere end der er betalt for andelen.

Som beregningsgrundlag for andelsværdien anvendes valuarvurdering:

|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| Anvendt værdi pr. 31. december 2018 .....                     | 66.000.000 |
| Ejendomsværdi i forhold til m <sup>2</sup> ultimo året .....  | 13.347     |
| Generalforsamlingsbestemte reserver .....                     | 6.509.353  |
| Andre reserver i forhold til m <sup>2</sup> ultimo året ..... | 1.316      |
| Reserver i procent af ejendomsværdi .....                     | 10         |

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning. .... Nej

Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. Lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. .... Nej

## 15 - Nøgletal: (fortsat)

|                                                                                     |             |             |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------------------|
| Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom. .... |             |             | Nej                     |
| Ultimo månedens indtægt i forhold til andelsboligernes areal:                       |             |             | <u>Pr/m<sup>2</sup></u> |
| Boligafgift .....                                                                   |             |             | 732                     |
|                                                                                     |             |             | ---                     |
| Erhvervsleje .....                                                                  |             |             | 76                      |
|                                                                                     |             |             | ---                     |
| Boligleje .....                                                                     |             |             | 58                      |
|                                                                                     |             |             | ---                     |
| Andelsværdi .....                                                                   |             |             | 8.844                   |
| Gældforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver .....                                |             |             | <u>5.771</u>            |
| <b>Teknisk andelsværdi</b>                                                          |             |             | 14.615                  |
|                                                                                     |             |             | =====                   |
| Regnskabsmæssig friværdi .....                                                      |             |             | 16                      |
|                                                                                     |             |             | ===                     |
|                                                                                     | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u>             |
| Årets overskud pr. andels-m <sup>2</sup> .....                                      | 365         | 337         | 262                     |
|                                                                                     | ===         | ===         | ===                     |
| Løbende vedligeholdelse pr/m <sup>2</sup> .....                                     | 45          | 36          | 61                      |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr/m <sup>2</sup> .....                 | <u>0</u>    | <u>45</u>   | <u>57</u>               |
|                                                                                     | 45          | 81          | 118                     |
|                                                                                     | ===         | ===         | ===                     |
| Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> .....                                        | 225         | 222         | 202                     |
|                                                                                     | ===         | ===         | ===                     |

## 15 - Nøgletal: (fortsat)

| <u>Supplerende nøgletal: (ej lovpligtig)</u>                 | <u>kr/m<sup>2</sup><br/>(andel)</u> | <u>kr/m<sup>2</sup><br/>(total)</u> |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering .....                            | 10.035                              | 8.190                               |
| Valuarvurdering .....                                        | 16.353                              | 13.347                              |
| Anskaffelsessum (kostpris) .....                             | 8.031                               | 6.555                               |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver              | 5.771                               | 4.710                               |
| Foreslået andelsværdi .....                                  | 8.844                               | 7.218                               |
| Reserver uden for andelsværdi .....                          | 1.613                               | 1.316                               |
| Boligafgift i gns. pr. andelsbolig-m <sup>2</sup> .....      |                                     | 732                                 |
| Boligafgift pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup> .....          |                                     | 496                                 |
| Erhvervslejeindtægter pr. udlejet erhvervs-m <sup>2</sup> .. |                                     | 711                                 |

Omkostninger og afdrag m.v. i procent:

|                                                          |      |
|----------------------------------------------------------|------|
| Vedligeholdelsesomkostninger .....                       | 6%   |
| Øvrige omkostninger .....                                | 42%  |
| Finansielle poster, netto .....                          | 21%  |
| Afdrag .....                                             | 31%  |
|                                                          | 100% |
|                                                          | ==== |
| Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter ..... | 84%  |
|                                                          | ===  |