



## Andelsboligforeningen VE-BO

### Årsrapport 2018

(34. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den / 2019

Dirigent:

#### Administrator:

Jens Arentoft Ejendomsadministration  
Rolighedsvej 22  
1958 Frederiksberg C  
Telefon: 35 36 36 10

## **Indholdsfortegnelse**

|   |              |
|---|--------------|
| Foreningsoplysninger.....                       | Side 1       |
| Bestyrelsens og administrators påtegning .....  | Side 2       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | Side 3 - 4   |
| Anvendt regnskabspraksis .....                  | Side 5       |
| Resultatopgørelse .....                         | Side 6       |
| Balance, aktiver .....                          | Side 7       |
| Balance, passiver .....                         | Side 8       |
| Noter til årsrapporten ( 1 - 16 ) .....         | Side 9 - 11  |
| Opgørelse af andelsværdien (17).....            | Side 12 - 13 |
| Nøgleoplysninger (18).....                      | Side 14      |
| §3 bilag 1 nøgleoplysninger (19).....           | Side 15 - 17 |

## **Foreningsoplysninger**

### **Forening**

Andelsboligforeningen VE-BO  
Boyesgade 1 og Vesterbrogade 98 A-E  
1620 København V  
CVR nr. 72 28 89 12

Matr. Nr.: 210 Udenbys Vester Kvarter  
Hjemsted: København  
Andelshavere: 59 beboelsesandele  
Lejere: 2 erhvervslejemål

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Bestyrelse**

Leif Hansen (Formand)  
Katrine Prag Bojsen  
Jon Andersen  
Pia Lene Nielsen  
Rasmus Justesen  
Charlotte Poulsen Kragh  
Thomas Danielsen

### **Administrator**

Jens Arentoft Ejendomsadministration  
Rolighedsvej 22  
1958 Frederiksberg C  
Telefon: 35 36 36 10  
CVR nr. 11 95 60 41

### **Uafhængig revisor**

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab  
Registreret revisorer  
Farum Hovedgade 44  
3520 Farum  
CVR nr. 17 81 13 71

### **Pengeinstitut**

Danske Bank

### **Bestyrelsens påtegning**

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsbidrag på kr. 874.787 og en egenkapital på kr. 99.107.615, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2018, herunder andelskrones værdi, jfr. note 17.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den

---

Leif Hansen  
(formand)

---

Katrine Prag Bojsen

---

Pia Lene Nielsen

---

Jon Andersen

---

Rasmus Justesen

---

Charlotte Poulsen Kragh

---

Thomas Danielsen

### **Administratorpåtegning**

Som administrator i Andelsboligforeningen VE-BO skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

København, den

---

Jens Arentoft Ejendomsadministration

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til andelshaverne i VE-BO

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for VE-BO for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 19. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet nedenfor i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har ikke været omfattet af revisionen.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. 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.

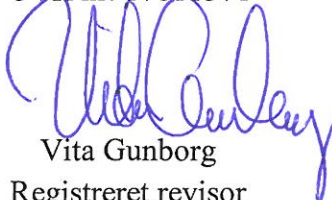
Herudover:

- 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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 selskabet 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 bestyrelsen 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.

Farum, den  
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab

CVR nr. 17811371



Vita Gunborg  
Registreret revisor  
MNE nr. 7492

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Andelskronen vedtaget ved foreningens ordinære generalforsamling den 10. april 2018 fremgår af sammenligningstillene.

### **Resultatopgørelsen:**

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2018.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2018.

Årets resultat **efter** prioritetsafdrag kr. 29.709 foreslås overført til næste år.

### **Balancen:**

#### Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 210 Udenbys Vester Kvarter, beliggende Boyesgade 1 og Vesterbrogade 98 A-E med 59 beboelsesandele og 2 erhverv er optaget til handelsværdi. Individuelle altanforbedringer indgår ikke i værdiansættelsen.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

#### Passiver:

Prioritetsgæld kr. 17.034.355 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen kunne indfri gælden pr. 31/12 2018.

Restgælden, som skal afdrages over lånenes løbetid fremgår af note 15.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse l. januar - 31. december 2018**

| Note                                    | Ej revideret                                     |                  |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|------------------|
|   | Budget<br>2018                                   | 2018             | 2017             |                  |
| <b>Indtægter:</b>                       |  |                  |                  |                  |
|   | Boligafgift.....                                 | 1.968.600        | 1.968.599        | 2.055.449        |
|   | Leje, erhverv.....                               | 380.100          | 380.663          | 374.668          |
|   | Leje, kælder.....                                | 8.200            | 4.640            | 7.100            |
|   | Vaskeri.....                                     | 38.000           | 26.065           | 37.395           |
|   | Arbejdsdage.....                                 | 0                | 12.000           | 0                |
|   | Nøglesalg.....                                   | 0                | 595              | 1.040            |
|   | <b>Indtægter i alt .....</b>                     | <b>2.394.900</b> | <b>2.392.562</b> | <b>2.475.652</b> |
| <b>Omkostninger:</b>                    |  |                  |                  |                  |
| 1                                       | Ejendomsskatter og forsikring .....              | 382.400          | 381.868          | 373.201          |
| 2                                       | Forbrugsafgifter og andre driftsudgifter.....    | 198.200          | 185.900          | 204.879          |
| 3                                       | Renholdelse.....                                 | 178.400          | 161.500          | 101.742          |
| 4                                       | Vedligeholdelse, løbende .....                   | 379.800          | 174.341          | 177.808          |
| 5                                       | Vedligeholdelse, genopretning og reovering ..... | 0                | 183.965          | 99.328           |
| 6                                       | Administrationsomkostninger .....                | 173.200          | 180.543          | 169.694          |
| 7                                       | Øvrige foreningsomkostninger .....               | 63.200           | 75.407           | 82.115           |
|   | <b>Omkostninger i alt .....</b>                  | <b>1.375.200</b> | <b>1.343.524</b> | <b>1.208.767</b> |
|   | <b>Resultat før finansielle poster .....</b>     | <b>1.019.700</b> | <b>1.049.038</b> | <b>1.266.885</b> |
| <b>Finansielle poster:</b>              |  |                  |                  |                  |
| 8                                       | Finansielle indtægter .....                      | 0                | 0                | 0                |
| 9                                       | Finansielle omkostninger.....                    | 174.600          | 174.251          | 208.007          |
|   | <b>Finansielle poster i alt .....</b>            | <b>174.600</b>   | <b>174.251</b>   | <b>208.007</b>   |
|   | <b>Årets resultat .....</b>                      | <b>845.100</b>   | <b>874.787</b>   | <b>1.058.878</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |  |                  |                  |                  |
|   | Betalte prioritetsafdrag .....                   | 845.100          | 845.078          | 828.327          |
|   | Overført restandel af årets resultat.....        | 0                | 29.709           | 230.551          |
|   | <b>Disponeret i alt.....</b>                     | <b>845.100</b>   | <b>874.787</b>   | <b>1.058.878</b> |



**Balance 31. december 2018**

|  | Note | 31/12 2018                | 31/12 2017                |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Aktiver:</b>  |      |                           |                           |
| <b>Anlægsaktiver:</b>  |      |                           |                           |
| Materielle anlægsaktiver:  |      |                           |                           |
| Bogført værdi primo .....  |      | 104.600.000               | 101.700.000               |
| Matrikel 210, Udenbys Vester kvarter, København V:<br>( Ejendomsværdi er ved årsreguleringen 1/10 2018<br>ansat til kr. 68.000.000 ) |      |                           |                           |
| Igangværende altanprojekt.....   |      | -34.544                   | 34.544                    |
| Opskrivning af ejendom til dagsværdi iht.<br>valuurvurdering af 10. april 2019 .....   |      | 11.134.544                | 2.865.456                 |
|  |      | <u>115.700.000</u>        | <u>104.600.000</u>        |
| Anlægsaktiver i alt .....  |      | <b><u>115.700.000</u></b> | <b><u>104.600.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver:</b>  |      |                           |                           |
| Tilgodehavender:   |      |                           |                           |
| Igangværende altanprojekt.....   |      | 34.544                    | 0                         |
| Tilgodehavende boligafgift mv.....   |      | 7.120                     | 7.731                     |
| Forudbetalte omkostninger.....   |      | 53.923                    | 50.543                    |
| Vandregnskab.....  | 13   | 8.329                     | 0                         |
| Tilgodehavender i alt .....  |      | <u>103.916</u>            | <u>58.274</u>             |
| Likvide beholdninger:  |      |                           |                           |
| Danske Bank.....   |      | 738.310                   | 849.612                   |
| Likvide beholdninger i alt .....   |      | <u>738.310</u>            | <u>849.612</u>            |
| Omsætningsaktiver i alt .....  |      | <u>842.226</u>            | <u>907.886</u>            |
| Aktiver i alt .....  |      | <b><u>116.542.226</u></b> | <b><u>105.507.886</u></b> |

**Balance 31. december 2018**

|  | Note | 31/12 2018         | 31/12 2017         |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver:</b>                                 |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital:</b>                              |      |                    |                    |
| Andelsindskud.....                               |      | 463.200            | 463.200            |
| Opskrivning af ejendom:                          |      |                    |                    |
| Saldo primo .....                                |      | 66.849.550         | 49.212.198         |
| Årets opskrivning af ejendom.....                |      | 11.134.544         | 2.865.456          |
| Årets overførsel andre reserver.....             |      | -12.018.215        | 14.771.896         |
|  |      | <u>65.965.879</u>  | <u>66.849.550</u>  |
| Kursregulering på prioritetsgæld:                |      |                    |                    |
| Saldo primo .....                                |      | -143.815           | 24.415             |
| Årets kursregulering.....                        |      | 8.884              | -168.230           |
|  |      | <u>-134.931</u>    | <u>-143.815</u>    |
| Overført resultat:                               |      |                    |                    |
| Saldo primo .....                                |      | -2.320.935         | -3.379.813         |
| Årets afdrag prioritetsgæld.....                 |      | 845.078            | 828.327            |
| Overført fra resultatopgørelsen .....            |      | 29.709             | 230.551            |
|  |      | <u>-1.446.148</u>  | <u>-2.320.935</u>  |
| Egenkapital til andelskrone beregning .....      | 17   | <b>64.848.000</b>  | <b>64.848.000</b>  |
| Andre reserver:                                  |      |                    |                    |
| Primo reserveret af ejendommens opskrivning..... |      | 22.241.400         | 37.013.296         |
| Årets overførsel .....                           |      | 12.018.215         | -14.771.896        |
|  |      | <u>34.259.615</u>  | <u>22.241.400</u>  |
| Egenkapital i alt.....                           |      | <b>99.107.615</b>  | <b>87.089.400</b>  |
| <b>Langfristet gæld:</b>                         |      |                    |                    |
| Prioritetsgæld.....                              | 15   | 17.034.355         | 17.888.316         |
| Langfristet gæld i alt .....                     |      | <b>17.034.355</b>  | <b>17.888.316</b>  |
| <b>Kortfristet gæld:</b>                         |      |                    |                    |
| Forudbetalt boligafgift .....                    |      | 1.809              | 1.220              |
| Deposita.....                                    |      | 108.300            | 108.300            |
| Igangværende andelsboligsalg.....                |      | 0                  | 100.000            |
| El regnskab.....                                 | 10   | 21.120             | 22.091             |
| Antenneregnskab.....                             | 11   | 2.930              | 2.429              |
| Internetregnskab.....                            | 12   | 123.638            | 123.369            |
| Vandregnskab.....                                | 13   | 0                  | 17.608             |
| Varmeregnskab.....                               | 14   | 3.684              | 14.139             |
| Skyldige omkostninger .....                      |      | 138.775            | 141.014            |
| Kortfristet gæld i alt .....                     |      | <b>400.256</b>     | <b>530.170</b>     |
| Gæld i alt .....                                 |      | <b>17.434.611</b>  | <b>18.418.486</b>  |
| Passiver i alt .....                             |      | <b>116.542.226</b> | <b>105.507.886</b> |
| <b>Eventualforpligtelser og pantsætninger:</b>   | 16   |                    |                    |

**Noter**

|   | Ej revideret   |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
|   | Budget<br>2018 | 2018           | 2017           |
| <b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>                |                |                |                |
| Ejendomsskat.....                                     | 326.600        | 326.614        | 306.680        |
| Forsikringer.....                                     | 55.800         | 55.254         | 66.521         |
|   | <u>382.400</u> | <u>381.868</u> | <u>373.201</u> |
| <b>2. Forbrugsafgifter og andre driftsudgifter</b>    |                |                |                |
| Elforbrug.....  | 42.000         | 37.520         | 38.845         |
| Renovation.....                                       | 111.900        | 111.951        | 115.873        |
| Vand .....  | 12.000         | 11.458         | 12.386         |
| Drift af vaskeri.....                                 | 29.000         | 21.659         | 34.462         |
| Overvågningsaftale varmeanlæg.....                    | 3.300          | 3.312          | 3.313          |
|   | <u>198.200</u> | <u>185.900</u> | <u>204.879</u> |
| <b>3. Renholdelse:</b>                                |                |                |                |
| Trappevask og Ejendomsservice.....                    | 150.000        | 150.000        | 83.617         |
| Snerydning.....                                       | 16.000         | 3.187          | 7.313          |
| Fortovsrenholdelse inkl. retur fra 2016 og 2017.....  | 11.400         | 8.127          | 10.812         |
| Rengøringsartikler.....                               | 1.000          | 186            | 0              |
|   | <u>178.400</u> | <u>161.500</u> | <u>101.742</u> |
| <b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>                    |                |                |                |
| Elektriker.....                                       |                | 25.185         | 42.863         |
| Haveanlæg, græsslåning, køb af planter mv.....        |                | 21.174         | 29.232         |
| Låsesmed, cylindre og nøgler.....                     |                | 20.263         | 3.363          |
| Maler.....  |                | 0              | 7.010          |
| Murer.....  |                | 0              | 26.400         |
| Tømrer/Snedker.....                                   |                | 18.311         | 10.187         |
| VVS/blikkenslager.....                                |                | 81.510         | 27.772         |
| Kloak.....  |                | 7.898          | 30.981         |
| Vedligeholdelse i øvrigt.....                         | 379.800        | 0              | 0              |
|   | <u>379.800</u> | <u>174.341</u> | <u>177.808</u> |
| <b>5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b> |                |                |                |
| Nye vaskemaskiner og tørretumble.....                 | 0              | 140.637        | 0              |
| Forsikringserstatning vedr. gamle maskiner.....       | 0              | -29.791        | 0              |
| Kloak/dræn projekt.....                               | 0              | 73.119         | 0              |
| Etablering af toilet og bad i kælder.....             | 0              | 0              | 69.578         |
| Brandsikring i kælder.....                            | 0              | 0              | 29.750         |
|   | <u>0</u>       | <u>183.965</u> | <u>99.328</u>  |

Noter

|   | Ej revideret   |                 |                 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|
|   | Budget         |                 |                 |
|   | 2018           | 2018            | 2017            |
| <b>6. Administrationsomkostninger</b>       |                |                 |                 |
| Administrationshonorar.....                 | 116.600        | 116.562         | 116.562         |
| Revision og regnskabsudarbejdelse.....      | 19.100         | 19.100          | 18.900          |
| Vand-, varme- og el-regnskabshonorar.....   | 30.500         | 30.665          | 29.920          |
| Kontorhold, porto, gebyrer.....             | 7.000          | 6.459           | 4.312           |
| Webhotel og hjemmeside.....                 | 0              | 3.300           | 0               |
| Småanskaffelser.....                        | 0              | 4.457           | 0               |
|   | <u>173.200</u> | <u>180.543</u>  | <u>169.694</u>  |
| <b>7. Øvrige foreningsudgifter</b>          |                |                 |                 |
| Kontor- og telefongodtgørelse.....          | 14.000         | 20.000          | 15.700          |
| Bestyrelsesmøder og generalforsamling ..... | 19.000         | 25.432          | 19.419          |
| Kontingent ABF .....                        | 11.200         | 11.225          | 10.980          |
| Valuarvurdering.....                        | 19.000         | 18.750          | 18.750          |
| Rådgivningshonorar altaner.....             | 0              | 0               | 17.266          |
| Advokathonorar.....                         | 0              | 0               | 0               |
|   | <u>63.200</u>  | <u>75.407</u>   | <u>82.115</u>   |
| <b>8. Finansielle indtægter:</b>            |                |                 |                 |
| Renteindtægter bank.....                    | 0              | 0               | 0               |
|   | <u>0</u>       | <u>0</u>        | <u>0</u>        |
| <b>9. Finansielle omkostninger:</b>         |                |                 |                 |
| Renteudgifter bank.....                     |                | 0               | 0               |
| Prioritetsrenter jf. note 15.....           | 182.700        | 182.285         | 216.142         |
| Rentestøtte jr. note 15.....                | -8.100         | -8.034          | -8.135          |
|   | <u>174.600</u> | <u>174.251</u>  | <u>208.007</u>  |
|   |                | <u>2018</u>     | <u>2017</u>     |
| <b>10. El regnskab:</b>                     |                |                 |                 |
| A conto indbetaling .....                   |                | -183.935        | -183.635        |
| Afholdte udgifter.....                      |                | 162.815         | 161.544         |
|   |                | <u>-21.120</u>  | <u>-22.091</u>  |
| <b>11. Antenneregnskab:</b>                 |                |                 |                 |
| Primo.....                                  |                | -2.429          | -2.070          |
| A conto indbetaling .....                   |                | -168.334        | -170.144        |
| Afholdte udgifter.....                      |                | 167.833         | 169.785         |
|   |                | <u>-2.930</u>   | <u>-2.429</u>   |
| <b>12. Internetregnskab:</b>                |                |                 |                 |
| Primo.....                                  |                | -123.369        | -123.619        |
| A conto indbetaling .....                   |                | -32.050         | -31.200         |
| Afholdte udgifter.....                      |                | 31.781          | 31.450          |
|   |                | <u>-123.638</u> | <u>-123.369</u> |

Noter

|                           | <u>2018</u>   | <u>2017</u>    |
|---------------------------|---------------|----------------|
| <b>13. Vandregnskab:</b>  |               |                |
| A conto indbetaling ..... | -125.400      | -118.860       |
| Afholdte udgifter.....    | 133.729       | 101.252        |
|                           | <u>8.329</u>  | <u>-17.608</u> |
| <b>14. Varmeregnskab:</b> |               |                |
| A conto indbetaling ..... | -333.240      | -334.020       |
| Afholdte udgifter.....    | 329.556       | 319.881        |
|                           | <u>-3.684</u> | <u>-14.139</u> |

**15. Prioritetsrenter og -gæld:**

|                                       | <u>Renter</u>  | <u>Afdrag</u>  | <u>Kursværdi</u>  | <u>Restgæld</u>   |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <u>RD kontantlån med støtte</u>       |                |                |                   |                   |
| 8,7404% fast, opr. kr. 224.000        |                |                |                   |                   |
| Restløbetid 6 år 11 mdr.....          | 10.748         | 11.083         | 110.758           | 108.274           |
| Ydelsesstøtte.....                    | -8.034         |                |                   |                   |
| <u>BRF kontant. tilpasning</u>        |                |                |                   |                   |
| 0,001 % variabel, opr. kr. 18.350.000 |                |                |                   |                   |
| Restløbetid 17 år .....               | 27.570         | 687.227        | 11.456.412        | 11.456.412        |
| <u>BRF kontantlån</u>                 |                |                |                   |                   |
| 2,2029% fast, opr. 5.835.000          |                |                |                   |                   |
| Restløbetid 26 år 6 mdr.....          | 143.967        | 146.768        | 5.467.185         | 5.467.185         |
|                                       | <u>174.251</u> | <u>845.078</u> | <u>17.034.355</u> | <u>17.031.871</u> |

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Der er udover de ovennævnte lån tinglyst et indekslån for opr. kr. 4.765.400 til RD. med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2018 kr. 5.094.438. Restløbetid 19,5 år. Lånet indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

**16. Eventualforpligtelser og pantsætninger:**

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 2.650.000

Foreningen har modtaget offentlig støtte i form af 1 indekslån på nominelt kr. 4.765.000 som kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller sammenlægning med anden andelsboligforening.

Der er afsagt kendelse af Landsretten den 29. november 2001 om at andelsforeninger skal beskattes af ved ophør af erhvervmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte på samtlige de lejemål andelsforeningen har solgt efter den 18. maj 1994  
Pr. status har foreningen 2 usolgte lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Der er ikke beregnet eller hensat en eventuel skal af solgte lejemål siden 18. maj 1994/ usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (sælger ikke sidste lejemål). Dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Noter**17. Opgørelse af andelsværdien**

Andelskronen er opgjort efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2b og stk. 4:

|  |                       | <u>2018</u>   | <u>2017</u>   |
|--|-----------------------|---------------|---------------|
| Egenkapital til andelskrone beregning iht. side 8..... |                       | 64.848.000    | 64.848.000    |
| Andelsindskud kr. 463.200                              |                       |               |               |
| Maksimal lovlig værdi pr. andelskrone                  | 99.107.615<br>463.200 | <u>213,96</u> | <u>188,02</u> |
| Bestyrelsen foreslår en andelskrone på                 | 64.848.000<br>463.200 | <u>140,00</u> | <u>140,00</u> |

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper:

| <u>Bolig nr. og adresse</u>          | <u>Areal<br/>jfr. Adm.</u> | <u>Andels-<br/>indskud</u> | <u>Andelsværdi<br/>31/12 2018</u> | <u>Andelsværdi<br/>31/12 2017</u> |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1 - Vesterbrogade 98, St.....        | 40                         | 4.000                      | 560.000                           | 560.000                           |
| 2 - Vesterbrogade 98, 1.....         | 95                         | 9.500                      | 1.330.000                         | 1.330.000                         |
| 3 - Vesterbrogade 98, 2.....         | 95                         | 9.500                      | 1.330.000                         | 1.330.000                         |
| 4 - Vesterbrogade 98, 3.....         | 95                         | 9.500                      | 1.330.000                         | 1.330.000                         |
| 5 - Vesterbrogade 98, 4.....         | 95                         | 9.500                      | 1.330.000                         | 1.330.000                         |
| 7 - Vesterbrogade 98 A, 1. th.....   | 117                        | 11.700                     | 1.638.000                         | 1.638.000                         |
| 8 - Vesterbrogade 98 A, 1. tv.....   | 140                        | 14.000                     | 1.960.000                         | 1.960.000                         |
| 9 - Vesterbrogade 98 A, 2. th.....   | 117                        | 11.700                     | 1.638.000                         | 1.638.000                         |
| 10 - Vesterbrogade 98 A, 2. tv.....  | 140                        | 14.000                     | 1.960.000                         | 1.960.000                         |
| 11 - Vesterbrogade 98 A, 3. th.....  | 117                        | 11.700                     | 1.638.000                         | 1.638.000                         |
| 12 - Vesterbrogade 98 A, 3. tv.....  | 140                        | 14.000                     | 1.960.000                         | 1.960.000                         |
| 13 - Vesterbrogade 98 A, 4. th.....  | 117                        | 11.700                     | 1.638.000                         | 1.638.000                         |
| 14 - Vesterbrogade 98 A, 4. tv.....  | 140                        | 14.000                     | 1.960.000                         | 1.960.000                         |
| 16 - Vesterbrogade 98 B, 1. th.....  | 64                         | 6.400                      | 896.000                           | 896.000                           |
| 17 - Vesterbrogade 98 B, 1. tv.....  | 63                         | 6.300                      | 882.000                           | 882.000                           |
| 18 - Vesterbrogade 98 B, 2. th.....  | 64                         | 6.400                      | 896.000                           | 896.000                           |
| 19 - Vesterbrogade 98 B, 2. tv.....  | 63                         | 6.300                      | 882.000                           | 882.000                           |
| 20 - Vesterbrogade 98 B, 3. th.....  | 64                         | 6.400                      | 896.000                           | 896.000                           |
| 21 - Vesterbrogade 98 C, 4. th.....  | 78                         | 7.800                      | 1.092.000                         | 1.092.000                         |
| 22 - Vesterbrogade 98 B, 4. th.....  | 64                         | 6.400                      | 896.000                           | 896.000                           |
| 23 - Vesterbrogade 98 B, 5. th.....  | 92                         | 9.200                      | 1.288.000                         | 1.288.000                         |
| 24 - Vesterbrogade 98 C, st. th..... | 66                         | 6.600                      | 924.000                           | 924.000                           |
| 25 - Vesterbrogade 98 C, 1. tv.....  | 66                         | 6.600                      | 924.000                           | 924.000                           |
| Transport til næste side.....        | 2.132                      | 213.200                    | 29.848.000                        | 29.848.000                        |

Noter

| <u>Bolig nr. og adresse</u>          | <u>Areal<br/>jfr. Adm.</u> | <u>Andels-<br/>indskud</u> | <u>Andelsværdi<br/>31/12 2018</u> | <u>Andelsværdi<br/>31/12 2017</u> |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Transport fra forrige side .....     | 2.132                      | 213.200                    | 29.848.000                        | 29.848.000                        |
| 26 - Vesterbrogade 98 C, 2.....      | 66                         | 6.600                      | 924.000                           | 924.000                           |
| 27 - Vesterbrogade 98 C, 3. tv.....  | 66                         | 6.600                      | 924.000                           | 924.000                           |
| 28 - Vesterbrogade 98 C, 3. th.....  | 63                         | 6.300                      | 882.000                           | 882.000                           |
| 29 - Vesterbrogade 98 C, 4. tv.....  | 66                         | 6.600                      | 924.000                           | 924.000                           |
| 30 - Vesterbrogade 98 D, st. th..... | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 31 - Vesterbrogade 98 D, st. tv..... | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 32 - Vesterbrogade 98 D, 1. th.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 33 - Vesterbrogade 98 D, 1. tv.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 34 - Vesterbrogade 98 D, 2. th.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 35 - Vesterbrogade 98 D, 2. tv.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 36 - Vesterbrogade 98 D, 3. th.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 37 - Vesterbrogade 98 D, 3. tv.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 38 - Vesterbrogade 98 D, 4. th.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 39 - Vesterbrogade 98 D, 4. tv.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 40 - Vesterbrogade 98 E, st. th..... | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 41 - Vesterbrogade 98 E, st. tv..... | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 42 - Vesterbrogade 98 E, 1. th.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 43 - Vesterbrogade 98 E, 1. tv.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 44 - Vesterbrogade 98 E, 2. th.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 45 - Vesterbrogade 98 E, 2. tv.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 46 - Vesterbrogade 98 E, 3. th.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 47 - Vesterbrogade 98 E, 3. tv.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 48 - Vesterbrogade 98 E, 4. th.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 49 - Vesterbrogade 98 E, 4. tv.....  | 47                         | 4.700                      | 658.000                           | 658.000                           |
| 50 - Boyesgade 1, st. th.....        | 84                         | 8.400                      | 1.176.000                         | 1.176.000                         |
| 51 - Boyesgade 1, st. tv.....        | 148                        | 14.800                     | 2.072.000                         | 2.072.000                         |
| 52 - Boyesgade 1, 1. tv.....         | 148                        | 14.800                     | 2.072.000                         | 2.072.000                         |
| 53 - Boyesgade 1, 1. th.....         | 84                         | 8.400                      | 1.176.000                         | 1.176.000                         |
| 54 - Boyesgade 1, 2. th.....         | 84                         | 8.400                      | 1.176.000                         | 1.176.000                         |
| 55 - Boyesgade 1, 2. tv.....         | 148                        | 14.800                     | 2.072.000                         | 2.072.000                         |
| 56 - Boyesgade 1, 3. th.....         | 84                         | 8.400                      | 1.176.000                         | 1.176.000                         |
| 57 - Boyesgade 1, 3. tv.....         | 148                        | 14.800                     | 2.072.000                         | 2.072.000                         |
| 58 - Boyesgade 1, 4. th.....         | 84                         | 8.400                      | 1.176.000                         | 1.176.000                         |
| 59 - Boyesgade 1, 4. tv.....         | 148                        | 14.800                     | 2.072.000                         | 2.072.000                         |
| 60 - Vesterbrogade 98 C, 5. tv.....  | 52                         | 5.200                      | 728.000                           | 728.000                           |
| 61 - Vesterbrogade 98 B, st. tv..... | 87                         | 8.700                      | 1.218.000                         | 1.218.000                         |
|                                      | <u>4.632</u>               | <u>463.200</u>             | <u>64.848.000</u>                 | <u>64.848.000</u>                 |

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed og individuelle altanforbedringer.

**18. Nøgletal**

|   | <u>Grundlag</u> | <u>Kr. pr.<br/>m<sup>2</sup> andel</u> |
|---|-----------------|--|
| Offentlig ejendomsvurdering .....                     | 68.000.000      | 14.703                                 |
| Valuarvurdering.....                                  | 115.700.000     | 25.016                                 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver ..... | 16.592.385      | 3.588                                  |
| Foreslået andelsværdi .....                           | 64.848.000      | 14.021                                 |

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

|                                    | <u>Kr.</u> | <u>I pct.</u> | <u>Kr./m<sup>2</sup></u> |
|------------------------------------|------------|---------------|--------------------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger ..... | 358.306    | 15            | 73                       |
| Øvrige omkostninger .....          | 985.218    | 42            | 201                      |
| Finansielle poster, netto .....    | 174.251    | 7             | 35                       |
| Afdrag .....                       | 845.078    | 36            | 172                      |
|                                    |            | <u>100</u>    |                          |



Noter

## 19. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

|    |  | Antal | BBR Areal |
|----|--|-------|-----------|
| B1 | Andelsboliger                          | 59    | 4.625     |
| B2 | Erhvervsandele                         |       |           |
| B3 | Boliglejemaal                          |       |           |
| B4 | Erhvervslejemaal                       | 2     | 287       |
| B5 | Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.) |       |           |
| B6 | I alt                                  | 61    | 4.912     |

|    | Sæt kryds  | Areal<br>BBR   | Areal<br>anden kilde | Oprindelige<br>indskud | Andet |
|----|--|--|----------------------|------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? |  |                      | X                      |       |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | X  |                      |                        |       |
| C3 | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>              | Individuelle altanforbedringer indgår ikke i værdiansættelsen. |                      |                        |       |

|    |                          | År   |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1983 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1871 |

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

|    | Sæt kryds  | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering | Offentlig<br>vurdering |
|----|--|-------------------------|----------------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                         | X                    |                        |

|    | Forklaring på udregning                              | Anvendt værdi pr.<br>31/12 2018<br><br>kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret<br>med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br><br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|--|--|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 115.700.000                                | 23.555  |

Noter

|    | Forklaring på udregning             | Anvendt værdi pr.<br>31/12 2018<br><br>kr. | Andre reserver (F3) divideret<br>med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br><br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------------------|--|--|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 34.259.615                                 | 6.975  |

|    | Forklaring på udregning             | Andre reserver (F3) divideret<br>med ejendomsværdi (F2) ganget<br>med 100<br><br>% |
|----|-------------------------------------|--|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 30   |

|    | Sæt kryds  | Ja | Nej |
|----|--|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?   | X  |     |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? |    | X   |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?   |    | X   |

|    | Forklaring på udregning | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |      |        | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------|--|------|--------|------------------------|
| H1 | Boligafgift             | 164.225  | x 12 | / 4625 | 426                    |
| H2 | Erhvervslejeindtægter   | 31.722   | x 12 | /4625  | 82                     |
| H3 | Boliglejeindtægter      |  | x 12 | /      |                        |

|   | Forklaring på udregning                                   | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |                                |                                |
|---|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   |   | 2016<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>  | 2017<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2018<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J | Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 189   | 229                            | 189                            |

Noter

|    |                          | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Forklaring på udregning   |
|----|--------------------------|------------------------|---|
| K1 | Andelsværdi              | 14.021                 | Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)                                  |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 3.588                  | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 17.609                 | K1 plus K2  |

|    | Forklaring på udregning                     | Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6) |                                |                                |
|----|---|--|--------------------------------|--------------------------------|
|    |   | 2016<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>   | 2017<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2018<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 49   | 36                             | 35                             |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 55   | 20                             | 37                             |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 104  | 56                             | 73                             |

|   | Forklaring på udregning  | (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 % |
|---|--|--|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 85   |

|   | Forklaring på udregning                                 | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |                                |                                |
|---|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   |   | 2016<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>  | 2017<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2018<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 175   | 179                            | 183                            |