

REVISIONSFIRMAET

GUTFELT®

Statsautoriseret revisor

Salina Sørensen

Registrerede revisorer

Lennart Gutfelt

Lisa Kolbye

Susanne Fagerli-Nielsen

Gitte Vang

Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gård

2300 København S

CVR-nr. 81400113

Årsrapport for 2018/19

Godkendt på foreningens generalforsamling

den 27/5-19



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter.....	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gård.

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

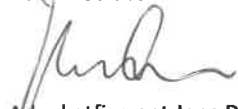
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2019 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2018 - 28. februar 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

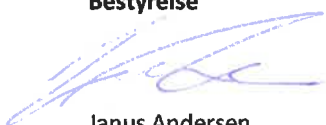
København, den 27/5-19

Administrator



Advokatfirmaet Jens Duus
Administrator

Bestyrelse



Janus Andersen
Formand



Stine Tornemand



Maria Oestrich



Annette Bergholdt



Nico Danielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gård

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gård for regnskabsåret 1. marts 2018 - 28. februar 2019 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som administrator og foreningen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere foreningen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er administrator og foreningens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kastrup, den

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192

Gitte Vang

Registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gård 2300 København S
CVR-nr.	81400113
Regnskabsår	1. marts 2018 - 28. februar 2019
Bestyrelse	Janus Andersen, Formand Stine Tornemand Maria Oestrich Annette Bergholdt Nico Danielsen
Administrator	Advokatfirmaet Jens Duus Vermlandsgade 51 2300 København S
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup CVR-nr. 13254192
Pengeinstitut	Nordea Danmark Boligforeninger Øst Vesterbrogade 8 0900 København C.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gård er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består hovedsageligt af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består hovedsageligt af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Ekstraordinære poster

Indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden, som ikke vedrører almindelig drift af foreningen, indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige

Anvendt regnskabspraksis

vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Eventuelle offentlige tilskud ydet i forbindelse med købet modregnes i kostprisen for ejendommen.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante kassebeholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivninger").

Der føres en separat konto for kursregulering af prioritetsgæld vedrørende regulering til kursværdi ("reserve for kursreguleringer")

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, eventuelle ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til almindelig praksis indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til kursværdi på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

Der skal til enhver tid være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, samt at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Resultatopgørelse

	Note	Realiseret 2018/19 kr.	Budget 2018/19 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017/18 kr.
Boligafgift		6.311.664	6.312.000	6.311.664
Lejeindtægter	1	74.101	82.000	81.095
Diverse indtægter	2	44.500	0	139.444
Drift af vaskeri	3	17.653	0	21.593
Indtægter i alt		6.447.918	6.394.000	6.553.796
Ejendomsskat og forsikringer	4	-1.182.120	-1.225.000	-905.939
Forbrugsafgifter	5	-403.584	-415.000	-385.506
Renholdelse	6	-682.771	-741.000	-957.664
Vedligeholdelse, løbende	7	-322.922	-1.163.000	-244.791
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	-494.644	0	0
Administrationsomkostninger	9	-470.093	-543.000	-450.698
Øvrige foreningsomkostninger	10	-67.414	-140.000	-105.542
Omkostninger i alt		-3.623.548	-4.227.000	-3.050.140
Resultat før finansielle poster		2.824.370	2.167.000	3.503.656
Finansielle indtægter	11	0	0	185
Finansielle omkostninger	12	-929.308	-953.000	-985.425
Finansielle poster, netto		-929.308	-953.000	-985.240
Ekstraordinære omkostninger	13	0	0	-1.977.358
Ekstraordinære poster, netto		0	0	-1.977.358
Skat af årets resultat		-5.429	-5.000	-3.794
Årets resultat		1.889.633	1.209.000	537.264
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserve til vedligeholdelse"		1.600.000	0	1.600.000
Overført fra/til "Reserve for vinduesudskiftning m.v."		-9.717.963	0	3.000.000
Betalte prioritetsafdrag		926.080	926.000	1.079.065
Overført restandel af årets resultat		9.081.516	283.000	-5.141.801
Disponeret i alt		1.889.633	1.209.000	537.264

Balance 28. februar 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. Sundbyøster 3694	14, 15	164.947.037	158.000.000
Igangværende byggesager		9.717.963	125.841
Materielle anlægsaktiver		174.665.000	158.125.841
Anlægsaktiver		174.665.000	158.125.841
Tilgodehavende boligafgift og leje m.v.		54.511	0
Lager af tætningslister		8.750	8.750
Andre tilgodehavender		15.937	1.550
Periodeafgrænsningsposter	16	398.361	438.425
Tilgodehavender		477.559	448.725
Likvide beholdninger	17	10.287.634	19.669.977
Omsætningsaktiver		10.765.193	20.118.702
Aktiver		185.430.193	178.244.543

Balance 28. februar 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Andelsindskud		4.667.323	4.667.323
Reserve for opskrivninger		127.196.407	120.249.370
Reserve for kursreguleringer		-813.636	-271.355
Overført resultat		2.002.353	-8.005.243
Egenkapital		133.052.447	116.640.095
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		9.237.841	7.637.841
Reserve til vinduesudskiftning m.v.		5.282.037	15.000.000
Andre reserver		14.519.878	22.637.841
Egenkapital og andre reserver	18	147.572.325	139.277.936
Gæld til realkreditinstitutter	19, 20	37.290.175	37.673.974
Langfristede gældsforpligtelser		37.290.175	37.673.974
Deposita, fremleje		9.416	33.303
Varmeregnskab	21	137.106	136.795
Varmeregnskab tidligere år		67.767	107.315
Deposita & forudbetalt leje, lejere		27.928	27.928
Indvendig vedligeholdelse for lejere		13.272	10.808
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		9.546	10.916
Anden gæld	22	302.658	337.658
Mellemregning vedrørende handler		0	627.910
Kortfristede gældsforpligtelser		567.693	1.292.633
Gældsforpligtelser		37.857.868	38.966.607
Passiver		185.430.193	178.244.543
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	23		

Noter

	2018/19	2017/18
1. Lejeindtægter		
Kælderleje	26.300	26.350
Lejeindtægter	46.192	46.192
Lejeindtægter, Kimer Klub	5.525	0
Lejeindtægter, Gæstelejighed	11.570	0
Udgifter, Gæstelejighed	-15.486	0
Gæstelejighed/Kimer Klub, netto	0	8.553
	74.101	81.095
2. Diverse indtægter		
Gebyr ifm. salg af andele m.v.	31.000	92.994
Gebyr vedr. pant	0	13.000
Gebyr vedr. fremleje	0	2.000
Indtægtsført varmeregnskab vedr. tidl. andelshavere	0	16.102
Andre indtægter, netto	0	-1.777
Ventelistegebyrer	13.500	14.250
Restancegebyrer	0	2.875
	44.500	139.444
3. Drift af vaskeri		
Vaskeriindtægter	189.912	196.728
Vaskeriudgifter	-55.615	-55.281
El- & Gasforbrug, vaskeri	-47.694	-42.352
Vedligeholdelse, vaskeri	-68.950	-77.502
	17.653	21.593
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	982.869	718.287
Forsikringer	199.251	187.652
	1.182.120	905.939
5. Forbrugsafgifter		
El-forbrug	53.868	64.558
Vandforbrug	349.716	320.948
	403.584	385.506

Noter

	2018/19	2017/18
6. Renholdelse		
Beklædning, vicevært	0	3.223
Anden renholdelse m.v.	0	20.317
Renovation	0	277.563
Vicevært	397.296	393.902
Vicevært, afløsere	15.711	0
Renholdelse trapper	199.354	194.321
Servicemedarbejder	15.375	0
ATP, FIB, barsel	3.016	10.008
Pensioner	43.286	58.330
Renholdelse, skadedyr	8.733	0
	682.771	957.664
7. Vedligeholdelse, løbende		
Murerarbejder	0	10.428
Snedker- & Tømrerarbejder	0	-3
Garmester	0	578
Energimærke & Rådgivere	37.822	64.520
Reparation maskiner	0	1.470
Værktøj og andre småanskaffelser	0	21.617
Selvrisiko forsikring	0	5.626
Altaner	4.500	3.601
Dansk Kabel-TV, Brunata varme	4.400	0
Dansk Kabel-TV, data bolignet	28.440	26.466
VVS-arbejder	116.579	13.252
El-arbejder	39.842	33.938
Låseservice	14.125	-520
Fjernvarmeanlæg	37.364	33.816
Udearealer/gårdanlæg	39.850	30.002
	322.922	244.791
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Legepladsfornyelse, 1. del	100.000	0
Kloakreparation Højdevej/Tycho Brahes Alle	160.942	0
Ny varmestyring i varmecentralerne	118.125	0
Opsætning radiatorer på Tycho Brahes Alle	75.625	0
Efterreparation af snefang	39.952	0
	494.644	0

Noter

	2018/19	2017/18
9. Administrationsomkostninger		
EDB-udgifter	0	3.869
Bestyrelshonorar	154.615	0
Varmeregnskabshonorar	28.081	27.399
Administrationshonorar	215.875	357.401
Gebyrer	25.160	19.280
Bogføring, Blomfelt	7.612	0
Valuar og særlige rådgivere	-1.250	8.750
Revisionshonorar	40.000	34.000
Øreafrundinger	0	-1
	470.093	450.698
10. Øvrige foreningsomkostninger		
Telefonudgifter	0	25.659
Kontorudgifter	0	6.297
Kontor, vicevært	19.056	0
Kontor, bestyrelsen	22.652	0
Varme egne lokaler	4.882	20.880
Bestyrelsesmøder/generalforsamling	3.778	25.507
Gaver & repræsentation	10.214	27.199
Fællesarrangementer	6.832	0
	67.414	105.542
11. Finansielle indtægter		
Renteindtægter	0	185
	0	185
12. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	929.180	985.073
Renter, ej fradragsberettigede	113	0
Renteudgifter, bank	15	352
	929.308	985.425
13. Ekstraordinære omkostninger		
Indfrielse af SWAP lån	0	1.703.168
Kurstab indfrielse af Nykredit lån	0	41.420
Nykredit gebyr	0	950
Nordea Kredit lån, tinglysning	0	145.820
Nordea Kredit, kurtage	0	38.000
Nordea Kredit, gebyrer og stiftelsesprovision	0	30.000
Rådgivning ifm. låneomlægning	0	18.000
	0	1.977.358

Noter

2018/19

2017/18

14. Ejendommen, matr.nr. Sundbyøster 3694

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 28.02.19 i henhold til vurdering af 13.03.19 foretaget af Ejendomsmægler MDE, Valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 122.000.000.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens §5 stk. 2, litra b.

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

15. Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster 3694

Kostpris primo	37.750.630	37.750.630
Kostpris ultimo	37.750.630	37.750.630
Opskrivninger primo	120.249.370	117.249.370
Årets opskrivninger	6.947.037	3.000.000
Opskrivninger ultimo	127.196.407	120.249.370
Regnskabsmæssig værdi ultimo	164.947.037	158.000.000

16. Periodeafgrænsningsposter

HOFOR, vand	43.469	83.312
HOFOR, gas	0	1.490
Københavns Kommune, ejendomsskat	331.192	326.909
Ørsted Energi, el	0	1.111
Dansk Kabel-TV, service	23.700	23.700
Blomfelt Administration	0	1.903
	398.361	438.425

17. Likvide beholdninger

Kasse, udlæg	1.041	1.000
Nordea Danmark, driftskonto	8.174.609	7.742.073
Nykredit Bank	40.887	52.745
Nordea Danmark, byggekonto	2.071.097	11.874.159
	10.287.634	19.669.977

Noter

	2018/19	2017/18
18. Egenkapital og andre reserver		
Andelsindskud		
Primo	4.667.323	4.667.323
	4.667.323	4.667.323
Reserve for opskrivninger		
Primo	120.249.370	117.249.370
Årets tilgang	6.947.037	3.000.000
	127.196.407	120.249.370
Reserve for kursregulering af prioritetsgæld		
Primo	-271.355	0
Årets regulering	-542.281	-271.355
	-813.636	-271.355
Reserve for renteswap		
Primo	0	-2.013.635
Årets regulering	0	2.013.635
	0	0
Overført resultat		
Primo	-8.005.243	-3.942.508
Betalte prioritetsafdrag	926.080	1.079.065
Overført resultatandel af årets resultat	9.081.516	-5.141.800
	2.002.353	-8.005.243
Reserve til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen		
Primo	7.637.841	6.037.841
Årets reservation	1.600.000	1.600.000
Overført til reserve til vinduesudskiftning m.v.	0	0
	9.237.841	7.637.841
Reserve til vinduesudskiftning m.v.		
Primo	15.000.000	12.000.000
Årets reservation	0	3.000.000
Anvendt til vinduesudskiftning m.v.	-9.717.963	0
Overført fra reserve til fremtidig vedligeholdelse	0	0
	5.282.037	15.000.000
Egenkapital og andre reserver	147.572.325	139.277.936

Noter

2018/19

2017/18

19. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbetid i hele antal år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året
Nordea Kredit, 2,172250%, kontantlån	28	953.196	926.080
Periodiserede renter, primo		-157.676	
Periodiserede renter, ultimo		133.660	
	28	929.180	926.080

20. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominal restgæld	Kursværdi	Hovedstol
Nordea Kredit, 2,172250%, kontantlån	36.476.539	37.290.175	38.000.000
	36.476.539	37.290.175	38.000.000

Der er tinglyst pant svarende til hovedstolen på kr. 38.000.000.

21. Varmeregnskab

Varmeforbrug 2017/18	0	-249.665
A/c varme 2017/18	0	386.460
Fjernvarmeudgifter 2018/19, Højdevej 31-43	-92.924	0
Fjernvarmeudgifter 2018/19, Højdevej 45-57	-103.195	0
Fjernvarmeudgifter 2018/19, Tycho Brahes Alle	-53.235	0
A/C varme 2018/19	386.460	0
	137.106	136.795

Noter

	2018/19	2017/18
22. Anden gæld		
Skyldige feriepenge, timelønnede	2.459	2.474
Fritvalgskonto, vicevært	442	442
Skyldige feriepenge, vicevært	52.124	52.124
Skyldig A-skat	25.414	52.639
Skyldig AM-bidrag	6.690	12.915
Skyldig ATP	568	568
Skyldig selskabsskat 2018, afsat	5.552	3.797
A conto selskabsskat	-4.000	0
Prioritetsrenter 1/1-28/2, afsat	133.660	157.676
Vurderingshonorar, afsat	0	10.000
Revision, afsat	35.000	34.000
Hensat "samlet betaling"	0	2.000
HOFOR vand, afsat	0	5.422
Kontech, altaner	0	3.601
Låsebusen	1.860	0
Regu, serviceaftale feb	1.876	0
Strøm & Gudmondsson	1.763	0
Administrationshonorar jan/feb, afsat	39.250	0
	302.658	337.658

23. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Afgivne garantier

Jvf. foreningens vedtægter hæfter andelshaverne som følger:

§ 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jvf. dog stk. 2.

§ 5.2 Over for foreningens kreditorer, herunder panthavere og som i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og samtidig er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

§ 5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Eventualforpligtelser

Der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring som dækker kr. 500.000 pr. år med en selvrisiko på kr. 5.450 (i 2015 priser).

Bestyrelsen oplyser, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti-, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af regnskabet.

Nøgletal og beregning af andelsværdi

Nøgletal

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

Lovkrævende nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Dette år		Sidste år	Forrige år
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboligere	158	10006	10006	10006
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	56	56	56
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre garager m.v.)	2	114	114	114
B6	I alt	161	10176	10176	10176

	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelig indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgift?	X			
C3	<i>Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her</i>				

	År	
D1	Foreningens stiftelses år	1977
D2	Ejendommens opførelseår	1936

E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?
E2	Henviser til note 24 i årsrapporten

	Sæt kryds	Anskaffelses prisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 28.02.19 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip	174.665.000	17.164

	Forklaring på udregning	Anvendtværdi pr. 28.02.19 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.519.878	1.427

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % kr. pr. m ²
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlig 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	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligens areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	525.972	12	10.006	631
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	3.849	12	10.006	5

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. Pr. andels-m ² de sidste tre år	171	54	189

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.831	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.708	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.538	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	24	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	42	0	49
M3	Vedligeholdelse i alt	78	24	83

	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)	78%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balance dagen (B1+B2)		
		Forrige år	Sidste år	I år
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr- andels-m ² de sidste tre år	95	108	93

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævende nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total andel
Offentlig ejendomsvurdering	12.193	11.989
Valuarvurdering	17.456	17.164
Anskaffelsessum (kostpris)	3.773	3.710
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.708	2.662
Foreslået andelsværdi	12.831	12.616
Reserver uden for andelsværdi	1.451	1.427
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		631
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		825
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + Finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		15%
Øvrige omkostninger		51%
Finansielle poster, netto		17%
Afdrag		17%
		<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99%

Beregning af andelsværdi

Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi), samt vedtægternes § 31.

		kr.
Ejendommens værdi ifølge valuarvurdering pr. 13. marts 2019		174.665.000
Bogført værdi på ejendommen		-174.665.000
Egenkapital iflg balance		133.052.447
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Andelsindskud		-4.667.323
Hensættelser til fremtidige værdiregulering eller vedligeholdelse ifølge bestyrelsesbeslutning		0
Reguleret egenkapital		<u>128.385.124</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 28. februar 2019		
Værdi pr. m2	<u>128.385.124</u> 10.006	12.830,81
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at andelskronen vedtaget til		12.800,00
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. maj 2018)		11.100,00

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra 1. juni. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering på ejendommen der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.