

REVISIONSFIRMAET

**GUTFELT®**

**Registrerede revisorer**

Lennart Gutfelt  
Lisa Kolbye  
Susanne Fagerli-Nielsen  
Gitte Vang

## Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gård

2300 København S

CVR-nr. 81400113

### Årsrapport for 2017/18

Godkendt på foreningens generalforsamling  
den 28/5 - 18



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. 2 af 6. januar 2015, 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 2018 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2017 - 28. februar 2018.

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

7/5-2018

### Bestyrelse



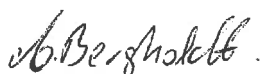
Helge Mogensen  
Formand



Stine Tornemand



Palle Pedersen



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 2017 - 28. februar 2018 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som 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 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 7/5 - 2018

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192



Gitte Vang  
Registreret revisor

**Foreningsoplysninger**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gård 2300 København S
<b>CVR-nr.</b>	81400113
<b>Regnskabsår</b>	1. marts 2017 - 28. februar 2018
<b>Bestyrelse</b>	Helge Mogensen, Formand Stine Tornemand Palle Pedersen Annette Bergholdt Nico Danielsen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup CVR-nr. 13254192
<b>Pengeinstitut</b>	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. 2 af 6. januar 2015, 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 af udbytte, realiseret kursgevinst på aktier samt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger, bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld, samt eventuelle betalinger på indgået rentesikringsaftaler (renteswap) og urealiserede kurstab på aktier.

### **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

## Anvendt regnskabspraksis

eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige 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 reservede 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. 2 af 6. januar 2015 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 2017/18 kr.	Budget 2017/18 (ej revideret) kr.	Realiseret 2016/17 kr.
Boligafgift		6.311.664	6.312.000	6.232.272
Lejeindtægter	1	81.095	82.000	61.513
Diverse indtægter	2	139.444	60.000	110.364
Drift af vaskeri	3	21.593	0	32.457
<b>Indtægter i alt</b>		<b>6.553.796</b>	<b>6.454.000</b>	<b>6.436.606</b>
Ejendomsskat og forsikringer	4	-905.939	-980.000	-928.794
Forbrugsafgifter	5	-385.506	-420.000	-372.303
Renholdelse	6	-957.664	-1.026.000	-994.430
Vedligeholdelse, løbende	7	-244.791	-865.000	-368.807
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	0	0	-424.900
Administrationsomkostninger	9	-450.698	-514.000	-506.860
Øvrige foreningsomkostninger	10	-105.542	-198.000	-71.077
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-3.050.140</b>	<b>-4.003.000</b>	<b>-3.667.171</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.503.656</b>	<b>2.451.000</b>	<b>2.769.435</b>
Finansielle indtægter	11	185	0	9.562
Finansielle omkostninger	12	-985.425	-1.045.000	-1.062.295
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>-985.240</b>	<b>-1.045.000</b>	<b>-1.052.733</b>
Ekstraordinære omkostninger	13	-1.977.358	-2.100.000	0
<b>Ekstraordinære poster, netto</b>		<b>-1.977.358</b>	<b>-2.100.000</b>	<b>0</b>
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>-3.794</b>	<b>-5.000</b>	<b>-5.199</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>537.264</b>	<b>-699.000</b>	<b>1.711.503</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserve til vedligeholdelse"		1.600.000	0	1.600.000
Overført til "Reserve for vinduesudskiftning m.v."		3.000.000	0	10.000.000
Anvendt af "Reserve til vedligeholdelse"		0	0	-424.900
Betalte prioritetsafdrag		1.079.065	1.132.000	950.136
Overført restandel af årets resultat		-5.141.801	-1.831.000	-10.413.733
<b>Disponeret i alt</b>		<b>537.264</b>	<b>-699.000</b>	<b>1.711.503</b>

**Balance 28. februar 2018**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, matr.nr. Sundbyøster 3694	14, 15	158.000.000	155.000.000
Igangværende byggesager		125.841	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>158.125.841</b>	<b>155.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>158.125.841</b>	<b>155.000.000</b>
Lager af tætningslister		8.750	9.900
Andre tilgodehavender		1.550	14.125
Periodeafgrænsningsposter	16	438.425	447.042
<b>Tilgodehavender</b>		<b>448.725</b>	<b>471.067</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	17	<b>19.669.977</b>	<b>3.025.002</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.118.702</b>	<b>3.496.069</b>
<b>Aktiver</b>		<b>178.244.543</b>	<b>158.496.069</b>

**Balance 28. februar 2018**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		4.667.323	4.667.323
Reserve for opskrivninger		120.249.370	117.249.370
Reserve for kursreguleringer		-271.355	0
Reserve for renteswap		0	-2.013.635
Overført resultat		-8.005.243	-3.942.508
<b>Egenkapital</b>		<b>116.640.095</b>	<b>115.960.550</b>
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		7.637.841	6.037.841
Reserve til vinduesudskiftning m.v.		15.000.000	12.000.000
<b>Andre reserver</b>		<b>22.637.841</b>	<b>18.037.841</b>
<b>Egenkapital og andre reserver</b>	18	<b>139.277.936</b>	<b>133.998.391</b>
Gæld til realkreditinstitutter	19, 20	37.673.974	21.191.744
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt, renteswap	21	0	2.013.635
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>37.673.974</b>	<b>23.205.379</b>
Deposita, fremleje		33.303	22.760
Varmeregnskab	22	136.795	135.255
Varmeregnskab tidligere år		107.315	96.778
Deposita & forudbetalt leje, lejere		27.928	27.928
Indvendig vedligeholdelse for lejere		10.808	8.344
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		10.916	10.454
Anden gæld	23	337.658	387.708
Mellemregning vedrørende handler		627.910	603.072
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.292.633</b>	<b>1.292.299</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.966.607</b>	<b>24.497.678</b>
<b>Passiver</b>		<b>178.244.543</b>	<b>158.496.069</b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	24		

**Noter**

	2017/18	2016/17
<b>1. Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	46.192	45.744
Kælderleje	26.350	11.020
Gæstelejlighed/Kimer Klub, netto	8.553	4.749
	<u>81.095</u>	<u>61.513</u>
<b>2. Diverse indtægter</b>		
Gebyr ifm. salg af andele, netto	92.994	64.952
Gebyr vedr. pant	13.000	10.000
Gebyr vedr. fremleje	2.000	2.000
Indtægtsført varmeregnskab vedr. tidl. andelshavere	16.102	19.369
Andre indtægter, netto	-1.777	9.293
Ventelistegebyrer	14.250	3.500
Restancegebyrer	2.875	1.250
	<u>139.444</u>	<u>110.364</u>
<b>3. Drift af vaskeri</b>		
Vaskeriindtægter	196.728	199.590
Forbrugsartikler, vaskeri	-55.281	-53.464
El- & Gasforbrug, vaskeri	-42.352	-52.348
Vedligeholdelse, vaskeri	-77.502	-61.321
	<u>21.593</u>	<u>32.457</u>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter, grundskyld	718.287	733.636
Forsikringer	187.652	195.158
	<u>905.939</u>	<u>928.794</u>
<b>5. Forbrugsafgifter</b>		
Vandforbrug	320.948	311.692
El-forbrug	64.558	60.611
	<u>385.506</u>	<u>372.303</u>

**Noter**

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
<b>6. Renholdelse</b>		
Vicevært	393.902	399.382
Beklædning, vicevært	3.223	1.749
ATP	5.112	9.087
Renholdelse trapper	194.321	189.216
Anden renholdelse m.v.	20.317	14.536
Renovation	277.563	313.612
Barsel.dk & andre sociale ydelser	4.896	7.555
Pension Vicevært	58.330	59.293
	<u>957.664</u>	<u>994.430</u>
<b>7. Vedligeholdelse, løbende</b>		
Murerarbejder	10.428	76.812
VVS & Kloak arbejder	13.252	85.327
Snedker- & Tømrerarbejder	-3	-900
El-arbejder	33.938	37.307
Låseservice	-520	-3.900
Gård, have, vej	30.002	68.407
TV Drift & Vedligeholdelse	13.233	13.035
Glarmester	578	0
Energimærke & Rådgivere	64.520	18.082
Varmeanlæg	33.816	31.989
Reparation maskiner	1.470	9.523
Værktøj og andre småanskaffelser	21.617	9.965
Tele Drift & Vedligeholdelse	13.233	13.035
Reparation altaner	3.601	10.125
Selvrisiko forsikring	5.626	0
	<u>244.791</u>	<u>368.807</u>
<b>8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
Kloakreparation Højdevej	0	95.000
Ny varmvandsbeholder i varmecentral Højdevej	0	219.500
Etablering af snefang	0	110.400
	<u>0</u>	<u>424.900</u>
<b>9. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	357.401	388.594
Revisionshonorar	34.000	34.000
EDB-udgifter	3.869	9.417
Vurdering af ejendom	8.750	28.750
Varmeregnskabshonorar	27.399	26.865
Gebyrer	19.280	19.234
Øreafrundinger	-1	0
	<u>450.698</u>	<u>506.860</u>

**Noter**

	2017/18	2016/17
<b>10. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Møder og arrangementer	25.507	2.611
Telefonudgifter	25.659	26.759
Kontorudgifter	6.297	5.768
Inventar & småanskaffelser, kontor	0	269
Repræsentation	27.199	13.764
Ejendommens varmekonsum	20.880	21.906
	<b>105.542</b>	<b>71.077</b>
<b>11. Finansielle indtægter</b>		
Udbytte, aktier	0	900
Renteindtægter	185	2.662
Realiseret/urealiseret kursgevinst/tab aktier	0	6.000
	<b>185</b>	<b>9.562</b>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	985.073	1.062.025
Renteudgifter	352	270
	<b>985.425</b>	<b>1.062.295</b>
<b>13. Ekstraordinære omkostninger</b>		
Indfrielse af SWAP lån	1.703.168	0
Kurstab indfrielse af Nykredit lån	41.420	0
Nykredit gebyr	950	0
Nordea Kredit lån, tinglysning	145.820	0
Nordea Kredit, kurtage	38.000	0
Nordea Kredit, gebyrer og stiftelsesprovision	30.000	0
Rådgivning ifm. låneomlægning	18.000	0
	<b>1.977.358</b>	<b>0</b>

**Noter**

2017/18

2016/17

**14. Ejendommen, matr.nr. Sundbyøster 3694**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 28.02.18 i henhold til vurdering af 06.03.18 foretaget af Ejendomsmægler MDE, Valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 122.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,1 %. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomheds beregning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,1 % til 3,6 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen 22 mio.kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 2.198 til kr. 8.992

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
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.750.630</b>	<b>37.750.630</b>
Opskrivninger primo	117.249.370	107.249.370
Årets opskrivninger	3.000.000	10.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>120.249.370</b>	<b>117.249.370</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>158.000.000</b>	<b>155.000.000</b>

**16. Periodeafgrænsningsposter**

HOFOR, vand	83.312	89.018
HOFOR, gas	1.490	1.464
Københavns Kommune, ejendomsskat	326.909	332.958
Ørsted Energi, el	1.111	0
Dansk Kabel-TV, service	23.700	21.725
Blomfelt Administration	1.903	1.877
	<b>438.425</b>	<b>447.042</b>



**Noter**

	2017/18	2016/17
<b>17. Likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank	52.745	1.575.527
Sparekassen Sjælland, erhverv	0	35.041
Sparekassen Sjælland	0	657.868
Sydbank, forening	0	5.435
Sydbank	0	750.131
Nordea Danmark, driftkonto	7.742.073	0
Nordea Danmark, byggekonto	11.874.159	0
Kasse, udlæg	1.000	1.000
	<b>19.669.977</b>	<b>3.025.002</b>
<b>18. Egenkapital og andre reserver</b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Primo	4.667.323	4.667.323
	<b>4.667.323</b>	<b>4.667.323</b>
<b>Reserve for opskrivninger</b>		
Primo	117.249.370	107.249.370
Årets tilgang	3.000.000	10.000.000
	<b>120.249.370</b>	<b>117.249.370</b>
<b>Reserve for kursregulering af prioritetsgæld</b>		
Primo	0	11.071
Årets regulering	-271.355	-11.071
	<b>-271.355</b>	<b>0</b>
<b>Reserve for renteswap</b>		
Primo	-2.013.635	-2.824.308
Årets regulering	2.013.635	810.673
	<b>0</b>	<b>-2.013.635</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	-3.942.508	5.521.089
Betalte prioritetsafdrag	1.079.065	950.136
Overført resultatandel af årets resultat	-5.141.800	-10.413.733
	<b>-8.005.243</b>	<b>-3.942.508</b>
<b>Reserve til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Primo	6.037.841	6.862.741
Årets reservation	1.600.000	1.600.000
Overført til reserve til vinduesudskiftning m.v.	0	-2.000.000
Anvendt til varmtvandsbeholder i varmecentral Højdevej	0	-219.500
Anvendt til etablering af snefang over altaner	0	-110.400
Anvendt til kloakreparation Højdevej	0	-95.000
	<b>7.637.841</b>	<b>6.037.841</b>

**Noter**

	2017/18	2016/17
<b>Reserve til vinduesudskiftning m.v.</b>		
Primo	12.000.000	0
Årets reservation	3.000.000	10.000.000
Overført fra reserve til fremtidig vedligeholdelse	0	2.000.000
	<u>15.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>Egenkapital og andre reserver</b>	<u>139.277.936</u>	<u>133.998.391</u>

**19. Gæld til realkreditinstitutter**

	Restløbetid i hele antal år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året
Nykredit, obligationslån variabel rente		68.970	481.684
Nykredit, renteswap		319.390	
Nordea Kredit, 2,171916%, kontantlån	29	616.037	597.381
Periodiserede renter, primo		-177.000	
Periodiserede renter, ultimo		157.676	
		<u>985.073</u>	<u>1.079.065</u>

**20. Gæld til realkreditinstitutter**

	Nominel restgæld	Kursværdi	Hovedstol
Nordea Kredit, 2,171916%, kontantlån	37.402.619	37.673.974	38.000.000
	<u>37.402.619</u>	<u>37.673.974</u>	<u>38.000.000</u>

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

**21. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt, renteswap**

Primo	2.013.635	2.824.308
Årets regulering	-2.013.635	-810.673
	<u>0</u>	<u>2.013.635</u>

**22. Varmeregnskab**

Varmeforbrug 2017/18	-249.665	-251.205
A/c varme 2017/18	386.460	386.460
	<u>136.795</u>	<u>135.255</u>

**Noter**

	2017/18	2016/17
<b>23. Anden gæld</b>		
Skyldige feriepenge, timelønnede	2.474	2.445
Fritvalgskonto, vicevært	442	0
Skyldige feriepenge, vicevært	52.124	52.124
Skyldig A-skat	52.639	41.710
Skyldig AM-bidrag	12.915	10.723
Skyldig ATP	568	1.799
Skyldig selskabsskat	3.797	5.007
Prioritetsrenter 1/1-28/2, afsat	157.676	177.000
Vurderingshonorar, afsat	10.000	10.000
Revision, afsat	34.000	34.000
Hensat "samlet betaling"	2.000	2.000
Dong, el afsat	0	5.808
DS rør & sanitet	0	8.000
HOFOR vand, afsat	5.422	5.430
Kontech, altaner	3.601	0
Øvrige kreditorer	0	31.662
	<b>337.658</b>	<b>387.708</b>

**24. 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. 2 af 6. januar 2015 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 <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?	X			
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgift?	X			
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her				

		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. 28.02.18 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip	158.000.000	15.527

	Forklaring på udregning	Anvendtværdi pr. 28.02.18 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.637.841	2.225

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % kr. pr. m <sup>2</sup>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14%

	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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. m <sup>2</sup>	I år kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. Pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	114	171	54

		kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.191	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.884	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.074	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. m <sup>2</sup>	I år kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	36	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	58	42	0
M3	Vedligeholdelse i alt	99	78	24

	<b>Forklaring på udregning</b>	(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)	75%

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balance dagen (B1+B2)		
		<b>Forrige år kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>Sidste år kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>I år kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr- andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	94	95	108

### 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total andel
Offentlig ejendomsvurdering	12.193	11.989
Valuarvurdering	15.791	15.527
Anskaffelsessum (kostpris)	3.773	3.710
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.884	1.852
Foreslået andelsværdi	11.191	11.004
Reserver uden for andelsværdi	2.262	2.225
		<b>kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>		631
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		825
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + Finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		5%
Øvrige omkostninger		55%
Finansielle poster, netto		19%
Afdrag		21%
		<hr/> 100%
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. 6. marts 2018		158.000.000
Bogført værdi på ejendommen		-158.000.000
Egenkapital iflg balance		116.640.095
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Andelsindskud		-4.667.323
Hensættelser til fremtidige værdiregulering eller vedligeholdelse ifølge bestyrelsesbeslutning		0
Reguleret egenkapital		<u>111.972.772</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 28. februar 2018		
Værdi pr. m2	<u>111.972.772</u> 10.006	<b>11.190,56</b>
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at andelskronen vedtaget til		<b>11.100,00</b>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. maj 2017)		<b>11.100,00</b>

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.

