

# Andelsboligforeningen Rentegården

Provstevej 22-24/Rentemestervej 44-46, 2400 København NV  
CVR-nr. 32 91 71 51

## Årsrapport for 2018

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 28

---

## Andelsboligforeningen

---

Andelsboligforeningen Rentegården  
Provstevej 22-24/Rentemestervej 44-46  
2400 København NV  
CVR-nr.: 32 91 71 51  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

## Bestyrelse

---

Inge Hansen  
Sanne Hvass Nielsen  
Jacob Klit-Hansen  
Jessica Britt Sleyum  
Carsten Seierø  
Maria Christensen

---

## Administration

---

Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S  
Frederikssundsvej 26 B, 1.  
2400 København NV  
Tlf.nr. 35 83 86 22

---

## Revision

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

## Bank

---

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Andelsboligforeningen Rentegården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2019

### **Bestyrelse**

Inge Hansen  
Formand

Sanne Hvass Nielsen

Jacob Klit-Hansen

Jessica Britt Sleyum

Carsten Seierø

Maria Christensen

### **Administrator**

Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den / 2019

Dirigent

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rentegården

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rentegården for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 25. april 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted  
Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

### Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Rentegården.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,84%. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 48.300 pr. 31.12.18. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelskronen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 4,0 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronenværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

Der er foretaget en reservation pr. 31.12.18 på t.DKK 10.200 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.18 – 31.12.18 udviser et resultat på DKK 464.346 mod DKK 153.141 sidste år for tiden 01.01.17 - 31.12.17.

Foreningen har (i overensstemmelse generalforsamlingsbeslutning):

- ikke indgået renteswapaftaler pr 31.12.18
- anvendt et rentetilpasningslån vedrørende DKK 2.090.455. Lånet rentetilpasses næste gang den 01.04.21. Der afdrages på lånet.



### **Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskroneværdi**

Foreningens ejendom er værdiansat og andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering (Lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra b)

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2018 DKK	2017 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.086.627	1.076.792
Indtægter, øvrige	22.000	22.654
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.108.627</b>	<b>1.099.446</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	-306.708	-576.662
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-107.233	-109.862
3 Foreningsomkostninger	-53.192	-67.763
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-467.133</b>	<b>-754.287</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>641.494</b>	<b>345.159</b>
Finansielle omkostninger	-177.148	-192.018
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-177.148</b>	<b>-192.018</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>464.346</b>	<b>153.141</b>
<p>Årets resultat overføres til egenkapitalen.</p> <p><b>Afdrag på gæld til kreditinstitutter:</b></p>		
Gæld til realkreditinstitutter	242.053	238.075
<b>I alt</b>	<b>242.053</b>	<b>238.075</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Matr.nr. 5 AK 1, Utterslev, Rentemestervej 44-46 m.fl.:		
4	Ejendom	48.300.000	48.300.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>48.300.000</b>	<b>48.300.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>48.300.000</b>	<b>48.300.000</b>
	Tilgodehavende hos beboere	32.679	28.248
	Andre tilgodehavender	207.798	101.598
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>240.477</b>	<b>129.846</b>
5	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>793.279</b>	<b>678.954</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.033.756</b>	<b>808.800</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>49.333.756</b>	<b>49.108.800</b>

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Reserve for opskrivninger	33.582.838	33.582.838
Overført resultat	-2.495.056	-2.957.079
<b>Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)</b>	<b>31.087.782</b>	<b>30.625.759</b>
6 Andre reserver	10.200.000	10.200.000
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>10.200.000</b>	<b>10.200.000</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>41.287.782</b>	<b>40.825.759</b>
7 Gæld til realkreditinstitutter	7.526.058	7.767.925
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.526.058</b>	<b>7.767.925</b>
7 Gæld til realkreditinstitutter	245.949	243.814
8 Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.038	43.750
9 Anden gæld	211.929	227.552
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>519.916</b>	<b>515.116</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.045.974</b>	<b>8.283.041</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>49.333.756</b>	<b>49.108.800</b>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Fordeling af andelsværdi mv.		
12 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18					
Saldo pr. 01.01.18	33.582.838	-2.957.079	30.625.759	10.200.000	40.825.759
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	-2.323	-2.323	0	-2.323
Årets resultat	0	464.346	464.346	0	464.346
Saldo pr. 31.12.18	33.582.838	-2.495.056	31.087.782	10.200.000	41.287.782

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Fællesudgifter til ejerforening	306.708	576.662
I alt	306.708	576.662
<b>2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.</b>		
Ejendomsskatter	107.233	106.481
Forsikringer	0	3.381
I alt	107.233	109.862
<b>3. Foreningsomkostninger</b>		
Administration	15.450	9.544
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.500
Anden regnskabsmæssig ass., administratorskift tidl. år	4.000	3.000
Bankgebyr og andre gebyrer	4.930	7.307
Valuarvurdering	0	23.125
Bestyrelsesgodtgørelse	10.500	9.000
Øvrige	812	-1.713
I alt	53.192	67.763

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
--	-----------------	-----------------

#### 4. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.18	14.717.162	14.717.162
Kostpris pr. 31.12.18	14.717.162	14.717.162
Opskrivninger pr. 01.01.18	33.582.838	24.282.838
Opskrivninger i året	0	9.300.000
Opskrivninger pr. 31.12.18	33.582.838	33.582.838
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	48.300.000	48.300.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør	28.500.000	28.500.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af d. 06.11.18, udarbejdet af Lundsgaard.

Valuarvurderingen anvender en afkastsats på 3,84%.

#### 5. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.18	Indestående 31.12.17
Kassebeholdning	925	925
Danske Bank 4500 842245	792.354	678.029
I alt	793.279	678.954

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK
<b>6. Andre reserver</b>		
Andre reserver pr. 01.01.18	10.200.000	10.200.000
Regulering andre reserver	0	0
Andre reserver pr. 31.12.18	10.200.000	10.200.000
<i>Specifikation af andre reserver</i>		
Reserve vedr. vedligeholdelse og reovering af ejendommen	7.000.000	7.000.000
Reserve vedr. ejendommens værdiforringelse	3.200.000	3.200.000
I alt	10.200.000	10.200.000



## 7. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2018	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (Pantebrevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.18
Realkredit Danmark	2.090.455	21 år 3 mdr	Variabel	11.584	71.052	1.532.611	1.545.455
Realkredit Danmark	6.728.000	26 år 3 mdr	2,1652%	165.564	171.001	6.104.905	6.226.552
Gæld til realkreditinstitutter i alt				177.148	242.053	7.637.516	7.772.007

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.18	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	7.772.007	245.949	7.526.058	6.363.497
I alt	7.772.007	245.949	7.526.058	6.363.497

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.18.

Foreningen har rentetilpasningslån nom. DKK 2.090.455. Pr. 31.12.18 udgør rentesatsen 0,7559%. Der afdrages på lånet. Næste rentetilpasning er den. 01.04.21.

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

### 8. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision og regnskabsmæssig assistance, inkl tidl.år	39.000	17.500
Valuar	22.500	22.500
Øvrige	538	3.750
I alt	62.038	43.750

### 9. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	217.600	182.920
Varmeregnskab i alt	217.600	182.920
Sidste års vandregnskab	-900	0
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet a conto vand	92.000	87.900
Afholdte udgifter til vand	-88.800	-88.800
Vandregnskab i alt	2.300	-900
Andelsoverdragelse m.v.	0	17.652
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	4.534	9.685
Gæld ejerforeningen	203.429	199.530
Opkrævede gebyrer til administrator	0	1.350
Øvrige	-215.934	-182.685
Øvrig anden gæld i alt	-7.971	45.532
Anden gæld, kortfristet, i alt	211.929	227.552

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol DKK 3.602.000 og DKK 6.728.000.

Der er desuden tinglyst ejerpantebrev på DKK 53.000 vedrørende E/F Rentegården samt afgiftspantebreve DKK 201.000 og DKK 8.900.000.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

## 11. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings-tal, andel	Andelsværdi	
1	Provstevej 22	St. tv.	1	122,00	122	1.349.719
2	Provstevej 22	St. th.	1	118,00	118	1.305.466
3	Provstevej 22	1. tv.	1	68,00	68	752.302
4	Provstevej 22	1. th.	1	96,00	96	1.062.074
5	Provstevej 22	2. tv.	1	68,00	68	752.302
6	Provstevej 22	2. th.	1	96,00	96	1.062.074
7	Provstevej 22	3. tv.	1	68,00	68	752.302
8	Provstevej 22	3. th.	1	96,00	96	1.062.074
9	Provstevej 22	4. tv.	1	122,00	122	1.349.719
10	Provstevej 22	4. th.	1	96,00	96	1.062.074
11	Provstevej 24	St. tv.	1	54,00	54	597.416
12	Provstevej 24	1. tv.	1	54,00	54	597.416
13	Provstevej 24	1. th.	1	54,00	54	597.416
14	Provstevej 24	2. tv.+th.	1	108,00	108	1.194.833
15	Provstevej 24	3. tv.	1	54,00	54	597.416
16	Provstevej 24	3. th.	1	54,00	54	597.416
17	Provstevej 24	4. tv.	1	54,00	54	597.416
18	Rentemestervej 46	St. tv.	1	51,00	51	564.227
19	Rentemestervej 46	St. th.	1	72,00	72	796.555
20	Rentemestervej 46	1. tv.	1	73,00	73	807.619
21	Rentemestervej 46	1. th.	1	72,00	72	796.555
22	Rentemestervej 46	2. tv.	1	73,00	73	807.619
23	Rentemestervej 46	2. th.	1	72,00	72	796.555
24	Rentemestervej 46	3. tv.	1	73,00	73	807.619
25	Rentemestervej 46	3. th.	1	72,00	72	796.555
Transport			25	1.940,00	1.940	21.462.739

11. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Andelsværdi
Transport		25	1.940,00	1.940	21.462.739
26 Rentemestervej 46	4. tv.	1	73,00	73	807.619
27 Rentemestervej 46	4. th.	1	72,00	72	796.555
28 Rentemestervej 44	St. tv.	1	89,00	89	984.631
29 Rentemestervej 44	St. th.	1	56,00	56	619.543
30 Rentemestervej 44	1. tv.	1	89,00	89	984.631
31 Rentemestervej 44	1. th.	1	56,00	56	619.543
32 Rentemestervej 44	2. tv.+th.	1	145,00	145	1.604.174
33 Rentemestervej 44	3. tv.+th.	1	145,00	145	1.604.174
34 Rentemestervej 44	4. tv.	1	89,00	89	984.631
35 Rentemestervej 44	4. th.	1	56,00	56	619.542
I alt		35	2.810,00	2.810	31.087.782
				31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal				11.063,2676	10.898,8500

## 12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.16
B1 Andelsboliger	35	35	2.810	2.810	2.810
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	35	35	2.810	2.810	2.810

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Boligernes areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligareal:  
Boligernes areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1971

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1900

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

## 12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering	DKK pr. kvm			
		31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.300.000	48.300.000	17.189	17.189
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.200.000	10.200.000	3.630	3.630
				31.12.18	31.12.17
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			21	21
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			83	83
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

**12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2018	2017	2018	2017	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	1.081.850	1.076.792	385	383	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.18	31.12.17	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			11.063	10.899	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.495	2.660	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			13.558	13.559	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2018	2017	2016
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		165	54	193	
R	Årets afdrag		86	85	83	

## 12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2018	2017	2016
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	109	205	77
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	109	205	77



## 12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnedes nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.142	10.142
Valuarvurdering	17.189	17.189
Anskaffelsesværdi (kostpris)	5.237	5.237
Foreslået andelskroneværdi	11.063	11.063
Reserver uden for andelskroneværdi	3.630	3.630

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	387
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	98%

### 13. Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### RESULTATOPGØRELSEN

##### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

##### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

##### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

#### BALANCEN

##### Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Andelskroneværdi (Egenkapital før andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Tellefsen

### Administrator/dirigent

På vegne af: Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:38058711-RID:1277314905629

IP: 87.51.xxx.xxx

2019-05-09 07:56:18Z

NEM ID 

## Maria Christensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-673242441660

IP: 2.104.xxx.xxx

2019-05-09 17:54:18Z

NEM ID 

## Inge Oliva Due Hansen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-857536459032

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-05-10 09:53:15Z

NEM ID 

## Jessica Britt Sleyum-Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-641889053130

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-11 16:43:24Z

NEM ID 

## Carsten Seierø

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-220575956410

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-05-13 13:35:14Z

NEM ID 

## Sanne Hvass Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-439384581900

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-05-15 11:55:38Z

NEM ID 

## Morten Egholm Alsted

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-07-04 20:32:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PZ3CP-GGUJ5-752EB-52LW7-W6N2T-FOCL7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>