



A/B Knasten
Knasten 10 - 40 og 50 - 80
9260 Gistrup
CVR-nr. 30 43 35 64

ÅRSRAPPORT 2018

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 20

Foreningsoplysninger

A/B Knasten

Beliggende

Knasten 10 - 40 og 50 - 80
9260 Gistrup

CVR-nr. 30 43 35 64

Bestyrelse

Steen Frank, formand
Frank Fulton Nielsen
Ellen Borup-Jensen
Inge Hallund Sønderby
John Kiil

Administrator

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Bente Sørensen

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg

Øvrige kontakter:

Forsikringsselskab :
Topdanmark Forsikring A/S

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Vejgaard afdeling

Varmeingeniørfirma :
Foreningens bestyrelse/Administrator

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den 4. februar 2019

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Bente Sørensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for A/B Knasten.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

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

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 4. februar 2019

Bestyrelsen:

Steen Frank, formand

Frank Fulton Nielsen

Ellen Borup-Jensen

Inge Hallund Sønderby

John Kiil

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Knasten.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Knasten for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og 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 foreningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlings-godkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Aalborg, den 4. februar 2019

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR. 29 44 27 89

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Knasten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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 de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. 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, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra handelsgebyr 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 renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 vedligeholdelses- omkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

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.

Vurderinger er udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om "vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret 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 vedtægternes § 15.5 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 19.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.165.140	1.165.300	1.158.084
Leje - fælleshus	2	10.025	10.000	8.475
Øvrige indtægter	3	8.250	0	8.000
Indtægter i alt		<u>1.183.415</u>	<u>1.175.300</u>	<u>1.174.559</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	4	145.218	145.000	136.392
Forbrugsafgifter	5	98.085	123.000	112.610
Renholdelse	6	6.558	0	5.679
Lønninger m.v.	7	94	800	648
Vedligeholdelse, løbende	8	844.807	330.000	233.134
Administrationsomkostninger	9	77.766	60.100	58.646
Øvrige foreningsomkostninger	10	45.183	50.400	39.508
Omkostninger i alt		<u>1.217.711</u>	<u>709.300</u>	<u>586.617</u>
Resultat før finansielle poster		-34.296	466.000	587.942
Finansielle indtægter	11	17	0	36.634
Finansielle omkostninger	12	19.309	30.000	29.661
Finansielle poster, netto		<u>19.292</u>	<u>30.000</u>	<u>6.972</u>
Årets resultat		<u>-53.588</u>	<u>436.000</u>	<u>594.915</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra henlæggelse		-53.588	0	0
Overført til henlæggelse		0	436.000	436.000
Overført restandel af årets resultat		0	0	158.915
Disponeret i alt		<u>-53.588</u>	<u>436.000</u>	<u>594.915</u>

Balance pr. 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 4 av Gistrup by, Nøvling	13	57.963.000	56.300.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering pr. 29. januar 2019			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012			
udgør kr. 46.000.000			
Materielle anlægsaktiver		<u>57.963.000</u>	<u>56.300.000</u>
Anlægsaktiver		<u>57.963.000</u>	<u>56.300.000</u>
Andre tilgodehavender	14	<u>11.992</u>	<u>11.800</u>
Tilgodehavender i alt		<u>11.992</u>	<u>11.800</u>
Likvide beholdninger	15	<u>6.302</u>	<u>4.180</u>
Omsætningsaktiver		<u>18.293</u>	<u>15.980</u>
Aktiver		<u>57.981.293</u>	<u>56.315.980</u>

Balance pr. 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.991.000	5.991.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		26.180.943	24.517.943
Overført resultat m.v.		<u>24.646.963</u>	<u>24.646.963</u>
		<u>56.818.905</u>	<u>55.155.905</u>
Andre reserver		<u>382.412</u>	<u>436.000</u>
Egenkapital	16	<u>57.201.317</u>	<u>55.591.905</u>
Spar Nord Bank 9280-2265704193	17	708.041	612.889
Øvrig gæld	18	<u>71.935</u>	<u>111.186</u>
Gældsforpligtelser		<u>779.976</u>	<u>724.075</u>
Passiver		<u>57.981.293</u>	<u>56.315.980</u>
 Eventualforpligtelser	19		
 Nøgletal	20		
 Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018 kr.	Budget 2018 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017 kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Fællesudgifter	<u>1.165.140</u>	<u>1.165.300</u>	<u>1.158.084</u>
	<u>1.165.140</u>	<u>1.165.300</u>	<u>1.158.084</u>
Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Indtægter	10.025	10.000	8.475
Vedl./nyanskaffelser	-43.543	-14.000	-103.794
Løn rengøring/vinduespolering	-10.709	0	-6.563
Rengøringsartikler	-252	-10.000	-1.478
Vand	-784	-2.000	-911
Varme	-5.173	-8.000	-6.957
	<u>-50.437</u>	<u>-24.000</u>	<u>-111.228</u>
Note 3. Øvrige indtægter			
Handelsgebyr	4.000	0	2.000
Øvrige indtægter	<u>4.250</u>	<u>0</u>	<u>6.000</u>
	<u>8.250</u>	<u>0</u>	<u>8.000</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	95.210	92.000	87.247
Forsikringer	<u>50.008</u>	<u>53.000</u>	<u>49.145</u>
	<u>145.218</u>	<u>145.000</u>	<u>136.392</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Renovation	90.988	90.000	87.086
Fællesbelysning	<u>7.097</u>	<u>33.000</u>	<u>25.524</u>
	<u>98.085</u>	<u>123.000</u>	<u>112.610</u>
Note 6. Renholdelse			
Container-leje	<u>6.558</u>	<u>0</u>	<u>5.679</u>
	<u>6.558</u>	<u>0</u>	<u>5.679</u>
Note 7. Lønninger m.v.			
Bluegarden løngebyr	<u>94</u>	<u>800</u>	<u>648</u>
	<u>94</u>	<u>800</u>	<u>648</u>

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	132.000	0
Nyanskaffelser	1.089	69.000	1.301
Vvs	649.604	0	8.788
Elektriker	15.284	0	17.464
Murer	0	0	260
Tømrer	0	0	20.111
Maler	5.313	0	0
Kloak/faldstammer	7.561	0	0
Grønne arealer og vej	59.514	50.000	60.999
Det grønne udvalg	43.219	30.000	3.646
Snerydning og saltning	2.763	15.000	0
Låse og nøgler	0	0	863
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	60.462	34.000	119.703
	<u>844.807</u>	<u>330.000</u>	<u>233.134</u>
Note 9. Administrationsomkostninger			
Revision	7.750	8.100	8.188
Administrationshonorar	51.266	52.000	50.459
Vurderingshonorar	18.750	0	0
	<u>77.766</u>	<u>60.100</u>	<u>58.646</u>
Note 10. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	16.389	20.000	18.505
Kontorhold, gebyrer m.m.	10.865	5.000	4.859
Møder/arrangementer	14.785	13.000	13.726
Blomster, gaver	200	0	0
Aktivitetsudvalget	502	5.000	0
Internet	0	4.800	0
Nets-gebyr	2.442	2.600	2.418
	<u>45.183</u>	<u>50.400</u>	<u>39.508</u>
Note 11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	17	0	4
Udbytte	0	0	3.000
Kursgevinst	0	0	33.630
	<u>17</u>	<u>0</u>	<u>36.634</u>
Note 12. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter Spar Nord Bank	19.309	30.000	29.661
	<u>19.309</u>	<u>30.000</u>	<u>29.661</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Note 13. Ejendommen, Matr.nr. 4 av Gistrup by, Nøvling		
Kostpris pr. 31. december	<u>31.782.057</u>	<u>31.782.057</u>
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	24.517.943	14.217.943
Årets regulering	<u>1.663.000</u>	<u>10.300.000</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>26.180.943</u>	<u>24.517.943</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>57.963.000</u>	<u>56.300.000</u>
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 31. januar 2019 af ejendomsmægler og valuar Kim Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 46.000.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapporten beregninger, beregnes ud fra DCF-modellen og er baseret på en afkastprocent på 4,75 pct. 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.		
Note 14. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	<u>11.992</u>	<u>11.800</u>
	<u>11.992</u>	<u>11.800</u>
Note 15. Likvide beholdninger		
Spær Nord Bank 9280-2265736443	<u>6.302</u>	<u>4.180</u>
	<u>6.302</u>	<u>4.180</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Note 16. Egenkapital		
Andelsindskud pr. 31. december	<u>5.991.000</u>	<u>5.991.000</u>
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	24.517.943	14.217.943
Årets regulering	<u>1.663.000</u>	<u>10.300.000</u>
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	<u>26.180.943</u>	<u>24.517.943</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	24.646.963	24.523.358
Kursregulering Spar Nord Aktier	0	-35.310
Rest af årets resultat	<u>0</u>	<u>158.915</u>
Overført resultat m.v. pr. 31. december	<u>24.646.963</u>	<u>24.646.963</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>56.818.905</u>	<u>55.155.905</u>
Vedligeholdelsesfond	436.000	0
Årets bevægelse	<u>-53.588</u>	<u>436.000</u>
Vedligeholdelsesfond	<u>382.412</u>	<u>436.000</u>
Reserver pr. 31. december	<u>382.412</u>	<u>436.000</u>
Egenkapital incl. reserver pr. 31. december	<u>57.201.317</u>	<u>55.591.905</u>

Note 17. Driftskonto 9280-2265704193

Spar Nord Bank 9280-2265704193	<u>708.041</u>	<u>612.889</u>
--------------------------------	----------------	----------------

Kassekredit i Spar Nord Bank A/S med maximum 1.700.000 kr, rente 3%, udløb 1/10-2021

Note 18. Øvrig gæld

Skyldig A-skat, feriepenge o.lign.	5.002	0
Skyldige omkostninger	11.535	52.096
Uafsluttet vandregnskab	8.916	11.657
Afsluttet varmeregnskab	2.953	2.953
Uafsluttet varmeregnskab	<u>43.529</u>	<u>44.479</u>
	<u>71.935</u>	<u>111.186</u>

Note 19. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr.17.555.259, jf. oplysninger fra Statens Administration, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening

Noter til Balance pr. 31. december 2018

Note 20. Nøgletal

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

Lovkrævede 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:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	39	3.834
B6	I alt	39	3.834

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

	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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	57.963.000	15.118

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	382.412	100

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejen- domsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

	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	Ultimomånedens 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. kvm.
H1	Boligafgift	97.095 x 12 /	3.834
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	3.834
H3	Boliglejeindtægter	0 x 12 /	3.834

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	-145	155	-14

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.820	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	199	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.018	K1 + K2

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	351	61	220
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	351	61	220

	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)	99

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	11.998	11.998
Valuarvurdering	15.118	15.118
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	199	199
Foreslået andelsværdi	14.820	14.820
Reserver udenfor andelsværdi	100	100
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		68
Øvrige omkostninger		30
Finansielle poster, netto		2
Afdrag		0
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

Noter til balancen for 2018

Note 21. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi)

	Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	56.818.905
	<u>56.818.905</u>

	<u>56.818.905</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.991.000	<u>9,484</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Oprindeligt indskud	Handelsværdi
18	141.850	1.345.312
21	163.700	1.552.538
<u>39</u>	<u>5.991.000</u>	<u>56.818.905</u>

Signers:

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Inge Sønderby	Bestyrelsesmedlem	2019-02-26 15:07
Bente Sørensen	Administrator	2019-02-06 13:51
Steen Frank	Bestyrelsesformand	2019-02-10 16:29
John Kiil	Bestyrelsesmedlem	2019-02-25 21:50
Ellen Christine Borup-Jensen	Bestyrelsesmedlem	2019-02-14 18:58
Frank Fulton Nielsen	Bestyrelsesmedlem	2019-02-08 14:17
Henrik Hougaard	Revisor	2019-02-26 15:24



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Årsrapport 2018 - Knasten.pdf

Name
Inge Sønderby

Date
2019-02-26

Identification

NEM ID Inge Sønderby

Name
Bente Sørensen

Date
2019-02-06

Identification

NEM ID Bente Sørensen

Name
Steen Frank

Date
2019-02-10

Identification

NEM ID Steen Frank

Name
John Kiil

Date
2019-02-25

Identification

NEM ID John Kiil

Name
Ellen Christine Borup-Jensen

Date
2019-02-14

Identification

NEM ID Ellen Christine Borup-Jensen

Name
Frank Fulton Nielsen

Date
2019-02-08

Identification

NEM ID Frank Fulton Nielsen

Name
Henrik Hougaard

Date
2019-02-26

Identification

NEM ID Henrik Hougaard



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Directive 1999/93/EC)