Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B H.A.B.

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 30. april 2019

Vedtaget andelskrone

_____

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-21
Andelsværdiberegning	20-21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget	22

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B H.A.B. Halfdansgade 45-57, Artillerivej 62-64 Bergthorasgade 44-56 2300 København S
	Ejendomme: Matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter, København
	CVR-nr.: 19 80 22 05 Stiftet: 1. marts 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Eik Jensen, formand Anne Lykkegaard Madsen Rasmus Kofoed Morten Holst Jensen Peter Lybye Lissi Rasch Per Rubæk-Nielsen
Administrator	WA APS Havneholmen 21,5. 1561 København v
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/B H.A.B..

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 25. marts 2019

Bestyrelse:

Thomas Eik Jensen Formand	Anne Lykkegaard Madsen	Rasmus Kofoed
Morten Holst Jensen	Peter Lybye	Lissi Rasch
Per Rubæk-Nielsen		

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B H.A.B. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

København, den 25. marts 2019

Administrator:

WA APS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B H.A.B.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B H.A.B. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet 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
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 22 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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.

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:

BDO

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 25. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B H.A.B. anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	**Antal**	**Areal m²**
Andelsboliger	153	11.674
Boliglejemål	9	558
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	62
	163	**12.294**
Grundareal i m²		3.126

Nøgletal	**Kr. pr. m² andel**	**Kr. pr. m² total**
Offentlig ejendomsvurdering	12.078	11.469
Valuarvurdering	27.369	25.988
Anskaffelsessum (kostpris)	5.408	5.135
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.641	2.508
Foreslået andelsværdi	20.896	19.842
Reserver uden for andelsværdi	3.679	3.494

	Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig	521
Boliglejeindtægt pr. m² udlejet bolig	722
Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	17 %
Øvrige omkostninger	44 %
Finansielle poster, netto	22 %
Afdrag	17 %
	100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	93 %

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2018	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2014 = index 100)	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder	9	12	13	15	16
Vedtaget andelskrone		83,89	81,69	77,97	65,56

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B H.A.B. for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform
Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter
Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

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

Omkostninger
Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt bank.

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Grundejernes Investeringsfond
Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

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

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" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger
I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse
Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2018 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Boligafgift		6.083.179	6.085.000	6.046.435
Lejeindtægter	1	406.122	395.000	483.418
Diverse indtægter	2	49.113	5.000	10.556
INDTÆGTER		**6.538.414**	**6.485.000**	**6.540.409**
Ejendomsskat og forsikringer	3	-666.776	-665.000	-622.398
Forbrugsafgifter	4	-776.543	-980.000	-974.610
Renholdelse	5	-657.628	-900.000	-772.727
Vedligeholdelse løbende	6	-1.070.408	-936.000	-1.212.898
Administrationsomkostninger	7	-584.768	-600.000	-569.434
Bredbåndsregnskab	8	2.740	-5.000	-6.760
OMKOSTNINGER		**-3.753.383**	**-4.086.000**	**-4.158.827**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**2.785.031**	**2.399.000**	**2.381.582**
Andre finansielle indtægter	9	1.937	0	3.056
Andre finansielle omkostninger	10	-1.330.584	-1.345.000	-1.405.508
Finansielle poster		**-1.328.647**	**-1.345.000**	**-1.402.452**
RESULTAT FØR SKAT		**1.456.384**	**1.054.000**	**979.130**
Skat af årets resultat	11	-19.858	-40.000	-74.066
ÅRETS RESULTAT		**1.436.526**	**1.014.000**	**905.064**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Betalte prioritetsafdrag		1.015.827	1.016.000	988.204
Overført restandel af årets resultat		420.699	-2.000	-83.140
DISPONERET I ALT		**1.436.526**	**1.014.000**	**905.064**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		319.500.000	284.000.000
Materielle anlægsaktiver	12	**319.500.000**	**284.000.000**
ANLÆGSAKTIVER		**319.500.000**	**284.000.000**
Grundejernes Investeringsfond		417.250	497.951
Udlæg udlejet lejlighed		157.150	157.150
Forudbetalte omkostninger		206.766	127.465
Tilgodehavender		**781.166**	**782.566**
Likvide beholdninger	13	**14.254.434**	**7.173.322**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**15.035.600**	**7.955.888**
AKTIVER		**334.535.600**	**291.955.888**

BDO

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andelskapital		2.847.756	2.802.383
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		256.368.114	220.868.114
Overført resultat		-13.913.357	13.360.764
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	14	**245.302.513**	**237.031.261**
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.(10% af valuarvurdering)	15	31.950.000	0
Andre reserver (henlæggelse til vedligeholdelse)		11.000.000	11.000.000
Andre reserver		**42.950.000**	**11.000.000**
EGENKAPITAL		**288.252.513**	**248.031.261**
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		417.250	0
HENSATTE FORPLIGTELSER		**417.250**	**0**
Prioritetsgæld	16	41.830.491	42.846.318
Deposita		43.538	50.649
Indvendig vedligeholdelse for lejere		305.420	364.398
Langfristede gældsforpligtelser		**42.179.449**	**43.261.365**
Mellemregning andelshavere ved salg		3.096.066	24.573
Mellemregning administrator		31.046	34.689
Mellemregning fraflyttere		0	27.175
Selskabsskat		7.376	21.500
Anden gæld	17	131.873	194.079
Forudbetalt boligafgift og leje		25.794	25.794
Varmeregnskab tidligere år		281.752	231.962
Varmeregnskab indværende år	18	112.481	103.490
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.686.388**	**663.262**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**45.865.837**	**43.924.627**
PASSIVER		**334.535.600**	**291.955.888**
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Lejeindtægter			1
Beboelsesleje	402.697	479.718	
Kælderrum og gæsteværelse	3.425	3.700	
	406.122	**483.418**	
Diverse indtægter			2
Fælles pligtarbejde og reguleringer vedr. fraflyttede	49.113	10.556	
	49.113	**10.556**	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat	516.443	484.922	
Bygningsforsikring	133.810	125.591	
Andre forsikringer	16.523	11.885	
	666.776	**622.398**	
Forbrugsafgifter			4
Elforbrug, fællesarealer	14.564	227.215	
Vandforbrug	473.401	440.177	
Renovation	288.578	307.218	
	776.543	**974.610**	
Renholdelse			5
Vicevært og trappevask	478.236	604.998	
Viceværtafløser	76.108	91.266	
Vinduespolering	18.200	8.401	
Snerydning, grus og saltning	1.792	0	
Rengøringsartikler	12.253	13.007	
Pension, ATP. m.v.	30.396	16.304	
Sociale udgifter	3.767	4.094	
Personaleomkostninger	4.227	2.959	
Skadedyrsbekæmpelse	32.649	31.698	
	657.628	**772.727**	

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Vedligeholdelse løbende			6
Kloakservice	20.916	7.904	
Murer	21.194	14.770	
Tømrer og snedker	16.716	14.017	
Elektriker	96.545	149.997	
Maler	0	12.328	
Radiator, varmeanlæg m.m	85.170	174.309	
Port/dørtelefon	550	0	
Vaskeri + drift m.m	1.295	0	
Låseservice	2.983	8.688	
Skimmelsanering	4.895	63.895	
Blikkenslager	61.809	117.611	
Glarmester	3.319	4.063	
Udskiftning døre	413.385	0	
Isenkram og materialer	4.744	8.716	
Energimærkning	48.656	26.296	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber(inkl. ny legeplads)	78.412	11.091	
Tagrender og kviste	0	512.765	
Renovering udlejet lejlighed	0	51.083	
Hensættelse til invendig vedligeholdelse	30.724	32.901	
Vedligeholdelse tag jf. vedligeholdelsesplan	168.761	0	
Diverse vedligeholdelse	10.334	2.464	
	1.070.408	**1.212.898**	
Administrationsomkostninger			7
Administration	229.297	225.686	
Administration venteliste	88.840	43.050	
Revision	37.500	35.000	
Rest revision og regnskab tidligere år	4.375	3.750	
Advokat	9.195	37.460	
Varmeregnskab	94.989	98.720	
Hjemmeside	303	5.534	
Kontorartikler mv	41.818	36.853	
Varme, bestyrelses- og fælleslokaler	13.892	7.352	
Bestyrelsesgodtgørelse	26.250	22.500	
Valuarvurdering	22.500	22.500	
Nøgletalshonorar	3.613	3.556	
Generalforsamling	4.133	14.241	
Beboeraktiviteter	7.163	13.232	
Repræsentation	900	0	
	584.768	**569.434**	
Bredbåndsregnskab			8
Bredbånd 1/1 - 31/12 ved bryggenet m.m	39.120	42.360	
Inbetalt a conto	-41.860	-35.600	
	-2.740	**6.760**	

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			9
Grundejernes investeringsfond	1.937	3.056	
	1.937	**3.056**	
Andre finansielle omkostninger			10
Danske Bank	891	16.364	
Prioritetsrenter	1.329.693	1.387.238	
Diverse renteomkostninger	0	1.906	
	1.330.584	**1.405.508**	
Skat af årets resultat			11
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.858	74.066	
	19.858	**74.066**	

Materielle anlægsaktiver 12

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018	63.131.886
Kostpris 31. december 2018	**63.131.886**
Opskrivninger 1. januar 2018	220.868.114
Overført fra værdireguleringer	31.500.000
Årets opskrivninger	4.000.000
Opskrivninger 31. december 2018	**256.368.114**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018	-31.500.000
Overført til opskrivninger	31.500.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**319.500.000**

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2018 kr. 319.500.000. Valuarvurdering 21/1 2019 foretaget af ejendomsmægler og valuar Kristian Ø. Geisler. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr.141.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,25%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Likvide beholdninger			13
Danske Bank, kassekredit	0	6.404.113	
Nykredit Bank	14.250.999	767.915	
Kasse, vicevært	3.435	1.294	
	14.254.434	**7.173.322**	

Egenkapital før andre reserver 14

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2018	2.802.383	220.868.114	13.360.764	237.031.261
Tillægsværdi nye andele	45.373		3.656.603	3.701.976
Årets tilgang		4.000.000		4.000.000
Tilbageførsel af tidligere værdiregulering		31.500.000		31.500.000
Overførsel til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom(10% af valuarvurdering)			-31.950.000	-31.950.000
Forslag til årets resultatdisponering			420.699	420.699
Afdrag på prioritetsgæld			1.015.827	1.015.827
Regulering hensættelse GI			-417.250	-417.250
Egenkapital før andre reserver 31. december 2018	**2.847.756**	**256.368.114**	**-13.913.357**	**245.302.513**

	2018 kr.	2017 kr.	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.			15
Overført fra overført resultat, 10% af valuarvurdering	31.950.000	0	
	31.950.000	**0**	

Prioritetsgæld 16

	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 2,5%	27	42.846.318	1.015.827	1.329.693	41.830.491	43.192.568
		42.846.318	**1.015.827**	**1.329.693**	**41.830.491**	**43.192.568**

Ovenstående lån er et kontantlån.

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Anden gæld			17
Skyldig el	19.000	33.500	
A-skat mv	19.598	19.304	
Feriepengeforpligtelse	29.325	29.325	
Diverse skyldige omkostninger	1.913	0	
Skyldig revision og regnskabsudarbejdelse	37.500	35.000	
Skyldige håndværkerfakturaer	24.537	76.950	
	131.873	**194.079**	
Varmeregnskab indværende år			18
Indbetalt a conto varme	226.790	217.225	
Afholdte varmeudgifter	-114.309	-113.735	
	112.481	**103.490**	

Eventualposter mv. 19

Eventualforpligtelser
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra stiftelsen til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 20

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 41.830 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 319.500 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger 21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2018 Antal	31-12-2018 BBR Areal m²	31-12-2017 BBR Areal m²	31-12-2016 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	153	11.674	11.488	11.426
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	9	558	744	806
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	62	62	62
B6	**I alt**	**163**	**12.294**	**12.294**	**12.294**

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1921

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

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

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	319.500.000	25.988
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	42.950.000	3.494
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	527
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	31

		2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	2018 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år)	109	79	123

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	20.896
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.641
K3	**Teknisk andelsværdi**	**23.537**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	2018 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	61	99	87
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	**Vedligeholdelse i alt**	**61**	**99**	**87**

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86 %

		2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	2018 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	102	86	87

NOTER

Note

Andelsværdiberegning 22

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 245.302.513.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12)	63.131.886
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	319.500.000
3. Kontantejendomsværdi	141.000.000

Ejendommen blev den 21. januar 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuar Kristian Ø. Geisler til en kontant handelspris på kr. 319.500.000 pr. 31. december 2018.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018		245.302.513
Handelsværdi som udlejningsejendom	319.500.000	
- Bogført værdi af ejendom	319.500.000	0
Bogført værdi prioritetsgæld	41.830.491	
- Kursværdi prioritetsgæld	43.192.568	-1.362.077
Foreningens formue pr. 31. december 2018		**243.940.436**

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{243.940.436 \times \text{andelsindskud}}{2.847.756}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 85,66, svarende til 20.896,05 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 243,94 kr. pr. m².

Noter

Note

22

Andelsværdier

Nr.		Antal lejligheder	Areal i alt	Indskud pr. m2	Inskud I alt	Andels-værdi pr. lejlighed	Andels-værdi i alt
1	Type lejlighed 55 m2	2	110	243,94	26.833	1.149.283	2.298.566
2	Type lejlighed 62 m2	91	5.642	243,94	1.376.309	1.295.555	117.895.514
3	Type lejlighed 63 m2	3	189	243,94	46.105	1.316.451	3.949.353
4	Type lejlighed 69 m2	2	138	243,94	33.664	1.441.827	2.883.655
5	Type lejlighed 71 m2	5	355	243,94	86.599	1.483.620	7.418.098
6	Type lejlighed 72 m2	4	288	243,94	70.255	1.504.516	6.018.062
7	Type lejlighed 75 m2	7	525	243,94	128.069	1.567.204	10.970.426
8	Type lejlighed 76 m2	4	304	243,94	74.158	1.588.100	6.352.399
9	Type lejlighed 86 m2	2	172	243,94	41.958	1.797.060	3.594.121
10	Type lejlighed 88 m2	1	88	243,94	21.467	1.838.852	1.838.852
11	Type lejlighed 95 m2	4	380	243,94	92.697	1.985.125	7.940.499
12	Type lejlighed 124 m	22	2.728	243,94	665.468	2.591.110	57.004.424
13	Type lejlighed 125 m	1	125	243,94	30.493	2.612.006	2.612.006
14	Type lejlighed 126 m	5	630	243,94	153.682	2.632.902	13.164.512
	Afrunding						-52
		153	11.674		2.847.756		243.940.436

SUPPLERENDE BERETNING
BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Er ikke underlagt revision Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.
Boligafgift	6.150.000	6.083.179
Lejeindtægter	362.000	406.122
Diverse indtægter	10.000	49.113
Indtægter	**6.522.000**	**6.538.414**
Administrationsomkostninger	-600.000	-584.768
Vedligeholdelse løbende	-1.000.000	-1.070.408
Ejendomsskat og forsikringer	-700.000	-666.776
Forbrugsafgifter	-800.000	-776.543
Renholdelse	-700.000	-657.628
Bredbåndsregnskab	0	2.740
Andre finansielle indtægter	1.000	1.937
Andre finansielle omkostninger	-1.282.600	-1.330.584
Skat af årets resultat	0	-19.858
Omkostninger	**-5.081.600**	**-5.101.888**
ÅRETS RESULTAT	**1.440.400**	**1.436.526**
Betalte prioritetsafdrag	-1.044.200	-1.015.827
Nettoresultat	**396.200**	**420.699**
Andre likviditetspåvirkninger		
Udskiftning døre m.m.	-10.500.000	
Likviditetsforskydning	**-10.103.800**	
Disponibel beholdning, primo	**11.349.212**	
Disponibel beholdning, ultimo	**1.245.412**	