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

ANDELSBOLIGFORENINGEN PETER FABERS GADE 5-19

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

Vedtaget andelskrone 14.100 pr. m²

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	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
Noter	12-22
Andelsværdiberegning	19-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget	23

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	Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 Peter Faber Gade 5-19 2200 København N	
	Ejendomme:	Matr. nr.: 3004 -3008 Udenbys Klædebo Kvarter, København
	Telefon: E-mail:	+45 38 16 11 25 andelsbo@andelsbo-adm.dk
	CVR-nr.: Stiftet: Regnskabsår:	21 56 93 13 1. januar 1964 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Juul Nielsen, formand Bjarke Brandt Hansen Benjamin Ahmt Jacob Byskov Kristensen Andreas Henriksen	
Administrator	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg	
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 Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19.

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 19. februar 2019

Bestyrelse:

Søren Juul Nielsen
Formand

Bjarke Brandt Hansen

Benjamin Ahmt

Jacob Byskov Kristensen

Andreas Henriksen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 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 19. februar 2019

Administrator:

Ejendomsadministrationen
Andelsbo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 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 23 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:

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 19. februar 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 Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 anvendes 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 foreningens oplysninger følgende:

Ejendom	**Antal**	**Areal m²**
Andelsboliger	72	5.384,90
Erhvervslejemål	1	91,00
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	82,00
	75	**5.557,90**
Grundareal i m²		1.546

Nøgletal	**Kr. pr. m² andel**	**Kr. pr. m² total**
Offentlig ejendomsvurdering	18.570	17.992
Anskaffelsessum (kostpris)	5.179	5.018
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	655	635
Foreslået andelsværdi	14.100	13.661
Reserver uden for andelsværdi	2.829	2.741

	Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig	572
Erhvervslejeindtægt pr. m² udlejet erhverv	557

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	16 %
Øvrige omkostninger	47 %
Finansielle poster, netto	2 %
Afdrag	35 %
	100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	99 %

UDVIKLING I HOVEDTAL

Udviklingen i boligafgift og andelskrone	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Boligafgift (2014 = index 100)	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone		13.600	13.100	12.800	12.500

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 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 truffet beslutninger på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser 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 indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

"Afdragskonto" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom 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 § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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		3.106.224	3.106.000	3.106.224
Lejeindtægter	1	44.464	44.200	44.236
Vaskeri	2	23.133	30.000	50.449
Øvrige indtægter	3	11.588	3.000	7.476
INDTÆGTER		**3.185.409**	**3.183.200**	**3.208.385**
Forsikringer og kontingenter	4	-131.134	-133.000	-130.645
Offentlige afgifter	5	-567.002	-557.100	-541.221
Renholdelse og vicevært	6	-145.225	-180.000	-138.466
Vedligeholdelse	7	-402.763	-700.000	-389.217
Administrationsomkostninger	8	-287.341	-270.000	-264.501
El		-16.097	-25.000	-24.819
OMKOSTNINGER		**-1.549.562**	**-1.865.100**	**-1.488.869**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**1.635.847**	**1.318.100**	**1.719.516**
Andre finansielle indtægter	9	15.323	0	19.818
Andre finansielle omkostninger	10	-77.347	-86.000	-274.604
Finansielle poster		**-62.024**	**-86.000**	**-254.786**
RESULTAT FØR SKAT		**1.573.823**	**1.232.100**	**1.464.730**
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		**1.573.823**	**1.232.100**	**1.464.730**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Afdrag på prioritetsgæld	881.483	880.600	747.162
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)	125.000	125.000	125.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder)	567.340	226.500	592.568
DISPONERET I ALT	**1.573.823**	**1.232.100**	**1.464.730**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Ejendommen		100.000.000	100.000.000
Materielle anlægsaktiver	11	**100.000.000**	**100.000.000**
ANLÆGSAKTIVER		**100.000.000**	**100.000.000**
Diverse udlæg andelshavere		18.698	16.667
Andre tilgodehavender		0	8.258
Varmeregnskab	12	104.099	61.955
Tilgodehavender		**122.797**	**86.880**
Likvide beholdninger	13	**3.401.930**	**1.900.511**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**3.524.727**	**1.987.391**
AKTIVER		**103.524.727**	**101.987.391**

Opskrivningsfond		72.109.913	72.109.913
Afdragskonto		20.154.892	19.368.258
Overført resultat		2.061.560	1.966.714
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	14	**94.326.365**	**93.444.885**
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)	15	1.000.000	875.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder)	16	1.159.908	592.568
Andre reserver		**2.159.908**	**1.467.568**
EGENKAPITAL		**96.486.273**	**94.912.453**
Prioritetsgæld	17	6.035.213	6.916.697
Deposita og forudbetalt leje		15.500	15.500
Langfristede gældsforpligtelser		**6.050.713**	**6.932.197**
Ej afregnede handler		760.351	53.829
Anden gæld	18	227.390	88.912
Kortfristede gældsforpligtelser		**987.741**	**142.741**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**7.038.454**	**7.074.938**
PASSIVER		**103.524.727**	**101.987.391**

Eventualposter mv.	19
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20
Nøgleoplysninger	21
Andelsværdiberegning	22

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, erhverv	50.726	50.498	
Lejetab, tomgangsleje mv.	-6.262	-6.262	
	44.464	**44.236**	
Vaskeri			2
Vaskeriindbetalinger	81.582	100.492	
El	-17.036	-12.178	
Varme	-12.360	-13.498	
Reparationer	-29.053	-24.367	
	23.133	**50.449**	
Øvrige indtægter			3
Restancegebyrer m.v.	843	1.116	
Andre indtægter	10.745	6.360	
	11.588	**7.476**	
Forsikringer og kontingenter			4
Bygningsforsikring m.m.	128.882	125.683	
Arbejdsskadeforsikring	0	2.733	
Glasforsikring	2.252	2.229	
	131.134	**130.645**	
Offentlige afgifter			5
Vandafgift	169.828	139.185	
Renovation	161.938	166.800	
Ejendomsskat	235.236	235.236	
	567.002	**541.221**	
Renholdelse og vicevært			6
Vicevært	56.764	37.843	
Trappevask	81.375	97.653	
Vinduespolering	7.086	2.970	
	145.225	**138.466**	

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Vedligeholdelse			7
Blikkenslager	183.067	39.867	
Murer	76.264	0	
Tømrer og snedker	47.662	36.067	
Elektriker	3.659	94.031	
Låseservice	10.695	23.692	
Arbejdsweekend (12.000-6.520)	-5.480	-5.424	
Glarmester	2.441	37.333	
Materialer og småanskaffelser	5.027	14.958	
Ingeniør	23.125	12.092	
Gårdprojekt	6.875	68.087	
Kloakarbejde	49.428	68.514	
	402.763	**389.217**	
Administrationsomkostninger			8
Administration	178.185	174.691	
Byggesagsbehandling	671	0	
Revision	27.375	27.125	
Varmeregnskab	5.600	5.600	
Internet (netto)	3.120	3.960	
Kontorartikler (inkl. print)	7.549	7.725	
Gebyrer	4.661	4.607	
Bestyrelseshonorar	52.700	35.000	
Generalforsamling, mødeudgifter m.v.	3.289	1.795	
Varme vedr. tomme lejligheder	4.191	3.998	
	287.341	**264.501**	
Andre finansielle indtægter			9
Renteindtægter bank	15.323	19.818	
	15.323	**19.818**	
Andre finansielle omkostninger			10
Prioritetsrenter	77.347	143.186	
Låneomkostninger og kurstab	0	131.384	
Diverse renteomkostninger	0	34	
	77.347	**274.604**	

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver		11
	Ejendommen	
Kostpris 1. januar 2018	27.890.087	
Kostpris 31. december 2018	**27.890.087**	
Opskrivninger 1. januar 2018	72.109.913	
Årets opskrivninger	0	
Opskrivninger 31. december 2018	**72.109.913**	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**100.000.000**	

Ejendommen er i årsrapporten værdisat til dagsværdi. Det er vurderet, at ejendommens kontante offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017 kan anvendes som indikator for en dagsværdi.

	2018 kr.	2017 kr.	
Varmeregnskab			12
Indbetalt a conto varme	-398.189	-413.281	
Afholdte varmeudgifter	502.288	475.236	
	104.099	**61.955**	
Likvide beholdninger			13
Nykredit Bank, driftskonto	2.706.195	1.220.099	
FIH Erhvervsbank	0	680.412	
Nykredit Bank	695.735	0	
	3.401.930	**1.900.511**	

Egenkapital før andre reserver 14

	Opskriv.fond	Afdragskonto	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2018	72.109.913	19.273.409	2.061.560	93.444.882
Årets afdrag		881.483		881.483
Egenkapital før andre reserver 31. december 2018	**72.109.913**	**20.154.892**	**2.061.560**	**94.326.365**

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)			15
Saldo primo	875.000	750.000	
Årets hensættelse jf. resultatdisponering	125.000	125.000	
	1.000.000	**875.000**	
Andre reserver (hensættelse til større arbejder)			16
Saldo, primo	592.568	0	
Årets hensættelse jf. resultatdisponering	567.340	592.568	
	1.159.908	**592.568**	

Prioritetsgæld 17

	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 0,7% 7.210.000	7	6.916.697	881.483	77.347	6.035.213	6.076.028
		6.916.697	**881.483**	**77.347**	**6.035.213**	**6.076.028**

Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.

	2018 kr.	2017 kr.	
Anden gæld			18
A-skat, AM-bidrag, ATP, sociale bidrag m.v.	2.810	3.743	
Feriepenge	914	0	
Skyldig bestyrelseshonorar	52.700	35.000	
Skyldig blikkenslager	112.146	0	
Skyldig revision	27.000	26.500	
Vurderingshonorar	5.500	9.500	
Mellemregning administrator	0	450	
Diverse omkostningskreditorer	26.320	13.719	
	227.390	**88.912**	

NOTER

	Note
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 indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status.

Da foreningen ikke har solgt udlejede lejlighederefter efter 19. maj 1994, er foreningen alene skattepligtig ved salg af sidste erhvervslejemål og ophør af skattepligtig virksomhed.
Foreningen har sidst solgt lejebolig i 1991.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 4.500.000, som er til foreningens fri disposition.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.035 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 100.000 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	72	5.431	5.431	5.431
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	91	91	91
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	82	82	82
B6	I alt	75	5.604	5.604	5.604

	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	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1899

		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	100.000.000	17.844
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.232.943	2.718
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15	

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	572
H2	Erhvervslejeindtægter	9
H3	Boliglejeindtægter	0

		2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	2018 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år)	-235	270	290

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	13.980
K2	Gæld - omsætningsaktiver	647
K3	**Teknisk andelsværdi**	**14.627**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	2018 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	37	69	72
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	513	0	0
M3	**Vedligeholdelse i alt**	**550**	**69**	**72**

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93 %

		2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	2018 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	167	138	162

Note

Andelsværdiberegning 23

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 94.326.365.

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).....	27.890.087
3. Kontantejendomsværdi.....	100.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2017 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....		94.326.365
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2017.....	100.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	100.000.000	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.035.213	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	6.076.028	-40.815
Værdi tagterrasser.....	-2.369.732	
Reservation vedr. tinglyst deklaration om tilbagebetaling af støtte(byfornyelse)*.....	-2.915.693	-5.285.425
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....		**89.000.125**

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige fordelingstal med andelskronen pr. m²:

$$\frac{89.000.125 \quad x \quad \text{fordelingstal}}{5.384,90}$$

Andelskronen kan således opgøres til 16.528 kr. pr. m²(16.802 kr. pr. m² 31/12 2017)

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 14.100 kr. pr. m².

*Tilbagebetaling af støtten vedr. byfornyelsen bliver kun aktuel, hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. maj 2010. Så kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

Noter fortsat

Note

Andelsværdi

22

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2017	Andelsværdi 31/12 2018
1	5, st. tv	98,50		1.339.600	1.388.850
2	5, st. th.		38,30	-	0
3	5. 1. tv.	84,70		1.151.920	1.194.270
4	5, 1. th.	82,90		1.127.440	1.168.890
5	5, 2. tv.	84,70		1.151.920	1.194.270
6	5, 2. th.	82,90		1.127.440	1.168.890
7	5, 3. tv.	84,70		1.151.920	1.194.270
8	5, 3. th.	82,90		1.127.440	1.168.890
9	5, 4. tv.	141,80		1.928.480	1.999.380
10	5, 4. th.	140,30		1.908.080	1.978.230
11	7, st. tv	139,70		1.899.920	1.969.770
13	7, 1. tv.	84,70		1.151.920	1.194.270
14	7, 1. th.	82,30		1.119.280	1.160.430
15	7, 2. tv.	84,70		1.151.920	1.194.270
16	7, 2. th.	82,30		1.119.280	1.160.430
17	7, 3. tv.	84,70		1.151.920	1.194.270
18	7, 3. th.	82,30		1.119.280	1.160.430
19	7, 4. tv.	142,20		1.933.920	2.005.020
20	7, 4. th.	82,30		1.119.280	1.160.430
21	9, st. tv. (vaskeri)		43,60	-	0
23	9, 1. tv.	67,60		919.360	953.160
24	9, 1. th.	70,90		964.240	999.690
25	9, 2. tv.	67,60		919.360	953.160
26	9, 2. th.	70,90		964.240	999.690
27	9, 3. tv.	67,60		919.360	953.160
28	9, 3. th.	70,90		964.240	999.690
29	9, 4. tv.	115,90		1.576.240	1.634.190
30	9, 4. th.	116,60		1.585.760	1.644.060
31	11, st. tv.		91,30	-	0
32	11, st. th.	75,70		1.029.520	1.067.370
33	11, 1. tv.	70,90		964.240	999.690
34	11, 1. th.	66,90		909.840	943.290
35	11, 2. tv.	70,90		964.240	999.690
36	11, 2. th.	66,90		909.840	943.290
37	11, 3. tv.	70,90		964.240	999.690
38	11, 3. th.	66,90		909.840	943.290
39	11, 4. tv.	116,60		1.585.760	1.644.060
	Transport:	3.002,30	173,20	40.831.280	42.332.430

Noter fortsat

Note

22

Andelsværdi

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2017	Andelsværdi 31/12 2018
	Transport:	3.002,30	173,20	40.831.280	42.332.430
40	11, 4. th.	115,20		1.566.720	1.624.320
41	13, st. tv.	53,40		726.240	752.940
43	13, 1. tv.	51,60		701.760	727.560
44	13, 1. th.	51,60		701.760	727.560
45	13, 2. tv.	103,20		1.403.520	1.455.120
47	13, 3. tv.	51,60		701.760	727.560
48	13, 3. th.	51,60		701.760	727.560
49	13, 4. tv.	86,80		1.180.480	1.223.880
50	13, 4. th.	86,00		1.169.600	1.212.600
51	15, st. tv.	47,60		647.360	671.160
81	15, st. tv.		24,00	-	0
52	15, st. th.	51,60		701.760	727.560
53	15, 1. tv.	51,60		701.760	727.560
54	15, 1. th.	51,60		701.760	727.560
55	15, 2. tv.	51,60		701.760	727.560
56	15, 2. th.	51,60		701.760	727.560
57	15, 3. tv.	51,60		701.760	727.560
58	15, 3. th.	51,60		701.760	727.560
59	15, 4. tv.	86,00		1.169.600	1.212.600
60	15, 4. th.	86,80		1.180.480	1.223.880
61	17, st. tv.	53,40		726.240	752.940
63	17, 1. tv.	51,60		701.760	727.560
64	17, 1. th.	51,60		701.760	727.560
65	17, 2. tv.	51,60		701.760	727.560
66	17, 2. th.	51,60		701.760	727.560
67	17, 3. tv.	51,60		701.760	727.560
68	17, 3. th.	51,60		701.760	727.560
69	17, 4. tv.	86,70		1.179.120	1.222.470
70	17, 4. th.	86,00		1.169.600	1.212.600
71	19, st. tv.	80,20		1.090.720	1.130.820
72	19, st. th.	51,60		701.760	727.560
73	19, 1. tv.	51,60		701.760	727.560
74	19, 1. th.	51,60		701.760	727.560
75	19, 2. tv.	51,60		701.760	727.560
76	19, 2. th.	51,60		701.760	727.560
77	19, 3. tv.	51,60		701.760	727.560
78	19, 3. th.	51,60		701.760	727.560
	Transport:	5.212,00	197,20	70.883.200	73.489.200

Noter fortsat

Note

22

Andelsværdi

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2017	Andelsværdi 31/12 2018
	Transport:	5.212,00	197,20	70.883.200	73.489.200
79	19, 4. tv.	86,00		1.169.600	1.212.600
80	19, 4. th.	86,90		1.181.840	1.225.290
	Transport:	5.384,90	197,20	73.234.640	75.927.090

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

	Er ikke underlagt revision Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.
Boligafgift	3.106.000	3.106.224
Lejeindtægter	44.500	44.464
Vaskeriindtægter	25.000	23.133
Øvrige indtægter	3.000	11.588
Indtægter	**3.178.500**	**3.185.409**
Administrationsomkostninger	-305.000	-287.341
Vedligeholdelse	-700.000	-402.763
Forsikringer og kontingenter	-135.000	-131.134
Offentlige afgifter	-570.000	-567.002
Renholdelse og vicevært	-150.000	-145.225
El	-20.000	-16.097
Andre finansielle indtægter	0	15.323
Andre finansielle omkostninger	-62.500	-77.347
Omkostninger	**-1.942.500**	**-1.611.586**
ÅRETS RESULTAT	**1.236.000**	**1.573.823**
Afdrag på prioritetsgæld	-887.600	-881.483
Hensættelse til større arbejder overført resultat	-223.400	-567.340
Hensat til maling af vinduer	-125.000	-125.000
Nettoresultat	**0**	**0**
Andre likviditetspåvirkninger		
Tilbageført hensættelser	348.400	
Likviditetsforskydning	**348.400**	
Disponibel beholdning, primo	**2.536.986**	
Disponibel beholdning, ultimo	**2.885.386**	

ERHVERVSSTYRELSEN

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	**Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien**	☐	☐	☒
	Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.			

		Kr.	Gns. Kr. pr. m²
F2	**Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip**	100.000.000,00	17.844,00
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	**Generalforsamlingsbestemte reserver**	15.232.943,00	2.718,00
	De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	**Boligafgift**	572,00
	Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	**Andelsværdi**	13.980,00
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	**Gæld ÷ omsætningsaktiver**	647,00
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	**Teknisk andelsværdi**	14.627,00
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	**Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering**	○	⊙
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

		%
P	**Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)**	93,00
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	