



ANDELSBOLIGFORENINGEN
ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTTHUS
CVR-NR. 63 71 49 17

ÅRSRAPPORT
2018

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Skøjtevej 27E • DK-2770 Kastrup

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4-7
Årsregnskab 1. januar 2018 – 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-28

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen AST Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Peter Hallberg (formand) Karin Olofsson Steen Vitoft Mirian Hansen Anne Kathrine H. Henriksen Peter Grass Peter Krogh
Administration	Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 2. april 2019

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen AST.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 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

Administrator:

Ole Fischer

Bestyrelse:

Peter Hallberg (formand)

Karin Olofsson

Steen Vitoft

Mirian Hansen

Peter Grass

Anne Kathrine H. Henriksen

Peter Krogh

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen AST

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

- 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.

København, den 19. februar 2019

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen AST er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for 2019 er medtaget for at vise forventningerne til det kommende år, og dermed hvorvidt de budgetterede boligafgifter vil være tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med aktiviteterne.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af øvrig gæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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, svarende til den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering med efterfølgende foretagne forbedringer. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af det sidst udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 10.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018

		Budget (ej revideret) 2019	Realiseret regnskab 2018	Realiseret regnskab 2017
Indtægter	Note			
Boligaft		15.632.279	15.401.260	15.374.198
Lejeindtægter	1	174.996	163.239	160.220
Øvrige indtægter	2	500.000	549.308	624.105
Indtægter i alt		16.307.275	16.113.807	16.158.523
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	3.400.000	3.380.939	3.407.457
Forbrugsafgifter	4	1.400.000	1.491.483	1.393.729
Renholdelse	5	2.300.000	2.354.299	2.270.748
Vedligeholdelse, løbende	6	1.293.000	1.748.621	3.010.314
Genopretning og renovering	7	5.835.200	4.326.386	4.749.626
Administrationsomkostninger	8	900.000	836.715	845.072
Øvrige foreningsomkostninger	9	180.000	159.300	315.225
Tab ved salg af lejlighed		0	0	18.669
Afskrivning inventar m.v.		153.501	153.501	153.501
Omkostninger i alt		15.461.701	14.451.244	16.164.341
Resultat før finansielle poster		845.574	1.662.563	-5.818
Finansielle indtægter	10	0	0	0
Finansielle omkostninger	11	1.150.000	1.142.451	1.089.997
Finansielle poster, netto		1.150.000	1.142.451	1.089.997
Resultat før skat		-304.426	520.112	-1.095.815
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-304.426	520.112	-1.095.815
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		1.817.271	1.906.871	1.688.886
Overført restandel af årets resultat		-2.121.697	-1.386.759	-2.784.701
Disponeret i alt		-304.426	520.112	-1.095.815

Balance pr. 31. december

		2018	2017
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2016, 480 mio. kr.):	12	497.252.974	490.610.014
Ejendomskontor		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	12	308.593	462.094
Materielle anlægsaktiver		497.721.567	491.232.108
Restancer, andelshavere		19.226	17.272
Tilgodehavende, andelshavere (sikkerhedsdøre)		1.265.700	0
Periodeafgrænsningsposter		319.375	301.563
Tilgodehavende hos Solbjerg (altanprojekt)		26.406	0
Andre tilgodehavender	13	93.199	120.597
Mellemregning med internetregnskabet	14	910	0
Mellemregning med antenneregnskabet	14	147.920	119.524
Tilgodehavender		1.872.736	558.956
Likvide beholdninger	15	4.884.333	16.060.404
Omsætningsaktiver		6.757.069	16.619.360
Aktiver		504.478.636	507.851.468

Balance pr. 31. december

		2018	2017
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		380.084.407	380.084.407
Overført resultat m.v.		78.542.132	78.022.020
		459.953.215	459.433.103
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	0
Andre reserver		0	0
Egenkapital	16	459.953.215	459.433.103
Prioritetsgæld	17	41.721.743	43.595.472
Deposita leje samt forudbetalt husleje		31.298	39.910
Uafsluttet varmeregnskab	18	234.421	227.910
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		0	758.543
Forudbetalt leje		10.811	10.811
Mellemregning andelssalg		239.569	239.569
Skyldige omkostninger	19	2.287.579	3.546.150
Gældsforpligtelser	20	44.525.421	48.418.365
Passiver		504.478.636	507.851.468
Eventualforpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret regnskab 2018	Realiseret regnskab 2017
Note 1. Lejeindtægter		
Boligleje	89.140	89.140
Kælderleje	62.828	59.809
Indgået vedr. hjørnealtaner	11.271	11.271
	163.239	160.220
Note 2. Øvrige indtægter		
Overtagelsesgebyrer	55.000	95.000
Vaskeriindtægter	411.891	414.134
Andre indtægter (inkl. fremlejeafgift)	82.417	114.971
	549.308	624.105
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	2.985.599	3.017.163
Forsikringer	395.340	390.294
	3.380.939	3.407.457
Note 4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	1.056.383	1.052.800
Elforbrug fællesarealer (incl. byggestrøm)	435.100	340.929
	1.491.483	1.393.729
Note 5. Renholdelse		
Lønninger (personale)	2.007.342	1.946.036
Renholdelse m.v. (herunder trappevask)	229.575	211.018
Vinduespolering	30.341	29.514
Øvrig renholdelse	52.350	61.940
APV	7.250	839
Arbejdstøj	27.441	21.401
	2.354.299	2.270.748

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret regnskab 2018	Realiseret regnskab 2017
Note 6. Vedligeholdelse, løbende		
Murer	64.192	5.071
Tømrer og snedker	55.787	68.874
Elektriker	119.512	134.348
Blikkenslager	150.081	169.825
Maler	429.437	1.418.381
Varmeanlæg	52.750	13.500
Låsesmed (porte og hængelåse)	55.396	26.579
Vedligeholdelsestilskud til døre	373.000	0
Glarmester samt udskiftning af ruder	35.475	64.416
Kloakarbejde	12.244	34.400
Vedligeholdelse legepladser	0	18.159
Vedligeholdelse vaskekælder inkl. udskiftning af vaskekælderddøre	0	594.882
Inventar m.v.	6.557	6.000
Anden reparation og vedligeholdelse	12.215	19.295
Gård- og haveanlæg	116.812	20.347
Rådgivning - vedligeholdelse	64.698	116.713
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	104.439	65.455
Køb af fejmaskine og øvrige maskiner	14.094	14.724
Have og legepladser (herunder beboerudvalg)	46.551	51.267
Øvrig vedligeholdelse	35.381	168.078
	1.748.621	3.010.314
Note 7. Genopretning og renovering		
Låse- og dørprojekt	499.862	2.206.155
Varmemålere	0	50.780
Tømrer og snedker	0	42.018
Renovering af porte (rådgiveromkostninger)	66.508	0
Elektriker	0	11.713
Renovering af hjørnealtaner samt skimmelsvamp	271.015	765.781
Omfangsdræn og kloaker	2.752.647	1.253.543
Renovering indgangspartier og gadedøre	677.704	276.903
Knækkede gulve	58.650	142.733
	4.326.386	4.749.626

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret regnskab 2018	Realiseret regnskab 2017
Note 8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	603.000	603.000
Administrationshonorar, særlig rådgivning	21.720	15.250
Revision	50.000	50.000
Regnskabsmæssig assistance samt deltagelse i møder	28.438	27.188
Småanskaffelser og kontormaskiner	35.644	28.697
Gebyrer og PBS	34.031	38.093
Kontorholdsartikler	21.770	48.289
Repræsentation (gaver og blomster)	530	4.202
Telefon, internet og hjemmeside	30.707	22.728
Diverse	10.875	7.621
	836.715	845.072
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	107.561	102.205
Møder og generalforsamlinger	51.739	55.980
Fester og jubilæumsfest	0	157.040
	159.300	315.225
Note 10. Finansielle indtægter		
Kursgevinst på årets ekstraordinære afdrag	0	0
	0	0
Note 11. Finansielle omkostninger		
Amortisering af kurstab på obligationslån	33.141	32.413
Prioritetsrenter og bidrag	1.109.251	1.057.567
Øvrige renter	59	17
	1.142.451	1.089.997

Noter til balancen

Note 12. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj

	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	105.377.913	9.820.427	1.070.885
Tilgang (omfangsdræn/internet/dørprojekt)	6.642.960	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris pr. 31. december	112.020.873	9.820.427	1.070.885
Opskrivning pr. 1. januar	380.084.407	-	-
Årets opskrivning		-	-
Opskrivning pr. 31. december	380.084.407	0	0
Afskrevet pr. 1. januar	-	4.672.733	608.791
Afskrevet på årets afgang	-	0	0
Årets afskrivning	-	0	153.501
Afskrevet pr. 31. december	0	4.672.733	762.292
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	492.105.280	5.147.694	308.593
	497.252.974		

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering, med tillæg af forbedringer i 2016, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Noter til balancen

	31/12 2018	31/12 2017
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	30.433	43.355
Øvrige tilgodehavender	62.766	77.242
Andre tilgodehavender i alt	93.199	120.597
Note 14. Mellemregning med antenneregnskabet		
Overført fra året før	-119.524	-100.586
Indbetalt, kabel TV	1.370.473	1.441.040
Til rådighed	1.250.949	1.340.454
Anvendt:		
Kabel TV	1.158.567	1.219.676
Copy-dan	217.801	217.802
Administration	22.500	22.500
Anvendt i alt	1.398.869	1.459.978
Mellemregning	-147.920	-119.524
Mellemregning med internetregnskabet		
Indbetalt	263.480	0
Udgift til Fiberby	264.390	0
Mellemregning	-910	0
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og klientkonto	4.884.333	16.060.404
Likvide beholdninger i alt	4.884.333	16.060.404

Noter til balancen

Note 16. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		Egenkapital	
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt
Saldo pr. 1. januar 2018	1.326.676	380.084.407	78.022.020	459.433.103	0	0	0	459.433.103
Årets værdiregulering ejendom		0		0				0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
Overført restandel af årets resultat			-1.386.759	-1.386.759	0		0	-1.386.759
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			1.906.871	1.906.871				1.906.871
Saldo pr. 31. december 2018	1.326.676	380.084.407	78.542.132	459.953.215	0	0	0	459.953.215

Note 17. Prioritetsgæld, 31/12-2018

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amorti- seret kurstab	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2,5 pct p.a., konvertibelt kr. 13.930.000.	100,00	21	372.917	438.205	420.782	12.239.149	12.239.149	359.663	12.239.149
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2,0 pct p.a., konvertibelt kr. 14.156.000.	100,00	16	303.530	617.748	343.926	11.754.140	11.754.140	630.196	11.754.140
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 1,5 pct p.a., konvertibelt kr. 20.000.000.	100,00	18,25	432.807	850.918	0	18.493.162	18.493.162	866.294	18.975.182
			1.109.254	1.906.871	764.708	42.486.450	42.486.450	1.817.271	42.968.470
Amortiseret kurstab 1. januar					-797.849				
Årets konstaterede kurstab					0				
Omkostningsført i året					-33.141				

Noter til balancen

	31/12 2018	31/12 2017
Note 18. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.045.112	1.044.874
Fjernvarmeomkostning	810.691	816.964
	234.421	227.910
Note 19. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000
Skyldige feriepenge	242.092	281.529
Skyldig A-skat, ATP mv.	65.055	68.818
Øvrige gældsposter	1.900.432	3.115.803
	2.287.579	3.546.150

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 42.576.051 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

Noter til balancen

Note 21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt i alt kr. 48.086.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser.

Afgivne garantier:

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i dagældende lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 1 andelshaver i perioden 1997-2004.

Det samlede garantibeløb udgjorde oprindelig kr. 78.000.

Garantierne løber i højst 1 år til, og skønnes ikke under de givne betingelser at medføre risiko for foreningen.

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af den sidste udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske.

Foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

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:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		2018	2017	2016
(B1) Andelsboliger	435	32.917	32.917	32.917
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	2	170	170	170
(B4) Erhvervslejemål	0	0	0	0
(B5) Øvrige lejemål (kontor)	1	68	68	68
(B6) I alt	438	33.155	33.155	33.155

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes boligernes areal.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes areal.

(D1) Foreningen er stiftet i april 1967

(D2) Ejendommene er opført i perioden 1929-1931

(E1) Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere, end der er betalt for andelen.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	497.252.974	14.998
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	0	0
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. dec.			kr/kvm andel (B1)
(H1) Boligafgift	1.283.261	x12	/32916,86	468
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/32916,86	0
(H3) Boliglejeindtægter	7.428	x12	/32916,86	3

	2016	2017	2018
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)	70	-33	16

	kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi	11.776
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.147
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	12.923

	2016	2017	2018
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	78	91	53
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	42	143	130
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	121	234	183

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

				I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				91
	2016	2017	2018	
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	31	51	58	

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr/kvm andel (B1)	kr/kvm i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.905	14.798
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	3.500	3.475
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.147	1.139
Foreslået andelsværdi	11.776	11.691
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)		468
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		524
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I PCT.
Vedligeholdelsesomkostninger		35
Øvrige omkostninger		48
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		11
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra C, (offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2018		459.953.215
Regulering vedr. ejendommen:		
Ejendomsvurdering pr 1/10 2017	480.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte tag-lejligheder	-71.079.672	
	408.920.328	
Bogført værdi pr. 31/12 2018	-480.000.000	
Skønnet prisreduktion på tagboliger	0	-71.079.672
Kursregulering af prioritetsgæld		
Bogført restgæld	41.721.743	
Kursværdi	-42.968.470	-1.246.727
Indre værdi		387.626.816
Indre værdi ifølge ovenstående		387.626.816
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017.		
	<u>387.626.816</u>	
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2018, pr. m2 =	32.917	11.775,94
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		11.775,94
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)	11.757,66	

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Ovenstående beregning er excl. etableringsværdi for tagboliger.

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinjer, som gælder for private udlejningsejendomme. Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (købere) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen.