

Advokat Ole Fischer
Frederikssundsvej 159
2700 Brønshøj
Tlf.: 3828 4312



A/B AST

CVR-nr.: 63 71 49 17

ÅRSRAPPORT

1. januar 2019 til 31. december 2019

København: Indiakaj 6, st. • DK-2100 København Ø

Amager: Skøjtevej 27E • DK-2770 Kastrup

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

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. januar 2019 til 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen AST c/o Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 63 71 49 17 Stiftet: 1967 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemmeside: www.abast.dk
	Matr. nr: 2575, 2709 og 2715 Landsejerlav: Brønshøj
Bestyrelse	Peter Hallberg Bettina Winsten Thomas Haugaard Steen Vitoft Martin Rømer Peter Grass Peter Krogh
Administration	Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj Tlf.: 3828 4312
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 31. marts 2020

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 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 2019, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2020

Administrator:

Advokat Ole Fischer

København, den 21. februar 2020

Bestyrelse:

Peter Hallberg
formand

Bettina Winsten

Thomas Haugaard

Steen Vitoft

Martin Rømer

Peter Grass

Peter Krogh

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen AST

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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.

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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboliglovens § 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 21. februar 2020

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. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede

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.

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, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), kurstab ved indfrielse af kontantlån samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5 år.

Tilgodehavender

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

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").

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

"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. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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

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, da den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1.A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019

		Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019	Realiseret 2018
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligaft		15.943.000	15.632.623	15.401.260
Lejeindtægter	1	177.000	176.934	163.239
Øvrige indtægter	2	500.000	602.830	549.308
Indtægter i alt		16.620.000	16.412.387	16.113.807
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	3.500.000	3.409.615	3.380.939
Forbrugsafgifter	4	1.400.000	1.442.035	1.491.483
Renholdelse	5	2.300.000	2.294.966	2.354.299
Vedligeholdelse, løbende	6	1.849.719	1.253.962	1.748.621
Genopretning og renovering	7	1.427.037	2.260.215	4.326.386
Administrationsomkostninger	8	900.000	861.756	836.715
Øvrige foreningsomkostninger	9	190.000	158.504	159.300
Afskrivninger inventar m.v.		153.501	153.501	153.501
Omkostninger i alt		11.720.257	11.834.554	14.451.244
Resultat før finansielle poster		4.899.743	4.577.833	1.662.563
Finansielle omkostninger	10	826.017	1.676.106	1.142.451
Finansielle poster, netto		826.017	1.676.106	1.142.451
Resultat før skat		4.073.726	2.901.727	520.112
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		4.073.726	2.901.727	520.112
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		2.161.983	2.094.354	1.906.871
Overført restandel af årets resultat		1.911.743	807.373	-1.386.759
Disponeret i alt		4.073.726	2.901.727	520.112

Balance pr. 31. december

		2019	2018
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj Dagsværdi iht. valuarvurdering af 21. januar 2020 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 480.000.000	11	509.200.000	497.252.974
Ejendomskontor		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	11	155.092	308.593
Materielle anlægsaktiver		509.515.092	497.721.567
Restancer, andelshavere		20.508	19.226
Tilgodehavende, andelshavere (sikkerhedsdøre)		833.375	1.265.700
Periodeafgrænsningsposter		287.135	319.375
Tilgodehavende hos Solbjerg (altanprojekt)		7.586	26.406
Andre tilgodehavender	12	235.504	93.199
Mellemregning med antenneregnskabet	13	169.890	147.920
Mellemregning med internetregnskabet	13	365	910
Tilgodehavender		1.554.363	1.872.736
Likvide beholdninger	14	4.436.047	4.884.333
Omsætningsaktiver		5.990.410	6.757.069
Aktiver		515.505.502	504.478.636

Balance pr. 31. december

		2019	2018
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		387.886.382	380.084.407
Overført resultat m.v.		81.443.859	78.542.132
		470.656.917	459.953.215
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Andre reserver		0	0
Egenkapital	15	470.656.917	459.953.215
Prioritetsgæld	16	40.409.865	41.721.743
Deposita og fast forudbetalt leje		20.025	31.298
Uafsluttet varmeregnskab	17	310.426	234.421
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		0	0
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		53.839	10.811
Mellemregning andelssalg		2.759.663	239.569
Øvrig gæld	18	1.294.767	2.287.579
Gældsforpligtelser	19	44.848.585	44.525.421
Passiver		515.505.502	504.478.636
Eventualforpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Realiseret 2018
	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter		
Boligleje	99.786	89.140
Kælderleje	65.596	62.828
Indgået vedr. hjørnealtaner	11.552	11.271
	176.934	163.239
Note 2. Øvrige indtægter		
Overtagelsesgebyrer	52.500	55.000
Vaskeriindtægter	420.050	411.891
Regulering tidligere års tilgodehavender og skyldige omkostninger	80.137	0
Andre indtægter (inkl. fremlejeafgift)	50.143	82.417
	602.830	549.308
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	2.991.317	2.985.599
Forsikringer	418.298	395.340
	3.409.615	3.380.939
Note 4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	1.035.595	1.056.383
Elforbrug fællesarealer (incl. byggestrøm)	406.440	435.100
	1.442.035	1.491.483
Note 5. Renholdelse		
Lønninger (personale)	1.968.887	2.007.342
Renholdelse m.v. (herunder trappevask)	236.048	229.575
Vinduespolering	31.251	30.341
Øvrig renholdelse	37.130	52.350
APV	6.511	7.250
Arbejdstøj	15.139	27.441
	2.294.966	2.354.299

Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Realiseret 2018
	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende		
Murer	22.681	64.192
Tømrer og snedker (hoveddøre og gadedøre)	195.879	55.787
Elektriker	83.122	119.512
Blikkenslager	183.228	150.081
Aftrækskanaler	103.052	0
Maler	88.165	429.437
Varmeanlæg	178.927	52.750
Låsesmed (porte og hængelåse)	31.162	55.396
Vedligeholdelsestilskud til døre	0	373.000
Garmester samt udskiftning af ruder	90.006	35.475
Kloakarbejde	22.252	12.244
Vedligeholdelse legepladser	37.010	0
Inventar m.v.	0	6.557
Anden reparation og vedligeholdelse	9.309	12.215
Gård- og haveanlæg	52.111	116.812
Rådgivning - vedligeholdelse	14.469	64.698
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	40.489	104.439
Køb af fejmaskine og øvrige maskiner	14.755	14.094
Have og legepladser (herunder beboerudvalg)	14.526	46.551
Selvrisiko	13.932	0
Øvrig vedligeholdelse	58.887	35.381
	1.253.962	1.748.621
Note 7. Genopretning og renovering		
Låse- og dørprojekt	37.568	499.862
Renovering af porte (rådgiveromkostninger)	0	66.508
Renovering af hjørnealtaner samt skimmelsvamp	-182.250	271.015
Omfangsdræn og kloaker	1.776.451	2.752.647
Renovering indgangspartier og gadedøre	384.811	677.704
Vejreparationer (kantsten)	109.450	0
Knækkede gulve	134.185	58.650
Øvrig vedligeholdelse	0	0
	2.260.215	4.326.386

Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Realiseret 2018
	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	623.000	603.000
Administrationshonorar, særlig rådgivning	2.250	21.720
Revision	50.000	50.000
Regnskabsmæssig assistance samt deltagelse i møder	27.500	28.438
Valuarvurdering	36.125	0
Anden rådgivning	5.000	0
Småanskaffelser og kontormaskiner	16.670	35.644
Gebyrer og PBS	38.952	34.031
Kontorholdsartikler	21.938	21.770
Repræsentation (gaver og blomster)	2.310	530
Telefon, internet og hjemmeside	18.457	30.707
Diverse	19.554	10.875
	861.756	836.715
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	114.817	107.561
Møder og generalforsamlinger	43.687	51.739
Fester og jubilæumsfest	0	0
	158.504	159.300
Note 10. Finansielle omkostninger		
Amortisering af kurstab på obligationslån	17.769	33.141
Prioritetsrenter og bidrag	893.571	1.109.251
Amoriseret kurstab på årets indfrie obligationslån	764.708	0
Øvrige renter	58	59
	1.676.106	1.142.451

Noter til balancen pr. 31. december

Note 11. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj

	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	112.020.873	9.820.427	1.070.885
Tilgang	4.145.051		0
Afgang		0	0
Kostpris pr. 31. december	116.165.924	9.820.427	1.070.885
Opskrivninger pr. 1. januar	380.084.407	0	0
Årets opskrivning	7.801.975	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	387.886.382	0	0
Afskrevet pr. 1. januar	0	4.672.733	762.292
Afskrevet på årets afgang		0	0
Årets afskrivning		0	153.501
Afskrevet pr. 31. december	0	4.672.733	915.793
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	504.052.306	5.147.694	155.092
	509.200.000		

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2019 af ejendomsmægler og valuar DK-Valuaren Jørn Søby og Jens Christian Laasholdt. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 480.000.000.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Noter til balancen pr. 31. december

Note 11. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj (fortsat)

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejes værdi"/markedsleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 2,23%, og en omkostningsbestemt husleje på 619 kr./m², "det lejes værdi" på 1.400 kr./m² og en budgetperiode på 15 år.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, og en stigning i afkastsatsen vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone.

Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 2,23 pct., til 2,73 pct., vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med kr. 70.085.804, svarende til en ændring af værdien pr. indskudt aktiekroner fra 12.114 kr. til 9.985 kr. jf. nedenstående oversigt:

Forrentning	Vurdering	Ændring	Andelsværdi, ved brug af andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi)
1,73%	599.228.775	90.028.775	14.850
1,98%	551.231.100	42.031.100	13.391
2,23%	509.200.000	0	12.114
2,48%	472.068.922	-37.131.078	10.986
2,73%	439.114.196	-70.085.804	9.985

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen pr. 31. december

	2019	2018
	KR.	KR.
Note 12. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	156.188	30.433
Øvrige tilgodehavender	79.316	62.766
	235.504	93.199
 Note 13. Mellemregning med antenneregnskabet		
Overført fra året før	-147.920	-119.524
Indbetalt, kabel TV	1.364.912	1.370.473
Til rådighed	1.216.992	1.250.949
 Anvendt:		
Kabel TV	1.146.262	1.158.567
Copy-dan	218.120	217.801
Administration	22.500	22.500
Anvendt i alt	1.386.882	1.398.869
 Mellemregning	-169.890	-147.920
 Note 13. Mellemregning med internetregnskabet		
Indbetalt	382.635	263.480
Udgift til Fiberby	383.000	264.390
	-365	-910
 Note 14. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og klientkonto	4.436.047	4.884.333
	4.436.047	4.884.333

Noter til balancen

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	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	
Saldo pr. 1. januar 2019	1.326.676	380.084.407	78.542.132	459.953.215	0	0	0	459.953.215
Tillægsværdi solgte andele				0			0	0
Årets værdiregulering ejendom		7.801.975		7.801.975			0	7.801.975
Ændring i dagsværdi rentesikring				0			0	0
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			2.094.354	2.094.354				2.094.354
Rest af årets resultat			807.373	807.373				807.373
Saldo pr. 31. december 2019	1.326.676	387.886.382	81.443.859	470.656.917	0	0	0	470.656.917

Noter til balancen

Note 16. Prioritetsgæld pr. 31. december 2019

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2,5 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 13.930.000.		Indfriet	91.182	111.268		0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2,0 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 14.156.000.		Indfriet	73.463	156.372		0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, kontantlån Pålydende rente 1,5 pct p.a., oprindelig kr. 20.000.000.	100,000	17,25	413.320	866.294		17.626.868	17.626.868	881.947	18.062.290
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 1,5 pct p.a., oprindelig kr. 12.312.000	100,000	19,25	182.855	402.698	169.997	11.909.302	11.739.305	538.080	11.909.302
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 1,0 pct p.a., oprindelig kr. 11.856.000	100,000	14,25	132.751	557.722	254.586	11.298.278	11.043.692	741.956	11.298.278
			893.571	2.094.354	424.583	40.834.448	40.409.865	2.161.983	41.269.870
Amortiseret kurstab 1. januar					-764.708				
Årets konstaterede kurstab					-442.898				
Omkostningsført i året					-783.023				

Noter til balancen pr. 31. december

	2019	2018
	KR.	KR.
Note 17. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.045.888	1.045.112
Fjernvarmeomkostning	735.462	810.691
	310.426	234.421
 Note 18. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000
Skyldige feriepenge	267.537	242.092
Skyldig A-skat, ATP mv.	69.900	65.055
Øvrige gældsposter	877.330	1.900.432
	1.294.767	2.287.579

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 38.672.465 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 16.

Note 20. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 44.168.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne solidarisk for den i ejendommen indestående Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

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 oprindeligt kr. 78.000.

Garantierne udløber i dette regnskabsår, og skønnes ikke under de givne betingelser af medføre risiko for foreningen.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt.

Noter

Note 21. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger

	31.12.17	31.12.18	31.12.19	
	BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1 Andelsboliger	32.917	32.917	435	32.913
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	170	170	2	170
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	68	68	1	68
B6 I alt	33.155	33.155	438	33.151

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

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1967
D2 Ejendommens opførelsesår	1929-1931

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, dog ikke udover kr. 5.000,00 pr. andelshaver, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres andel for forpligtelser foreningen vedrørende.		

Noter

Note 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	509.200.000	15.360

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	0

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	1.321.978	x 12	/ 32.913	482
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 32.913	0
H3	Boliglejeindtægter	8.949	x 12	/ 32.913	3

Noter

Note 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	-33	16	88

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.877	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	1.181	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.058	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	91	53	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	143	130	68
M3	Vedligeholdelse i alt	234	183	106

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

Noter

Note 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

R	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017	2018	2019
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	51	58	64

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2019, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel (B1+B2)	Kr. pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.584	14.479
Valuarvurdering	15.471	15.360
Anskaffelsessum (kostpris)	298	296
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.181	1.172
Foreslået andelsværdi	11.877	11.792
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		475
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		587
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		23
Øvrige omkostninger		53
Finansielle poster, netto		11
Afdrag		13
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95

Noter

Note 22. Beregning af andelsværdi

Offentlig ejendomsvurdering

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsværdi), samt vedtægternes § 14.1:

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		470.656.917
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendomsvurdering pr 1. oktober 2018	480.000.000	
Tilgange efter 2012-vurderingen	21.398.025	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	
	430.318.353	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-509.200.000	
Skønnet prisreduktion på tagboliger	0	-78.881.647
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	40.409.865	
Prioritetsgæld, kursværdi (opsagt til kurs 100)	-41.269.870	-860.005
		390.915.265
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2019, pr. m2 =	$\frac{390.915.265}{32.913,00}$	11.877,23

Valuarvurdering

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.1:

Foreningens egenkapital		470.656.917
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	509.200.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-509.200.000	0
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	-71.079.672
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	40.409.865	
Prioritetsgæld, kursværdi (opsagt til kurs 100)	-41.269.870	-860.005
		398.717.240

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019

Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2019, pr. m2 =	$\frac{398.717.240}{32.913,00}$	12.114,28
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 2. april 2019)		11.775,94

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, 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.