

Advokat Ole Fischer
Frederikssundsvej 159
2700 Brønshøj
Tlf.: 38 28 43 12



A/B Solbjerg
CVR-nr.: 10 63 11 14

ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 til 31. december 2018

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4-6
Årsregnskab 1. januar 2018 til 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-26

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Solbjerg c/o Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 10 63 11 14 Stiftet: 1961 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Matr. nr: 2532 Landsejerlav: Brønshøj, København
Beliggenhed	Bellahøjvej 108-124 mfl. 2700 Brønshøj
Bestyrelse	Flemming Lübbers Jacek Stupak Møller Joan Vendrup Jesper Juehl Hansen Sarah W. Christiansen
Administration	Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj Tlf.: 38 28 43 12
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Solbjerg.

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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018.

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 5. februar 2019

Administrator:**Advokat Ole Fischer**

København, den 5. februar 2019

Bestyrelse:

Flemming Lübbers
formand

Jacek Stupak Møller

Joan Vendrup

Jesper Juehl Hansen

Sarah W. Christiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Solbjerg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solbjerg for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 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 PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (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 PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (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 5. februar 2019

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen

registreret revisor, CMA

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Solbjerg er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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 regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter 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 samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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. 5-10 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").

"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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**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

Foreningen forventes ikke at overdrage det sidste ledige lejemål. 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.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

De i note 26 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 13.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 13, at 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

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		5.567.714	5.566.000	5.566.713
Lejeindtægter	1	67.581	72.000	64.426
Vaskeriindtægter		107.650	105.000	107.425
Øvrige indtægter	2	260.624	250.000	296.319
Indtægter i alt		6.003.569	5.993.000	6.034.883
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.239.981	1.350.000	1.240.846
Forbrugsafgifter	4	500.398	485.000	480.113
Renholdelse og Personale	5	645.558	650.000	549.087
Vedligeholdelse, løbende	6	566.557	800.000	693.596
Genopretning	7	1.023.101	1.500.000	1.615.615
Administrationsomkostninger	8	415.294	575.000	447.447
Øvrige foreningsomkostninger	9	76.995	75.000	67.615
Afskrivninger fibernet og dørtelefon		42.620	50.000	50.594
Omkostninger i alt		4.510.504	5.485.000	5.144.913
Resultat før finansielle poster		1.493.065	508.000	889.970
Finansielle omkostninger	10	426.340	440.000	436.243
Finansielle poster, netto		426.340	440.000	436.243
Årets resultat		1.066.725	68.000	453.727
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		532.824	530.000	520.526
Regnskabsmæssige afskrivninger		-42.620	-50.000	-50.594
Overført restandel af årets resultat		576.521	-412.000	-16.205
Disponeret i alt		1.066.725	68.000	453.727

Balance pr. 31. december

		2018	2017
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2532, Brønshøj, København (Ejendomsværdi, se note 11)	11	182.000.000	182.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 182.000.000			
Funktionærbolig, købt 2004		505.929	514.395
Fibernet	12	298.340	340.960
Fjernvarme og Dørtelefoner	13	0	0
Materielle anlægsaktiver		182.804.269	182.855.355
Andre tilgodehavender	14	33.919	3.204
Periodeafgrænsningsposter		111.867	0
Mellemregning med kabel-tv-regnskabet	16	0	0
Uafsluttet varmeregnskab	21	135.315	123.334
Mellemregning andelshavere - sikkerhedsdøre	22	1.361.623	1.528.174
Tilgodehavender		1.642.724	1.654.712
Likvide beholdninger	18	4.286.310	4.037.782
Omsætningsaktiver		5.929.034	5.692.494
Aktiver		188.733.303	188.547.849

Balance pr. 31. december

		2018	2017
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		392.964	392.964
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig ejendomsvurdering ift. kostpris)		169.870.467	169.870.467
Overført resultat m.v.		-2.572.794	-3.639.519
	19	167.690.637	166.623.912
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		2.650.000	2.650.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		3.000.000	3.000.000
Andre reserver		5.650.000	5.650.000
Egenkapital	19	173.340.637	172.273.912
Prioritetsgæld	20	15.066.748	15.760.057
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto	15	4.000	141.919
Forudbetalinger		9.417	9.417
Restancer, andelshavere		627	439
Mellemregning med internetregnskabet	17	0	600
Skyldige omkostninger	23	311.874	361.505
Gældsforpligtelser	24	15.392.666	16.273.937
Passiver		188.733.303	188.547.849
Eventualforpligtelser	25		
Nøgleoplysninger	26		
Beregning af andelsværdi	27		

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliglejemål	56.500		56.500
Kælderleje	1.260		1.260
Fremlejeafgift	9.821		6.666
	67.581	72.000	64.426
Note 2. Øvrige indtægter			
Termovinduer	233.484		233.484
Diverse indtægter, ejendom	11.700		21.215
Ejerskiftegebyr	5.000		5.000
Salg af nøgler	3.440		5.650
Salg af bademønter	4.600		5.742
Øvrige indtægter, ejendom	2.400		25.228
	260.624	250.000	296.319
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	791.513		791.513
Renovationsafgift mv.	286.863		294.932
Forsikringer	161.605		154.401
	1.239.981	1.350.000	1.240.846
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vand og vandafgift	382.861		389.520
Elforbrug, inkl. byggearbejder	117.537		90.593
	500.398	485.000	480.113
Note 5. Renholdelse og Personale			
Lønninger, inkl. feriepenge og pensioner	438.449		426.976
Medhjælp, inkl. viceværtsafløser	90.000		2.790
Sociale udgifter	97		3.481
Renhold, trappevask og vinduespolering	117.012		115.840
	645.558	650.000	549.087

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer og snedker	123.249		193.318
Elektriker	190.607		34.342
VVS	17.911		73.386
Maler (vinduer)	8.504		6.053
Varmeanlæg	0		6.045
Låsesmed	575		15.595
Målerpasning og service målere	755		2.679
Vej, gård- og haveanlæg	89.843		206.584
Teknisk bistand	6.250		0
Materialer, vicevært (VVS-artikler, isenkram og værktøj m.v.)	83.564		108.390
Øvrig vedligeholdelse	5.145		17.449
Glarmester	22.957		0
Dørudskiftning, fælles	0		29.755
Skadedyr	5.845		0
Udgifter forsikringsager	11.352		0
	566.557	800.000	693.596
Note 7. Genopretning			
Murer - loft, døre mv.	54.908		60.586
Vinduer	0		1.555.029
Vej, gård- og haveanlæg	614.784		0
Renovering af tagterraser	353.409		0
	1.023.101	1.500.000	1.615.615

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	293.000		293.000
Administrationshonorar, særskilte ydelser	10.625		0
Revision og regnskabsmæssig assistance, inkl. nøgletal	45.000		44.750
Småanskaffelser og drift kontormaskiner	8.982		52.710
Gebyrer og PBS	13.747		17.882
Kontorholdsartikler, porto mv.	7.653		11.987
Telefon og internet, alarm samt mobil	6.969		22.520
Diverse	29.318		4.598
	415.294	575.000	447.447
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser, inkl. regulering	60.000		60.000
Møder og generalforsamling	16.995		7.615
	76.995	75.000	67.615
Note 10. Finansielle omkostninger			
Kurstab og omkostninger prioritetslån	2.501	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	423.839	0	436.243
	426.340	440.000	436.243

Noter til balancen pr. 31. december

	2018	2017
	KR.	KR.
Note 11. Ejendommen matr. nr. 2532, Brønshøj, København		
Kostpris pr. 1. januar	12.129.533	12.129.533
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	12.129.533	12.129.533
Opskrivninger pr. 1. januar	169.870.467	169.870.467
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	169.870.467	169.870.467
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	182.000.000	182.000.000

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien. Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Note 12. Fibernet

Kostpris pr. 1. januar	426.200	426.200
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	426.200	426.200
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	85.240	42.620
Årets afskrivning	42.620	42.620
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	127.860	85.240
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	298.340	340.960
Forventet levetid, år	10	10

Note 13. Fjernvarme og Dørtelefoner

Kostpris pr. 1. januar	1.430.494	1.430.494
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	1.430.494	1.430.494
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	1.430.494	1.422.520
Årets afskrivning	0	7.974
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	1.430.494	1.430.494
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	0

Forventet levetid, år	10	10
-----------------------	----	----

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien.

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

Noter til balancen	2018	2017
	KR.	KR.
Note 14. Andre tilgodehavender		
Mellemregning med administrator	2.746	2.747
Udlæg forsikringsager	5.656	0
Vurdering af lejligheder	12.750	0
Øvrige tilgodehavender	12.767	457
	33.919	3.204
Note 15. Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		
Indbetalt depositum, primo	880.000	880.000
Indbetalt i året	0	0
Indbetalt ultimo	880.000	880.000
Afholdte udgifter, primo	-738.081	0
Afholdte udgifter i året	-137.919	-738.081
Afholdte udgifter ultimo	-876.000	-738.081
I alt	4.000	141.919
Note 16. Mellemregning med kabel-tv-regnskabet		
Indbetalt, kabel TV	507.935	514.527
Til rådighed	507.935	514.527
Anvendt:		
Kabel TV	421.325	439.805
Copy-dan	75.341	72.394
Administration	14.000	14.000
Udligning af tidligere års merudgifter	-2.731	-11.672
Anvendt i alt	507.935	514.527
Mellemregning	0	0
Note 17. Mellemregning med internetregnskabet		
Primo	-600	0
Indbetalt fra andelshavere	-144.900	-115.300
Betalt til Fiberby	144.900	114.700
Driftsført over gebyrer	600	0
	0	-600
Note 18. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	2.631.167	2.385.704
Advokat, klientkonto	1.650.000	1.650.000
Kassebeholdning	5.143	2.078
	4.286.310	4.037.782

Noter til balancen

Note 19. 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 vedligeholdelse, planlagt og værdiregulering	Reserveret til vedlige- holdelse planlagt	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2018	392.964	169.870.467	-3.639.519	166.623.912	2.650.000	3.000.000	5.650.000	172.273.912
Årets værdiregulering ejendom		0		0			0	0
Ændring i dagsværdi rentesikring				0			0	0
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			532.824	532.824				532.824
Regnskabsmæssige afskrivninger			-42.620	-42.620				-42.620
Rest af årets resultat			576.521	576.521				576.521
Saldo pr. 31. december 2018	392.964	169.870.467	-2.572.794	167.690.637	2.650.000	3.000.000	5.650.000	173.340.637

Noter til balancen

Note 20. Prioritetsgæld pr. 31. december 2018

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations- restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2 pct p.a., konvertibelt kr. 3.850.000	100,000	16	84.202	168.009	3.196.767	3.196.767	3.196.767	171.394	3.196.767
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2,5 pct p.a., konvertibelt kr. 11.910.000	100,000	21 år 6 mdr.	320.857	364.815	10.502.292	10.502.292	10.502.292	306.465	10.502.292
Andelsboligforeningens prioritetsgæld			405.059	532.824	13.699.059	13.699.059	13.699.059	477.859	13.699.059
Lån sikkerhedsdøre vedrørende 99 andelshavere: Realkredit 1.653.000 Pålydende rente 0,5 pct p.a., konvertibelt kr. 1.653.000	100,300	8 år 3 mdr.	18.780	160.485	1.367.689	1.384.300	1.384.300	161.755	1.388.452
			423.839	693.309	15.066.748	15.083.359	15.083.359	639.614	15.087.511

Noter til balancen pr. 31. december

	2018	2017
	KR.	KR.
Note 21. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	325.395	319.853
Fjernvarmeomkostning	-313.676	-1.161.613
Varmeafregning	-175.047	690.165
Skyldige varmebeløb andelshavere	28.013	28.261
	-135.315	-123.334
Note 22. Mellemlægning andelshavere - sikkerhedsdøre		
Sikkerhedsdøre - indbetalinger	-569.846	-567.774
Månedssindbetalinger sikkerhedsdøre	-219.166	-54.687
Peter Jahn & Partnere	143.750	143.750
Dansk Dørsikring	1.952.699	1.952.699
Advokat	31.000	31.000
Fællesudgifter sikkerhedsdøre, overført til drift	-29.755	-29.755
Finansieringsomkostninger sikkerhedsdøre	52.941	52.941
	1.361.623	1.528.174
Note 23. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	45.000	44.750
Bestyrelseshonorar	45.000	45.000
Skyldige feriepenge	57.891	38.980
Skyldig A-skat, ATP mv.	14.504	22.802
Øvrige gældsposter	149.479	209.973
	311.874	361.505

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 14.427.134 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 20.

Note 25. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 17.413.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 4.1 hæfter andelshaverne for lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Ifølge vedtægterne kan maksimalhæftelsen udgøre kr. 5.000 pr. andelshaver.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 26 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Garantiforpligtelser

Foreningen har en garantiforpligtelse overfor BG Bank på kr. 0 (frigivet i 2018)

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

Note 26. 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:

		31.12.16	31.12.17	31.12.18	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	12.021	12.021	150	12.021
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	12.021	12.021	150	12.021

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	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1928

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 4.1 hæfter andelshaverne for lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

Noter

Note 26. Nøgleoplysninger fortsat

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	182.000.000	15.140

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.650.000	470

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	3

	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	468.600	x 12	/ 12.021	468
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 12.021	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 12.021	0

Noter

Note 26. Nøgleoplysninger fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andelsm2 de sidste tre år	106	38	89

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.328	Andelsværdi på balancedagen (note 27) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	787	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.115	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	58	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	44	134	85
M3	Vedligeholdelse i alt	98	192	132

	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)	92

Noter

Note 26. Nøgleoplysninger fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	42	43	44

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2018, 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	15.140	15.140
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	1.009	1.009
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	787	787
Foreslået andelsværdi	11.328	11.328
Reserver uden for andelsværdi	470	470
		Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		463
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		29
Øvrige omkostninger		53
Finansielle poster, netto		8
Afdrag		10
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93

Noter

Note 27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 13:

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		167.690.637
Egne andele		0
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	182.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder i forbindelse med udskiftning af taget betalt af nye andelshavere	-29.568.527	
	152.431.473	
Bogført værdi af ejendom pr. 31/12 2018	-182.804.269	-30.372.796
Kontant indbetalt vedrørende vinduer fra andelshavere	-1.149.844	-1.149.844
		136.167.997
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017		
Maksimal andelsværdi pr. 31. december 2018 pr. 100 kr. andelskapital =	$\frac{136.167.997}{392.964,00}$	34.651,52
Bestyrelsen foreslår andelskronen værdi fastsat til		34.651,52
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget i 2018)		34.367,06
Tillæg pr. m2 for kontant betalte vinduer		78,47
Taglejligheder: (andelsbeviser uden påført andelskapital)		
Indre værdi pr. m2 taglejlighed, ekskl. etableringsværdi og forbedringer (sidste år 11.370,06)		11.405,98

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.

Note 27. Beregning af andelsværdi

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

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

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejustrering 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.