

Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C

Hvidovrevej 279, 2650 Hvidovre

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 4. februar 2019

Bestyrelse

Gert Westermann
Formand

Niels Ove Jensen

Rico Roswall Pedersen

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Hvidovre, den 4. februar 2019

Administrator

By og Bolig Administration A/S
Administrator

Årsrapporten er fremlagt til godkendelse på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2019.

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 4. februar 2019

BUUS JENSEN
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle
Statsautoriseret revisor
mne27764

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C
Hvidovrevej 279
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 26 27 47 29
Etableret: 19. marts 2001
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 640.800
Andelshavere: 18

Bestyrelse Gert Westermann, Formand
Niels Ove Jensen
Rico Roswall Pedersen

Administrator By og Bolig Administration A/S
Ramsingsvej 7, Bygning SA, 1. sal, 2500 Valby

Revisor BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Bankforbindelser Jyske Bank A/S, ,
Nycredit Bank A/S, ,

Generalforsamling Ordinær generalforsamling afholdes 24. april 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 andelsboligforeningens 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 oplysning om andelenes værdi, at give krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. 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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens 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, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

Installationer og forbedringer på ejendommen	10-20 år
--	----------

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører andelsboligforeningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. 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 fremførelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 28 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. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 29. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 6.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	1.073.636	1.073.500	1.073.633
2 Lejeindtægter	58.632	58.577	58.577
3 Øvrige indtægter	496	0	122.927
Indtægter i alt	1.132.764	1.132.077	1.255.137
4 Ejendomsskat og forsikringer	-137.473	-137.000	-135.664
5 Forbrugsafgifter	-62.545	-17.000	-29.568
6 Renholdelse	-86.900	-105.000	-92.645
7 Vedligeholdelse, løbende	-252.115	-250.000	-205.082
8 Administrationsomkostninger	-173.152	-153.000	-159.229
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.475	-2.420	-2.420
9 Afskrivninger	-101.070	-112.861	-112.861
Omkostninger i alt	-815.730	-777.281	-737.469
Resultat før finansielle poster	317.034	354.796	517.668
10 Finansielle indtægter	2.016	0	1.813
11 Finansielle omkostninger	-150.800	-120.000	-322.208
Finansielle poster netto	-148.784	-120.000	-320.395
Årets resultat	168.250	234.796	197.273
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-890.883	0	1.473.612
Overført til "Andre reserver"	-890.883	0	1.473.612
Betalte prioritetsafdrag	267.832	200.000	197.520
Regnskabsmæssige afskrivninger af installationer	-101.070	-112.861	-112.861
Overført restandel af årets resultat	892.371	147.657	-1.360.998
Overført til "Overført resultat"	1.059.133	234.796	-1.276.339
I alt	168.250	234.796	197.273

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
Ejendom	7.773.775	7.395.129
Installationer	757.992	859.062
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.531.767</u>	<u>8.254.191</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.531.767</u>	<u>8.254.191</u>
Omsætningsaktiver		
14 Restancer, andelshavere	69.514	0
Andre tilgodehavender	0	924
15 Periodeafgrænsningsposter	72.699	51.422
Tilgodehavender i alt	<u>142.213</u>	<u>52.346</u>
16 Likvide beholdninger	<u>494.849</u>	<u>78.457</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>637.062</u>	<u>130.803</u>
Aktiver i alt	<u>9.168.829</u>	<u>8.384.994</u>

Balance 31. december

Note	2018	2017
Passiver		
Egenkapital		
17 Andelsindskud	640.800	640.800
18 Overført resultat	-1.150.661	-2.209.794
Egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-509.861</u>	<u>-1.568.994</u>
19 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.000.000	1.890.883
Andre reserver	<u>1.000.000</u>	<u>1.890.883</u>
Egenkapital i alt	<u>490.139</u>	<u>321.889</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.866.716</u>	<u>7.627.565</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.866.716</u>	<u>7.627.565</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	279.701	265.685
Deposita	24.018	20.018
21 Varmeregnskab	57.920	27.820
22 Internetregnskab	1.070	21.470
23 Vandregnskab	91.416	18.118
24 Indvendig vedligeholdelse for lejere	49.867	47.392
25 Anden gæld	307.982	35.037
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>811.974</u>	<u>435.540</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.678.690</u>	<u>8.063.105</u>
Passiver i alt	<u>9.168.829</u>	<u>8.384.994</u>
26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27 Eventualforpligtelser		
28 Nøgleoplysninger		
29 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1. Boligafgift			
Boligafgift	658.519	0	658.516
Boligafgift, erhverv	415.117	0	415.117
	1.073.636	1.073.500	1.073.633
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	56.504	58.577	56.449
Individuelle forbedringer	2.128	0	2.128
	58.632	58.577	58.577
3. Øvrige indtægter			
Diverse	0	0	-80
Genvundet tab erhvervsandel	496	0	149.507
Ekstraordinær administrationsudgift, tvangsauktion	0	0	-16.500
Advokatudgift, tvangsauktion	0	0	-10.000
	496	0	122.927
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	84.357	85.000	84.357
Ejendomsforsikring	47.734	52.000	45.984
Glas- og kummeforsikring	3.515	0	3.462
Koll. ulykkes-/arbejdsskadeforsikring	1.867	0	1.861
	137.473	137.000	135.664
5. Forbrugsafgifter			
Renovation 2018	28.790	12.000	11.614
Renovation 2017	17.422	0	0
Elforbrug fællesarealer	13.917	17.000	15.538
Rottebekæmpelse	2.416	0	2.416
	62.545	29.000	29.568

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
6. Renholdelse			
Viceværtsservice	65.930	80.000	75.039
Vinduespolering	4.400	0	4.325
Snerydning	16.570	13.000	13.281
	<u>86.900</u>	<u>93.000</u>	<u>92.645</u>
7. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	0	0	4.213
Varmeanlæg	7.873	0	19.553
Maler	500	0	5.290
Elektriker	15.326	0	6.632
Tømrer	93.375	0	81.750
VVS	24.698	0	28.461
Låseservice	2.180	0	26.731
Småanskaffelser	1.059	0	0
Udendørs fællesarealer	72.351	0	32.452
Skadedyrsbekæmpelse	3.790	0	0
Indendørs fællesarealer	963	0	0
Svampe- og rådkader	30.000	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	250.000	0
	<u>252.115</u>	<u>250.000</u>	<u>205.082</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	51.372	50.500	50.568
Udarbejdelse og revision af årsrapport	22.500	22.000	22.000
Advokathonorar	7.500	0	14.288
Varmeregnskabshonorar	18.599	14.000	13.779
Gebyrer m.v.	1.978	5.000	3.610
Porto	787	0	369
Bestyrelsesforsikring	3.807	4.500	3.807
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	0	66
Generalforsamling	0	0	706
Bidrag til arrangementer og kurser	583	0	0
Administrationsomk., ekstraordinære	7.375	4.000	4.625
Antenneudgifter	31.751	30.000	30.061
Svampeundersøgelse	11.900	0	0
Småanskaffelser	0	0	350
Valuarvurdering	15.000	0	15.000
Internet til udbetaling	0	23.000	0
	<u>173.152</u>	<u>153.000</u>	<u>159.229</u>
9. Afskrivninger			
Afskrivning dørtелефon	77.489	77.489	77.489
Afskr. forbedringer, fuldafskrevet	23.581	35.372	35.372
	<u>101.070</u>	<u>112.861</u>	<u>112.861</u>
10. Finansielle indtægter			
Offentligt tilskud	1.433	0	1.813
Renteindtægt - leverandør	583	0	0
	<u>2.016</u>	<u>0</u>	<u>1.813</u>
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	119.768	120.000	159.265
Renter, pengeinstitutter	1.030	0	2.070
Renter, kreditorer	0	0	13
Låneomkostninger	30.002	0	160.860
	<u>150.800</u>	<u>120.000</u>	<u>322.208</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	7.395.129	7.395.129
Tilgang i årets løb	378.646	0
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>7.773.775</u>	<u>7.395.129</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>7.773.775</u>	<u>7.395.129</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>24.400.000</u>	<u>24.400.000</u>
13. Installationer		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>1.622.620</u>	<u>1.622.620</u>
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>1.622.620</u>	<u>1.622.620</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	763.558	650.698
Årets af- og nedskrivninger	<u>101.070</u>	<u>112.860</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>864.628</u>	<u>763.558</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>757.992</u>	<u>859.062</u>
14. Restancer, andelshavere		
Restance	4.790	0
Afdragsordning - fedtudskiller	64.678	0
Udlæg til opkrævning	<u>46</u>	<u>0</u>
	<u>69.514</u>	<u>0</u>
15. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	<u>72.699</u>	<u>51.422</u>
	<u>72.699</u>	<u>51.422</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
16. Likvide beholdninger		
Jyske Bank 6482-1356593, max. tkr. 385.	439.688	50.570
Nykredit 5475-2004962	55.161	27.887
	<u>494.849</u>	<u>78.457</u>
17. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	640.800	640.800
	<u>640.800</u>	<u>640.800</u>
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-2.209.794	-933.455
Årets overførte overskud eller underskud	892.371	-1.360.998
Afdrag på prioritetsgæld	267.832	197.520
Regnskabsmæssige afskrivninger	-101.070	-112.861
	<u>-1.150.661</u>	<u>-2.209.794</u>
19. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	1.890.883	417.271
Ifølge resultatdisponering	-890.883	1.473.612
	<u>1.000.000</u>	<u>1.890.883</u>

Noter

20. Gæld til realkreditinstitutter

BRF HS 4.753.000, Rentetilpasningslån inkonvertibelt. Rente 0,12972 %. Tilpasses næste gang 1-10-2019.

BRF HS 4.030.000. Kontantlån. Rente 2,0877 %.

BRF HS 521.000. Kontantlån. Rente 2,0712 %.

Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
22,75	167.125	12.863	3.728.843	3.728.843	166.496	3.741.591
28,75	98.418	104.466	3.898.863	3.898.863	100.489	3.943.531
30,00	2.289	2.439	518.711	518.711	12.716	521.743
	267.832	119.768	8.146.417	8.146.417	279.701	8.206.865

Noter

21. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	67.536	49.504
Fjernvarmeomkostning	-9.616	-21.684
	<u>57.920</u>	<u>27.820</u>

22. Internetregnskab

Primo saldo	21.470	19.970
Indbetalt a conto	-15.660	6.240
Internetudgifter	-4.740	-4.740
	<u>1.070</u>	<u>21.470</u>

23. Vandregnskab

Indbetalt a conto	32.113	49.528
Vandomkostninger	-29.203	-31.410
Vandafregning	88.506	0
	<u>91.416</u>	<u>18.118</u>

24. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. januar	47.392	47.392
Hensat i året	2.475	0
	<u>49.867</u>	<u>47.392</u>
	<u>49.867</u>	<u>47.392</u>

25. Anden gæld

Revisor	22.000	22.000
Rengøring og vinduespudsning	6.947	8.940
Brunata	0	3.398
Ørsted/Radius	708	699
BG Byg CPH ApS	32.250	0
Stabil Total Isolering ApS	231.077	0
Kreditorer	15.000	0
	<u>307.982</u>	<u>35.037</u>

26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

27. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

28. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.199	1.199	15	1.199
B2	Erhvervsandele	566	566	3	566
B3	Boliglejemål	176	176	2	176
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.941	1.941	20	1.941

Noter

28. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2001
D2	Ejendommens opførelsesår				1937/1945
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.500.000		18.805	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000		515	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3		
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

28. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	89.470	* 12 /	608
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	4.704	* 12 /	32

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-54	112	95

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.523
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.556
K3	Teknisk andelsværdi	20.079

Felt nr.

Sæt kryds

Ja

Nej

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering



Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Felt nr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	139	106	130
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	139	106	130

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

-2

Noter

28. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	89	112	152

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Valuarvurdering	20.680	18.805
Anskaffelsessum (kostpris)	4.404	4.005
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.556	4.143
Foreslået andelsværdi	15.523	14.115
Reserver uden for andelsværdi	567	515
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		608
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	4.704 *12/ 176	321
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		20
Øvrige omkostninger		46
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		22
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95

Noter

29. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 6:

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	-509.861
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	36.500.000
Ejendommens kostpris	-8.531.767
	<hr/>
	27.458.372
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.146.417
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.206.864
	<hr/>
	27.397.925
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2018.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<hr/>
	640.800
	<hr/>
Værdi pr. fordelingstal	42,7558
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. april 2018)	<hr/>
	37,6362

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 42,76 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 365.000 kr., 1.095.000 kr. og 1.825.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 36.500.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.825.000	25.572.925	39,91	-6,67%
-3%	-1.095.000	26.302.925	41,05	-4,00%
-1%	-365.000	27.032.925	42,19	-1,33%
0%	0	27.397.925	42,76	0,00%
1%	365.000	27.762.925	43,33	1,33%
3%	1.095.000	28.492.925	44,46	3,98%
5%	1.825.000	29.222.925	45,60	6,64%

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 188.179.xxx.xxx
2019-04-08 15:02:24Z

NEM ID 

Rico Roswall Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-829062791527
IP: 80.62.xxx.xxx
2019-04-08 18:44:11Z

NEM ID 

Gert Westermann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-534714672694
IP: 77.213.xxx.xxx
2019-04-08 19:00:44Z

NEM ID 

Niels Ove Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-079968719913
IP: 91.100.xxx.xxx
2019-04-09 07:18:25Z

NEM ID 

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Buus Jensen
Serienummer: CVR:16119040-RID:1252050666365
IP: 195.184.xxx.xxx
2019-04-09 11:13:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HJSW8-K6MVP-C4YDS-12VT1-7ZP0C-P5C7G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>