

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Århusgade 23-27 Randersgade 55, 2100 København Ø

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl..

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.

København Ø, den 5. april 2019

Administrator

By og Bolig Administration ApS

Bestyrelse

Jacob Louis Hygom
formand

Asger Johansen

Heidi Valentin Sørensen

Christoffer Ruø Rasmussen

Helle Burkal

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. 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 Århusgade 23 m.fl. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2018 og 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgetterne 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Køge, den 5. april 2019

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Windahl
statsautoriseret revisor
mne9618

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. Århusgade 23-27 Randersgade 55 2100 København Ø
	CVR-nr.: 28 99 34 47 Etableret: 1. januar 1976 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 60.600 Andelshavere: 38
Ejendommen	Matrikelnr: Udenbys Klæde Kvarter, København 2912 m.fl.
Bestyrelse	Jacob Louis Hygom, formand Asger Johansen Heidi Valentin Sørensen Christoffer Ruø Rasmussen Helle Burkal
Administrator	By og Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postboks 534 4200 Slagelse Tlf.: 35357503 Mail: post@bygobolig.com
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 25. april 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi 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 indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 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:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år
Vand- og varmeinstallationer	15-20 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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 mv." 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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb 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 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 24 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 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 A), 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)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	1.482.286	1.482.300	1.482.300	1.482.284
2 Lejeindtægter	195.583	194.800	195.600	193.693
3 Vaskeriindtægter	-8.047	-23.000	-12.000	-22.212
Øvrige indtægter	0	0	0	3.355
4 Badeklub	9.443	10.000	9.000	8.606
Indtægter i alt	1.679.265	1.664.100	1.674.900	1.665.726
5 Ejendomsskat og forsikringer	-189.950	-191.000	-192.000	-189.653
6 Forbrugsafgifter	-177.649	-245.000	-190.000	-210.228
7 Renholdelse	-108.649	-93.000	-128.000	-89.987
8 Vedligeholdelse, løbende	-370.274	-400.000	-400.000	-198.144
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0	3.722
9 Administrationsomkostninger	-198.156	-159.700	-193.800	-189.730
10 Øvrige foreningsomkostninger	-53.178	-26.000	-53.000	-19.614
Afskrivninger	-12.202	-4.900	-4.900	-4.910
Omkostninger i alt	-1.110.058	-1.119.600	-1.161.700	-898.544
Resultat før finansielle poster	569.207	544.500	513.200	767.182
Finansielle omkostninger	-267.381	-274.700	-254.000	-284.188
Finansielle poster netto	-267.381	-274.700	-254.000	-284.188
Årets resultat	301.826	269.800	259.200	482.994
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	238.703	238.700	244.000	232.669
Overført restandel af årets resultat	63.123	31.100	15.200	250.325
Overført til "Overført resultat"	301.826	269.800	259.200	482.994
I alt	301.826	269.800	259.200	482.994

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	72.000.000	68.000.000
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	100.680	25.378
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>72.100.680</u>	<u>68.025.378</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>72.100.680</u>	<u>68.025.378</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos lejere	4.115	0
	Periodeafgrænsningsposter	23.030	12.553
	Tilgodehavender i alt	<u>27.145</u>	<u>12.553</u>
14	Likvide beholdninger	<u>1.141.393</u>	<u>1.107.196</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.168.538</u>	<u>1.119.749</u>
	Aktiver i alt	<u>73.269.218</u>	<u>69.145.127</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note	2018	2017	
Egenkapital			
15	Andelsindskud	60.600	60.600
16	Reserve for opskrivning af ejendom	64.073.016	60.073.016
17	Overført resultat	-10.558.799	-11.150.594
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>53.574.817</u>	<u>48.983.022</u>
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	9.763.032	10.053.001
	Andre reserver	<u>9.763.032</u>	<u>10.053.001</u>
	Egenkapital i alt	<u>63.337.849</u>	<u>59.036.023</u>
Gældsforpligtelser			
19	Gæld til realkreditinstitutter	9.504.810	9.748.715
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.504.810</u>	<u>9.748.715</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	243.905	238.703
	Deposita	58.791	55.192
	Mellemregning med andelshavere	0	4.033
20	Varmeregnskab	36.896	38.252
13	Antenneregnskab	0	709
21	Anden gæld	86.967	23.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>426.559</u>	<u>360.389</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.931.369</u>	<u>10.109.104</u>
	Passiver i alt	<u>73.269.218</u>	<u>69.145.127</u>
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23	Eventualforpligtelser		
24	Nøgleoplysninger		
25	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	1.344.037	1.344.000	1.344.000	1.344.035
Boligafgift - erhverv	138.249	138.300	138.300	138.249
	1.482.286	1.482.300	1.482.300	1.482.284
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål - klubværelser	153.390	153.400	153.400	152.328
Lejeindtægter, erhvervslejemål	42.193	41.400	42.200	41.365
	195.583	194.800	195.600	193.693
3. Vaskeriindtægter				
Vaskeriindtægter	45.281	45.000	45.000	44.970
Afholdte udgifter, service, reparationer og TDC	-13.288	-16.000	-14.000	-16.002
Afholdte udgifter, el	-23.879	-29.000	-25.000	-28.649
Afholdt udgifter, vand	-13.915	-20.000	-15.000	-19.783
Afholdte udgifter, varme	-2.246	-3.000	-3.000	-2.748
	-8.047	-23.000	-12.000	-22.212
4. Badeklub				
Indgåede bidrag	17.900	16.700	18.000	16.700
Badeklub varmeudgifter	-568	-1.000	-1.000	-620
Badeklub vandudgifter	-7.889	-5.700	-8.000	-7.474
	9.443	10.000	9.000	8.606
5. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	139.308	140.000	141.000	139.308
Forsikringer	50.642	51.000	51.000	50.345
	189.950	191.000	192.000	189.653

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
6. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	65.661	100.000	70.000	100.204
Renovation	98.571	100.000	100.000	98.850
Elforbrug fællesarealer	13.417	45.000	20.000	11.174
	177.649	245.000	190.000	210.228
7. Renholdelse				
Viceværtsservice	85.965	83.000	103.500	82.500
Hovedrengøring	10.375	0	12.500	0
Diverse	336	0	0	192
Snerydning	11.973	10.000	12.000	7.295
	108.649	93.000	128.000	89.987
8. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	10.851			56.193
Maler, vinduer og facade	222.875			0
Elektriker	11.428			0
Glarmester	0			1.389
Murer	0			16.000
Tømrer	44.375			1.890
VVS	26.999			60.753
Låseservice	1.387			8.045
Småanskaffelser	6.573			0
Kloakarbejde	2.530			36.355
Gårdsplads og vej	35.664			0
Antenne	0			10.075
Diverse, selvrisiko	0			3.722
Selvrisiko forsikringer	7.592			3.722
	370.274	400.000	400.000	198.144

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	86.733	86.000	88.000	85.375
Administrationshonorar, nøgleoplysninger og fremleje sag	14.500	10.000	10.000	3.375
Udarbejdelse og revision af årsrapport, incl. mødedeltagelse	24.000	24.000	24.000	23.500
Revisorhonorar, rest sidste år	6.250	0	0	500
Advokathonorar	36.055	0	30.000	31.563
Varmeregnskabshonorar	19.740	20.000	21.000	19.261
Gebyrer m.v.	3.993	5.000	5.000	4.001
Kontorartikler	2.163	5.000	5.000	1.800
Generalforsamling	0	5.000	5.000	165
Bidrag til arrangementer	0	1.000	1.000	0
Telefon	988	0	1.000	450
Tab lejere	54	0	0	16.100
Byg Erfa	3.680	3.700	3.800	3.640
	198.156	159.700	193.800	189.730
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	25.000	0	25.000	0
ABF kontingent	7.786	8.000	8.000	7.708
Ejendommens andel i varmeudgift	16.493	15.000	17.000	11.413
Arbejdsweekend	709	3.000	3.000	194
Øvrige foreningsomkostninger	0	0	0	299
Antenne underskud	3.190	0	0	0
	53.178	26.000	53.000	19.614

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	7.926.984	7.926.984
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>7.926.984</u>	<u>7.926.984</u>
Opskrivninger 1. januar	60.073.016	33.573.016
Årets opskrivning	4.000.000	26.500.000
Opskrivninger 31. december 2018	<u>64.073.016</u>	<u>60.073.016</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>72.000.000</u>	<u>68.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>41.500.000</u>	<u>41.500.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 27. februar 2019 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 41.500.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,8 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	152.802	152.802
Tilgang i årets løb	87.504	0
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>240.306</u>	<u>152.802</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	127.424	122.514
Årets af- og nedskrivninger	12.202	4.910
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>139.626</u>	<u>127.424</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>100.680</u>	<u>25.378</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
13. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar	-709	0
Indbetalt a conto	-43.200	-28.080
Antenneomkostninger	47.099	27.371
Overført til resultatopgørelsen	-3.190	0
	<u>0</u>	<u>-709</u>
14. Likvide beholdninger		
Kasse	10.137	7.815
Nordea, nr. 0401318290	1.092.125	1.038.708
Nykredit, nr. 54717016311	39.131	60.673
	<u>1.141.393</u>	<u>1.107.196</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	60.600	60.600
	<u>60.600</u>	<u>60.600</u>
16. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	60.073.016	33.573.016
Årets værdiregulering	4.000.000	26.500.000
	<u>64.073.016</u>	<u>60.073.016</u>
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-11.150.594	-1.580.587
Årets overførte overskud eller underskud	301.826	482.994
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	289.969	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-10.053.001
	<u>-10.558.799</u>	<u>-11.150.594</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
18. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	10.052.728	0
Overført fra overført resultat	0	10.053.001
Overført til overført resultat	<u>-289.696</u>	<u>0</u>
	<u>9.763.032</u>	<u>10.053.001</u>

Noter

19. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit lån nr. 27	00,10	15	42.093	1.958	620.729	620.729	41.788	621.362
Nykredit lån nr. 29	00,52	22	0	5.277	1.339.000	1.339.000	0	1.331.608
Nykredit lån nr. 31	00,00	26	196.610	260.145	7.788.986	7.788.986	202.117	8.042.562
			238.703	267.380	9.748.715	9.748.715	243.905	9.995.532

Nykredit lån nr 27: Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.081.000. Rente pr. den 31. december 2018 -0,2135 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. januar 2019. Låner er med afdrag.

Nykredit lån nr 29: Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.339.000. Rente pr. den 31. december 2018 -0,0791 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. april 2019. Låner er afdragsfrit indtil 31. december 2020.

Nykredit lån nr 31: Kontantlån. Oprindelig kr. 8.454.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,7724 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

20. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	103.904	103.990
Fjernvarmeomkostning	-67.008	-65.844
Efterbetalinger	0	106
	<u>36.896</u>	<u>38.252</u>

21. Anden gæld

Revisor	24.000	23.500
Omkostninger	62.967	0
	<u>86.967</u>	<u>23.500</u>

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.749 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 72.000 t.kr.

23. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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 ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 0 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter

24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. 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	2.214	2.214	35	2.214
B2	Erhvervsandele	210	210	3	210
B3	Boliglejemål	194	194	8	194
B4	Erhvervslejemål	162	162	4	162
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.780	2.780	50	2.780

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1900

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2018 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000	25.899	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2018 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.763.032	3.512	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	123.524 * 12 /	2.424 612	
H2	Erhvervslejeindtægter	3.516 * 12 /	2.424 17	
H3	Boliglejeindtægter	12.783 * 12 /	2.424 63	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2016 kr. pr. m²</u>	<u>År 2017 kr. pr. m²</u>	<u>År 2018 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	173	199	125

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	22.000		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.615		
K3	Teknisk andelsværdi	25.615		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	49	71	133
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	43	-1	0
M3	Vedligeholdelse i alt	92	70	133
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	94	96	98

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.

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.120	14.928
Valuarvurdering	29.703	25.899
Anskaffelsessum (kostpris)	3.270	2.851
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.615	3.152
Foreslået andelsværdi	22.000	19.183
Reserver uden for andelsværdi	4.028	3.512
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		612
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	12.783 *12/ 194	791
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	3.516 *12/ 162	260
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		23
Øvrige omkostninger		45
Finansielle poster, netto		17
Afdrag		15
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>88</u>

25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	53.574.817
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.748.715
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.995.532
	<u>53.328.000</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.

Fordelingstal er areal i henhold til vedtægternes § 6.	<u>2.424</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>22.000,00</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3. maj 2018)	<u>20.100,00</u>
---	-------------------------

Noter

25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m ² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
16	51	1.275	20.400	1.122.000	17.952.000
2	102	2.550	5.100	2.244.000	4.488.000
10	58	1.450	14.500	1.276.000	12.760.000
1	57	1.425	1.425	1.254.000	1.254.000
4	80	2.000	8.000	1.760.000	7.040.000
4	90	2.250	9.000	1.980.000	7.920.000
1	87	2.175	2.175	1.914.000	1.914.000
38	2.424	13.125	60.600	11.550.000	53.328.000

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningerne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 22.000,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 720.000 kr., 2.160.000 kr. og 3.600.000 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 72.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-3.600.000	49.728.000	20.514,85	-6,75%
-3%	-2.160.000	51.168.000	21.108,91	-4,05%
-1%	-720.000	52.608.000	21.702,97	-1,35%
0%	0	53.328.000	22.000,00	0,00%
1%	720.000	54.048.000	22.297,03	1,35%
3%	2.160.000	55.488.000	22.891,09	4,05%
5%	3.600.000	56.928.000	23.485,15	6,75%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse

Noter

25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

af ejendommen på 9.763.032 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 9.763.032 kr.

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 APS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 188.179.xxx.xxx
2019-04-08 15:00:47Z

NEM ID 

Heidi Valentin Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950883011126
IP: 193.89.xxx.xxx
2019-04-08 20:57:37Z

NEM ID 

Helle Burkal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-796641372620
IP: 104.129.xxx.xxx
2019-04-10 06:08:18Z

NEM ID 

Christoffer Ruø Dueholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360755984701
IP: 212.60.xxx.xxx
2019-04-11 19:06:23Z

NEM ID 

Asger Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989
IP: 188.120.xxx.xxx
2019-04-12 12:22:00Z

NEM ID 

Jacob Louis Hygom

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868
IP: 188.120.xxx.xxx
2019-04-20 11:41:09Z

NEM ID 

Søren Windahl

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30821963-RID:1241681832484
IP: 87.54.xxx.xxx
2019-04-23 06:30:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GS3NV-ABUVO-DMT6C-4POGY-67D2A-VNS1K

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>