Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED MØNTEN

ÅRSRAPPORT

2017/18

19. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 01 /10 **2018**

Vedtaget andelskrone

_____

Dirigent

BDO

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-22
Andelskroneberegning	22
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni	23

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Ved Mønten Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9 2300 København S
	Ejendom: Matr. nr. 423 Amagerbros Kvarter, København
	CVR-nr.: 21 77 28 87 Stiftet: 24. marts 1999 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Niels Juul, formand Steen E. Petersen Henrik Pagel Iwan Christoffersen Dirch B. Madsen
Administrator	Boligadministratorerne A/S Nyropsgade 13, 1. 1602 København V Allan Rigelsø
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitutter	Arbejdernes Landsbank Vesterbrogade 5 1502 København V
	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Valuar	Wiborg + Partnere ApS Scherfigsgade 1 2100 København Ø Erik Wiborg, Statsaut. ejendomsmægler, valuar, MDE

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for Andelsboligforeningen Ved Mønten.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. september 2018

Bestyrelse:

Niels Juul Formand	Steen E. Petersen	Henrik Pagel
Iwan Christoffersen	Dirch B. Madsen	

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Ved Mønten skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017/18. 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. 30. juni 2018.

København, den 3. september 2018

Administrator:

Allan Rigelsø
Boligadministratorerne A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ved Mønten

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ved Mønten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 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 selskabet 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 23 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. september 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ved Mønten anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m²
Andelslejligheder	116	9.191,00
Udlejede lejligheder	14	1.136,00
Udlejede erhvervslejligheder	12	673,00
Kælderlejemål, fremgår ikke særskilt af BBR-oplysningerne	22	394,00
	164	**11.394,00**
Grundareal i m²		4.127,00

Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	10.880	8.777
Valuarvurdering	21.858	17.632
Anskaffelsessum (kostpris)	5.498	4.435
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.694	
Foreslået andelsværdi	15.900	
Reserver uden for andelsværdi	1.119	

	kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig	532
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m² udlejet bolig	582
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m² erhverv	364
Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	33%
Øvrige omkostninger	32%
Finansielle poster, netto	16%
Afdrag	19%
	100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	81%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2013/14 = index 100)	107	107	107	100	100
Antal resterende lejelejligheder	14	16	16	18	18
Andelskrone	53,0000	50,0000	47,00	40,00	33,33
Vedtaget på generalforsamlingen		50,0000	47,00	40,00	33,33

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet
Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9, 2300 København S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat er påvirket af ekstra omkostninger til løbende vedligeholdelse.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ved Mønten for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform
Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter
Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Særforbedringer.....	20 år	0%
Andre anlæg, it-netværk, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0%

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrukkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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" indeholder akkumuleret resultat og tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

Under "Ándre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger
I henhold til Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 24, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse
Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 tkr.	(ej revideret) Budget 2017/18 tkr.
Andelsboligafgift		4.892.109	4.843	4.843
Lejeindtægter	1	848.603	900	905
Andre indtægter	2	300.915	254	245
Køb og salg af lejligheder	3	0	14	0
INDTÆGTER I ALT		**6.041.627**	**6.011**	**5.993**
Ejendomsskat og forsikringer	4	-663.433	-642	-662
Forbrugsafgifter	5	-655.266	-698	-688
Renholdelse/gårdmandsløn	6	-370.383	-362	-368
Vedligeholdelse, løbende	7	-2.181.531	-3.491	-1.236
Facaderenovering		0	-6.374	0
Foreningsomkostninger	8	-472.138	-434	-463
Afskrivninger	11+12	-46.044	-46	-46
Hensat til indvendig vedligeholdelse	17	-53.958	-57	-58
OMKOSTNINGER I ALT		**4.442.753**	**12.104**	**3.521**
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		**1.598.874**	**-6.093**	**2.472**
Finansielle indtægter	9	1.749	7	0
Prioritetsrenter	16	-1.085.121	-1.320	-1.085
Finansielle omkostninger	10	-17.635	-803	-60
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**-1.101.007**	**-2.116**	**-1.145**
RESULTAT FØR SKAT		**497.867**	**-8.209**	**1.327**
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		**497.867**	**-8.209**	**1.327**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld		1.326.595	1.134	1.327
Overført resultat		-828.728	-9.343	0
I ALT		**497.867**	**-8.209**	**1.327**

BDO

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger	11	200.868.665	185.110
It-netværk	11	0	25
Driftsmateriel, vaskeri	11	20.216	32
Dørtelefon	11	11.119	33
Materielle anlægsaktiver		**200.900.000**	**185.200**
ANLÆGSAKTIVER		**200.900.000**	**185.200**
Tilgodehavende boligafgift og leje (erhverv)		51.216	0
Andre tilgodehavender		821	0
Tilgodehavende, særforbedringer	12	209.774	222
Periodeafgrænsningsposter	13	58.623	77
Antenneregnskab	14	32.509	29
Mellemregning andelsoverdragelser		10.500	14
Tilgodehavender		**363.443**	**342**
Kasse- og girobeholdninger		2.581	36
Likvide beholdninger		**2.581**	**36**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**366.024**	**378**
AKTIVER		**201.266.024**	**185.578**

BDO

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Andelskapital		2.757.300	2.709
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		150.334.511	134.576
Overført resultat		-5.615.176	-1.133
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	15	**147.476.635**	**136.152**
Andre reserver		10.281.654	2.908
EGENKAPITAL		**157.758.289**	**139.060**
Prioritetsgæld	16	40.648.562	41.975
Indvendig vedligeholdelse	17	446.420	490
Forudbetalt leje og deposita		1.330.401	1.265
Langfristede gældsforpligtelser		**42.425.383**	**43.730**
Kredit, Arbejdernes Landsbank (max. tkr. 1.000)		565.633	1.718
Altanprojekt	18	68.108	111
Skyldige omkostninger	19	156.067	742
Varmeregnskab	20	194.305	186
Internetregnskab	21	98.239	31
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.082.352**	**2.788**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**43.507.735**	**46.518**
PASSIVER		**201.266.024**	**185.578**
Eventualposter mv.	22		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Nøgleoplysninger	24		
Andelskroneberegning	25		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	661.185	699	
Lejeindtægt, erhverv	245.117	262	
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.	-57.699	-61	
	848.603	**900**	
Andre indtægter			2
Lejeindtægt, kælderrum	93.308	82	
Vaskeriindtægter m.v.	112.127	103	
Ventelistegebyrer	9.200	9	
Beboerlokale	57.900	43	
Motionskontingent	19.380	17	
Andre gebyrer ved salg	9.000	0	
	300.915	**254**	
Køb og salg af lejligheder			3
Køb af lejligheder	0	2.716	
Tomgangsleje	0	77	
Elektricitet, vand og varme	0	3	
Renter	0	45	
Salg af lejligheder	0	-2.855	
	0	**-14**	
Ejendomsskat og forsikringer			4
Ejendomsskat	538.956	522	
Forsikringer	124.477	120	
	663.433	**642**	
Forbrugsafgifter			5
Renovation	234.182	254	
Vandafgift	286.431	303	
Elektricitet	134.653	141	
	655.266	**698**	
Renholdelse/gårdmandsløn			6
Ejendomsservice	128.055	128	
Trappevask	176.340	172	
Øvrig renholdelse	33.767	36	
Vinterberedskab	32.221	26	
	370.383	**362**	

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
			7
Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager	1.676.691	1.617	
Murer	76.480	12	
Tømrer og snedker	13.721	7	
Elektriker	96.518	161	
Maler	24.630	285	
Centralvarmeanlæg	0	17	
Låseservice	21.891	6	
Vaskeriudgifter	5.493	37	
Glarmester	0	14	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber	80.232	167	
Fælleshus	7.238	2	
Redskaber, håndværktøj m.m.	0	6	
Bygningsmateriale	8.118	9	
Maling og træbeskyttelse	2.394	3	
Elevatorabonnementer	10.145	20	
Elevatorservice	19.373	45	
Diverse/arkitekt/rådgivende ingeniør	13.602	43	
Vinduespolering	14.818	16	
Rengøringsartikler	-82	3	
Faldstammeudskiftning m.v. Amagerfælledvej 8	0	761	
Tag og facader	51.363	210	
Serviceabonnement varmeanlæg	30.568	30	
Miele serviceabonnement vaskeri	13.375	13	
Skadedyrsbekæmpelse	10.775	0	
Container	4.188	6	
Gæstelejlighed	0	1	
	2.181.531	**3.491**	
			8
Foreningsomkostninger			
Administration	231.952	230	
Handelsværdivurdering	20.500	20	
Revision	41.000	41	
Revision, tidligere år	-250	0	
Indberetning af selvangivelse	1.000	1	
Bestyrelseshonorar	50.000	0	
Honorar Brunata, varmeregnskab	25.748	25	
PBS og Dataløn	10.291	10	
Telefon-/internetudgifter	15.715	9	
Kontorartikler m.v.	3.146	6	
Småanskaffelser	16.603	15	
Porto og gebyrer	11.450	26	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.	3.965	7	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse	22.500	26	
Andre forsikringer og abonnementer	702	1	
Varme fællesarealer/-lokale	17.816	17	
	472.138	**434**	

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Finansielle indtægter			9
Pengeinstitutter	1.749	7	
	1.749	**7**	
Finansielle omkostninger			10
Pengeinstitutter	17.635	57	
Kurstab og omkostninger ved omlægning lån	0	746	
	17.635	**803**	

Materielle anlægsaktiver 11

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel vaskeri	It-netværk	Dørtelefon
Kostpris 1. juli 2017	50.534.154	196.969	582.512	221.789
Kostpris 30. juni 2018	**50.534.154**	**196.969**	**582.512**	**221.789**
Opskrivninger 1. juli 2017	134.575.735	0	0	0
Årets opskrivninger	15.758.776	0	0	0
Opskrivninger 30. juni 2018	**150.334.511**	**0**	**0**	**0**
Afskrivninger 1. juli 2017	0	165.197	557.442	188.521
Årets afskrivninger	0	11.556	25.070	22.149
Afskrivninger 30. juni 2018	**0**	**176.753**	**582.512**	**210.670**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	**200.868.665**	**20.216**	**0**	**11.119**

Tilgodehavende, særforbedringer 12

	Saldo primo	Afskrivninger	Saldo ultimo
Lejemål 1088	117.385	6.521	110.864
Lejemål 1120	104.728	5.818	98.910
	222.113	**12.339**	**209.774**

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Periodeafgrænsningsposter			13
Bygningsforsikring	3.190	3	
Guldager	23.319	23	
Ejendomsregulering samt rottebekæmpelse	1.318	15	
TDC	1.096	1	
Periodiseret internetregnskab	29.700	30	
OTIS	0	5	
	58.623	**77**	
Antenneregnskab			14
Antenne primo	28.589	24	
Aconto indbetalt serviceydelser antenne	-234.913	-245	
Afholdte serviceydelser antenne	238.833	250	
	32.509	**29**	

Egenkapital 15

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	2.709.000	134.575.735	-1.133.298	136.151.437
Forslag til årets resultatdisponering			-828.728	-828.728
Tilgang andelskapital	48.300			48.300
Afdrag på prioritetsgæld			1.326.595	1.326.595
Opskrivning af foreningens ejendom		15.758.776		15.758.776
Tillægsværdi ved salg			2.394.297	2.394.297
Overført til andre reserver			-7.374.042	-7.374.042
Egenkapital 30. juni 2018	**2.757.300**	**150.334.511**	**-5.615.176**	**147.476.635**

NOTER

Note

Prioritetsgæld 16

	Hoved-stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
RKD 1	11.147.000	10.949.714	267.338	302.973	10.682.376	11.045.470
RKD 2	16.368.000	15.853.956	693.925	367.599	15.160.031	15.599.549
RKD 3	15.353.000	15.171.486	365.332	414.549	14.806.155	15.343.278
		41.975.156	**1.326.595**	**1.085.121**	**40.648.562**	**41.988.297**

Lån nr. 1: Er et kontantlån med en rente på 2,2624 % og har en restløbetid på 28 år og 3 måneder.

Lån nr. 2: Er et kontantlån med en rente på 1,8272 % og har en restløbetid på 18 år og 3 måneder.

Lån nr. 3: Er et kontantlån med en rente på 2,2772 % og har en restløbetid på 28 år og 6 måneder.

	2018 kr.	2017 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		17
Indvendig vedligeholdelse primo	490.035	446
Hensat til indvendig vedligeholdelse	53.958	57
	543.993	**503**
Anvendt indvendig vedligeholdelse	-31.766	-13
Indtægtsført ved salg af lejligheder	-65.807	0
	-97.573	**-13**
Indvendig vedligeholdelse i alt	**446.420**	**490**
Altanprojekt		18
Aconto indbetalinger altanprojekt	-1.779.000	-282
Udgifter, igangværende altanprojekt	1.710.892	171
	-68.108	**-111**

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
			19
Skyldige omkostninger			
BDO	42.000	42	
Afsat trappevask	0	15	
Diverse omkostningskreditorer	10.671	2	
Skyldige poster BS+	0	23	
Afsat el	43.909	0	
Focus2 - vurdering	0	4	
Steen Meisner	10.262	13	
Sparholt VVS	0	509	
Mas-Multiservice	0	134	
CJ Montage	3.155	0	
ABC Rent	21.070	0	
Altan.dk	25.000	0	
	156.067	**742**	
			20
Varmeregnskab			
Afholdte varmeudgifter	458.536	468	
Aconto varmeindbetalinger	-652.841	-654	
	-194.305	**-186**	
			21
Internetregnskab			
Internet primo	-31.130	-20	
Aconto indbetalt it	-210.980	-208	
Afholdte it-udgifter	118.800	139	
Afskrivninger it-netværk	25.071	58	
	-98.239	**-31**	

22

Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

23

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.649 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 200.900 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 1.500.000 kr. til sikkerhed for gæld til Arbejdernes Landsbank.

BDO

NOTER

Note

24

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2018 Antal	30-06-2018 BBR Areal m²	30-6-2017 BBR Areal m²	30-6-2016 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	116	9.191	9.030	9.030
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	14	1.136	1.297	1.297
B4	Erhvervslejemål	12	673	673	673
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	22	394	394	394
B6	**Ialt**	**164**	**11.394**	**11.394**	**11.394**

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1999
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☒	
		Kr.		Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	200.900.000		17.632
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.281.654		902
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		

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

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat) 24

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	535
H2	Erhvervslejeindtægter	27
H3	Boliglejeindtægter	68

		2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	2018 kr. pr. m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	-17	-909	54

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	15.900
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.694
K3	**Teknisk andelsværdi**	**20.594**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	2018 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²	191	306	191
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	559	0
M3	**Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)**	**191**	**865**	**191**

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78%

		2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	2018 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	97	126	144

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') 25

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 147.476.635.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11)	50.534.154
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	200.900.000
3. Kontant ejendomsværdi	100.000.000

Ejendommen blev den 21. august 2018 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg + Partnere v/Erik Wiborg til en kontant handelspris på kr. 200.900.000, pr. 30. juni 2017.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2018		147.476.635
Handelsværdi som udlejningsejendom	200.900.000	
- Bogført værdi af ejendom	200.900.000	0
Kursværdi prioritetsgæld	41.988.297	
Bogført værdi prioritetsgæld	40.648.562	-1.339.735
Foreningens formue pr. 30. juni 2018		**146.136.900**

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{146.136.900 \times \text{andelsindskud}}{2.757.300}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 53,0000, svarende til kr. 15.900 pr. m². Andelsindskuddet udgør kr. 300 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.
Andelsboligafgift	5.044.000	4.892.109
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	629.000	661.185
Lejeindtægt, erhverv	247.000	245.117
Lejeindtægt, kælderrum	94.000	93.308
Vaskeriindtægter m.v.	110.000	112.127
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.	-40.000	-57.699
Andre indtægter	70.000	77.280
Ventelistegebyrer	10.000	9.200
Andre gebyrer	0	9.000
Indtægter i alt	**6.164.000**	**6.041.627**
Ejendomsskat	-577.000	-538.956
Forsikringer	-126.000	-124.477
Renovation	-230.000	-234.182
Vandafgift	-292.000	-286.431
Elektricitet	-136.000	-134.653
Ejendomsservice	-130.000	-128.055
Trappevask	-178.000	-176.340
Øvrig renholdelse	-35.000	-33.768
Vinterberedskab	-32.000	-32.221
Vedligeholdelse, løbende/ydelse nyt lån	-1.406.000	-2.181.529
Administration	-234.000	-231.952
Handelsværdivurdering	-21.000	-20.500
Revision	-41.000	-41.000
Indberetning af selvangivelse	-1.000	-1.000
Honorar Brunata, varmeregnskab	-26.000	-25.748
PBS, Dataløn, porto og gebyrer	-37.000	-21.742
Telefon-/internetudgifter	-16.000	-15.715
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.	-8.000	-3.965
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse	-23.000	-22.500
Bestyrelseshonorar	-50.000	-50.000
Andre foreningsomkostninger	-21.000	-20.201
Varme fællesarealer/-lokale	-18.000	-17.816
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-51.000	-53.958
Afskrivninger	-35.000	-46.044
Finansielle indtægter	0	1.749
Finansielle omkostninger	-35.000	-17.635
Prioritetsrenter	-1.051.000	-1.085.121
Udgifter i alt	**4.810.000**	**5.543.760**
ÅRETS RESULTAT	**1.354.000**	**497.867**
Afdrag på prioritetsgæld	-1.354.000	-1.326.595
Nettoresultat	**0**	**-828.728**
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger	35.000	
Disponibel beholdning, primo	**-716.328**	
Disponibel beholdning, ultimo	**-681.328**	