

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED MØNTEN

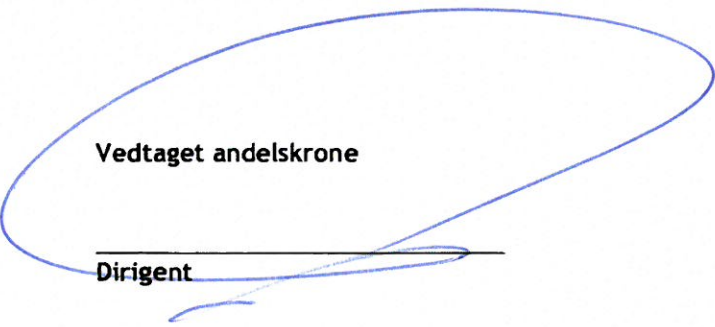
ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-23
Andelsværdiberegning	23
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget	24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Ved Mønten Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9 2300 København S CVR-nr.: 21 77 28 87 Stiftet: 1. april 1999 Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Bestyrelse	Niels Juul, formand Dirch B. Madsen Steen E. Petersen Henrik Pagel Iwan Christoffersen
Administrator	Boligadministratorerne A/S Nyropsgade 13, 1. sal 1602 København V
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank A/S Vesterbrogade 5 1502 København V Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Andelsboligforeningen Ved Mønten.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

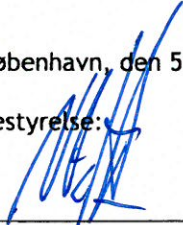
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

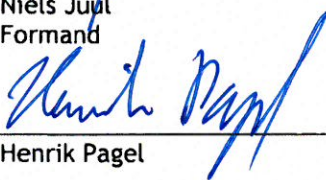
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

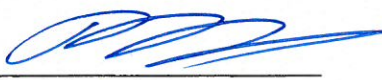
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. september 2019

Bestyrelse:


Niels Juul
Formand


Henrik Pagel


Dirch B. Madsen


Steen E. Petersen

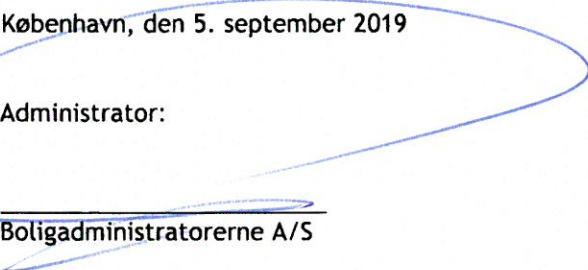

Iwan Christoffersen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Ved Mønten skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019.

København, den 5. september 2019

Administrator:


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 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 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 24 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, andelsboligforeningsloven 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 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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, samt 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 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.

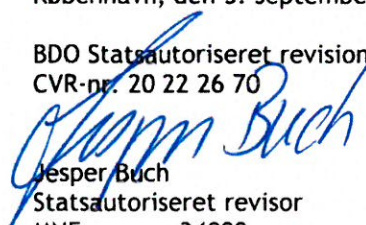
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 5. september 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

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 m ²
Andelsboliger	116	9.191
Boliglejemål	14	1.136
Erhvervslejemål	12	673
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	22	394
	164	11.394

Grundareal i m ²		4.127
-----------------------------------	--	-------

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	10.880	8.777
Valuarvurdering	23.431	18.900
Anskaffelsessum (kostpris)	5.498	4.435
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	4.778	3.854
Foreslået andelsværdi	17.100	13.794
Reserver uden for andelsværdi	1.467	1.183

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig	549
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig	555
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv	368

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger	27 %
Øvrige omkostninger	28 %
Finansielle poster, netto	29 %
Afdrag	16 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	81 %
--	------

Udvikling i hovedtal

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2014/15 = index 100)	113	110	109	105	100
Antal resterende lejelejligheder	14	14	16	16	18
Vedtaget andelskrone		53,0000	50,0000	47,0000	40,0000

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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 låneomkostninger og kurstab for 1.340 tkr. i forbindelse med låneomlægning.

Årets resultat anses under hensyntagen til ovenstående for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, 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 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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 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 årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenslæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" 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 foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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 acontoskatte.

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.

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.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 22, 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 andelsboligforeningsloven 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

			<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Note	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.
Boligafgift.....		5.042.818	5.044.000	4.892.110
Lejeindtægter.....	1	969.546	930.000	941.913
Vaskeriindtægter.....		104.645	110.000	112.127
Øvrige indtægter.....	2	107.674	80.000	95.480
INDTÆGTER.....		6.224.683	6.164.000	6.041.630
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-727.809	-703.000	-664.135
Forbrugsafgifter.....	4	-640.668	-658.000	-652.843
Renholdelse.....	5	-378.735	-375.000	-402.507
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-2.258.841	-1.406.000	-2.151.832
Administrationsomkostninger.....	7	-474.993	-496.000	-471.437
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-51.120	-51.000	-53.958
Afskrivninger.....	8	-35.014	-35.000	-46.044
OMKOSTNINGER.....		-4.567.180	-3.724.000	-4.442.756
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.657.503	2.440.000	1.598.874
Andre finansielle indtægter.....	9	909	0	1.749
Andre finansielle omkostninger.....	10	-2.402.425	-1.086.000	-1.102.756
Finansielle poster.....		-2.401.516	-1.086.000	-1.101.007
RESULTAT FØR SKAT.....		-744.013	1.354.000	497.867
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-744.013	1.354.000	497.867
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.353.852	1.354.000	1.326.595
Overført restandel af årets resultat.....		-2.097.865	0	-828.728
DISPONERET I ALT.....		-744.013	1.354.000	497.867

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		215.290.340	200.868.665
Driftsmateriel vaskeri.....		59.660	20.216
Dørtelefon.....		0	11.119
Materielle anlægsaktiver.....	11	215.350.000	200.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		215.350.000	200.900.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		53.283	51.216
Tilgodehavende, særforbedringer.....	12	197.435	209.774
Andre tilgodehavender.....		11.250	11.321
Periodeafgrænsningsposter.....		120.310	58.623
Antenneregnskab.....	13	37.497	32.509
Tilgodehavender.....		419.775	363.443
Likvide beholdninger.....		20.007	2.582
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		439.782	366.025
AKTIVER.....		215.789.782	201.266.025

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		2.757.300	2.757.300
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		164.756.186	150.334.511
Overført resultat.....		-9.560.557	-5.615.176
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	14	157.952.929	147.476.635
Andre reserver.....		13.483.022	10.281.654
Andre reserver.....		13.483.022	10.281.654
EGENKAPITAL.....		171.435.951	157.758.289
Prioritetsgæld.....	15	40.631.000	40.648.562
Deposita og forudbetalt leje.....		1.360.100	1.330.401
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	16	481.914	446.420
Langfristede gældsforpligtelser.....		42.473.014	42.425.383
Gæld til pengeinstitutter (max. kr. 1.500.000).....		1.441.275	565.634
Forudbetalt boligafgift og leje.....		913	0
Altanprojekt.....		0	68.108
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.575	10.671
Anden gæld.....	17	79.140	145.396
Varmeregnskab.....	18	168.035	194.305
Internetregnskab.....	19	160.879	98.239
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.880.817	1.082.353
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		44.353.831	43.507.736
PASSIVER.....		215.789.782	201.266.025
 Eventualposter mv.....	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	21		
Nøgleoplysninger.....	22		
Andelsværdiberegning.....	23		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	630.846	661.186	
Lejeindtægt, erhverv.....	247.813	245.117	
Lejeindtægt, kælderrum.....	95.258	93.308	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-4.371	-57.698	
	969.546	941.913	
Øvrige indtægter			2
Ventelistegebyrer.....	10.600	9.200	
Andre gebyrer ved salg.....	28.000	9.000	
Andre indtægter.....	69.074	77.280	
	107.674	95.480	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	571.209	538.956	
Bygningsforsikring.....	147.058	120.700	
Arbejdsskedeforsikring.....	3.852	3.777	
Andre forsikringer.....	5.690	702	
	727.809	664.135	
Forbrugsafgifter			4
Elforbrug, fællesarealer.....	118.337	134.653	
Vandforbrug.....	293.419	286.431	
Renovation.....	228.912	231.759	
	640.668	652.843	
Renholdelse			5
Ejendomsservice.....	128.055	128.055	
Trappevask.....	176.340	176.340	
Vinduespolering.....	13.375	14.818	
Øvrig renholdelse.....	33.896	33.768	
Rengøringsartikler.....	393	2.518	
Vinterberedskab.....	20.303	32.221	
Skadedyrsbekæmpelse.....	7.008	13.199	
Vaskekort og vaskemidler.....	-2.300	-2.600	
Container.....	1.665	4.188	
	378.735	402.507	

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager.....	1.618.398	1.676.691	
Murer.....	15.893	76.480	
Tømrer og snedker.....	29.016	13.721	
Tag og facader.....	418.530	51.363	
Elektriker.....	36.322	96.518	
Maler.....	4.123	27.024	
Låseservice.....	20.084	21.891	
Vaskeriudgifter.....	0	5.493	
Serviceabonnement vaskeri.....	13.776	13.375	
Serviceabonnement varmeanlæg.....	31.265	30.568	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	10.602	13.602	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	31.234	80.232	
Bygningsmateriale.....	0	8.118	
Elevatorservice.....	24.935	29.518	
Fælleslokaler.....	3.538	7.238	
Diverse vedligeholdelse.....	1.125	0	
	2.258.841	2.151.832	
Administrationsomkostninger			7
Administration.....	233.344	228.202	
Anden administration.....	0	3.750	
Revision.....	38.000	41.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	-3.500	-250	
Indberetning af selvangivelse.....	1.000	1.000	
Advokat.....	32.250	0	
Kontorartikler mv.....	2.175	3.146	
Porto/gebyrer/stempel.....	9.405	11.451	
Telefon og internet.....	10.812	15.715	
EDB-udgifter.....	0	4.914	
Bestyrelseshonorar.....	50.000	50.000	
Handelsværdiurdering.....	20.600	20.500	
Telefongodtgørelse.....	22.500	22.500	
Målerpasning og varmeregnskab.....	26.388	25.748	
Generalforsamling.....	6.578	3.965	
PBS og Data-løn.....	10.323	10.291	
Arbejdsdage og fællesarrangementer.....	1.289	0	
Varme fællesarealer/-lokale.....	13.135	17.816	
Småanskaffelser.....	694	11.689	
	474.993	471.437	
Afskrivninger			8
Afskrivning driftsmidler.....	11.556	11.556	
Afskrivning telefonanlæg.....	11.119	22.149	
Afskrivning særforbedringer.....	12.339	12.339	
	35.014	46.044	

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			9
Renteindtægter bank.....	909	1.749	
	909	1.749	
Andre finansielle omkostninger			10
Renteomkostninger bank.....	11.714	17.635	
Prioritetsrenter.....	1.050.963	1.085.121	
Låneomkostninger og kurstab.....	1.339.748	0	
	2.402.425	1.102.756	
Materielle anlægsaktiver			11
	Grunde og bygninger	Driftsmateriel vaskeri	Dørtelefon
Kostpris 1. juli 2018.....	50.534.154	196.969	221.789
Tilgang.....	0	51.000	0
Kostpris 30. juni 2019.....	50.534.154	247.969	221.789
Opskrivninger 1. juli 2018.....	150.334.511	0	0
Årets opskrivninger.....	14.421.675	0	0
Opskrivninger 30. juni 2019.....	164.756.186	0	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018.....	0	176.753	210.670
Årets afskrivninger.....	0	11.556	11.119
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019.....	0	188.309	221.789
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....	215.290.340	59.660	0
		2019 kr.	2018 kr.
Tilgodehavende, særforbedringer			12
Særforbedringer.....		197.435	209.774
		197.435	209.774
	Saldo primo	afskrivninger	Saldo ultimo
Lejemål 1088	110.864	6.521	104.343
Lejemål 1120	98.910	5.818	93.092
	209.774	12.339	197.435

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Antenneregnskab			13
Indbetalt a conto antenne.....	-241.704	-234.913	
Afholdte serviceydelser antenne.....	246.692	238.833	
Administration antenneregnskab.....	32.509	28.589	
	37.497	32.509	

Egenkapital før andre reserver

14

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. juli 2018..	2.757.300	150.334.511	-5.615.176	147.476.635
Årets tilgang.....		14.421.675		14.421.675
Overført til andre reserver.....			-3.201.368	-3.201.368
Forslag til årets resultatdisponering.....			-2.097.865	-2.097.865
Afdrag på prioritetsgæld.....			1.353.852	1.353.852

Egenkapital før andre reserver 30. juni

2019.....	2.757.300	164.756.186	-9.560.557	157.952.929
-----------	-----------	-------------	------------	-------------

Prioritetsgæld

15

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
RKD 1.....	10.682.376	273.437	295.445	0	0
RKD 2.....	15.160.031	706.692	351.129	0	0
RKD 3.....	14.806.155	373.722	404.389	0	0
RKD 4.....	0	0	0	25.756.000	26.226.236
RKD 5.....	0	0	0	14.875.000	15.191.593
	40.648.562	1.353.851	1.050.963	40.631.000	41.417.829

Lån nr. 1 er et kontantlån med en hovedstol kr. 11.147.000. Lånet er indfriet i år.

Lån nr. 2 er et kontantlån med en hovedstol kr. 16.368.000. Lånet er indfriet i år.

Lån nr. 3 er et kontantlån med en hovedstol kr. 15.353.000. Lånet er indfriet i år.

Lån nr. 4 er et kontantlån med en hovedstol kr. 25.756.000. Lånet har en aktuel rente på 1,6308 % og en restløbetid på 30 år.

Lån nr. 5 er et kontantlån med en hovedstol kr. 14.875.000. Lånet har en aktuel rente på 1,2172 % og en restløbetid på 20 år.

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Indvendig vedligeholdelse for lejere			16
Indvendig vedligeholdelse primo.....	446.421	490.035	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	51.120	53.958	
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-15.627	-31.766	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	0	-65.807	
	481.914	446.420	
Anden gæld			17
Skyldig el.....	16.152	43.909	
Skyldig revision.....	39.000	42.000	
Skyldig advokat.....	12.500	0	
Steen Meisner.....	0	10.262	
CJ Montage.....	1.488	3.155	
ABC rent.....	0	21.070	
Altan.dk.....	0	25.000	
Boligadministratorerne A/S, lånesagsomlægning.....	10.000	0	
	79.140	145.396	
Varmeregnskab			18
Indbetalt a conto varme.....	661.996	652.841	
Afholdte varmeudgifter.....	-493.961	-458.536	
	168.035	194.305	
Internetregnskab			19
Indbetalt serviceydelser internet.....	181.400	210.980	
Afholdte serviceydelser internet.....	-118.800	-118.800	
Afregning serviceydelser internet.....	98.279	31.130	
Afskrivning serviceydelser internet.....	0	-25.071	
	160.879	98.239	

Eventualposter mv.

20

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 årsregnskabet 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.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****21**

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.631 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 215.350 tkr.

NOTER

Note

22

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2019	30-6-2018	30-6-2017
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	116	9.191	9.191
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	14	1.136	1.136
B4	Erhvervslejemål	12	673	673
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	22	394	394
B6	I alt	164	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	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	215.350.000	18.900	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.483.022	1.183	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6		

NOTER

Note

22

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	547
H2 Erhvervslejeindtægter	27
H3 Boliglejeindtægter	69

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-909	54	-81

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	17.100
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.778
K3 Teknisk andelsværdi	21.878

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	306	189	198
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	559	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	865	189	198

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79 %
---	--	------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	126	144	147

NOTER

Note

23

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 157.952.929.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 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.....	215.350.000
3. Kontantejendomsværdi.....	100.000.000

Ejendommen blev den 23. juli 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg + Partnere v/Erik Wiborg til en kontant handelspris på kr. 215.350.000 pr. 30. juni 2019.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens 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.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2019.....	157.952.929
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	215.350.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>215.350.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	40.631.000
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>41.417.829</u>
	-786.829
Foreningens formue pr. 30. juni 2019.....	157.166.100

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:

$$\frac{157.166.100}{2.757.300} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 57,0000, svarende til 17.100,00 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 300,00 kr. 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 skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	Er ikke underlagt revision	
	Budget	Regnskab
	2019/20	2019
	kr.	kr.
Boligafgift.....	5.159.000	5.042.818
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	632.000	630.846
Lejeindtægt, erhverv.....	249.000	247.813
Lejeindtægt, kælderrum.....	96.000	95.258
Lejetab, tomgangsleje mv.....	0	-4.371
Vaskeriindtægter.....	100.000	104.645
Ventelistegebyrer.....	10.000	10.600
Andre gebyrer ved salg.....	0	28.000
Andre indtægter.....	70.000	69.074
Indtægter	6.316.000	6.224.683
Ejendomsskat.....	-587.000	-571.209
Forsikringer.....	-157.000	-156.600
Renovation.....	-234.000	-228.912
Vandforbrug.....	-295.000	-293.419
Elforbrug, fællesarealer.....	-120.000	-118.337
Ejendomsservice.....	-129.000	-128.055
Trappevask.....	-177.000	-176.340
Vinterberedskab.....	-20.000	-20.303
Øvrig renholdelse.....	-50.000	-54.037
Vedligeholdelse, løbende.....	-1.872.000	-2.258.841
Administration.....	-236.000	-233.344
Revision.....	-38.000	-38.000
Indberetning af selvangivelse.....	-1.000	-1.000
Revision vedrørende tidligere år.....	0	3.500
Handelsværdiurdering.....	-21.000	-20.600
Målerpasning og varmeregnskab.....	-28.000	-26.388
Advokat.....	0	-32.250
Bestyrelses honorar.....	-50.000	-50.000
Telefongodtgørelse.....	-22.500	-22.500
Telefon og internet.....	-12.500	-10.812
Varme fællesarealer/-lokale.....	-15.000	-13.135
Porto/gebyrer/stempel.....	-10.000	-9.405
Øvrige administrationsomkostninger.....	-25.000	-21.059
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-52.000	-51.120
Afskrivninger.....	-21.000	-35.014
Andre finansielle indtægter.....	-1.000	909
Andre finansielle omkostninger.....	-799.000	-2.402.425
Omkostninger	-4.973.000	-6.968.696
ÅRETS RESULTAT	1.343.000	-744.013
Afdrag på prioritetsgæld.....	-1.343.000	-1.353.852
Nettoresultat	0	-2.097.865
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	21.000	
Likviditetsforskydning.....	21.000	
Disponibel beholdning, primo	-1.441.035	
Disponibel beholdning, ultimo	-1.420.035	