

Andelsboligforeningen Postgården

Jagtvej 68-70, 2200 København N

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. januar 2019.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Andelsboligforeningen Postgården.

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 N, den 5. december 2018


Administrator


Qvortrup Administration A/S

Bestyrelse


Morten Jordt Duedahl

Charlotte Olsen


Esben Krauthammer


Jens Nøhr


Bengt Strunch

Kersti Brosbøl E. Friis

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Postgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Postgården for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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. 30. september 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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 Postgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 og 1. oktober 2018 - 30. september 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 5. december 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Angemann Johansen
statsautoriseret revisor
mnc32071

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Postgården
Jagtvej 68-70
2200 København N

CVR-nr.: 19 03 58 08

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Andelskapital: 1.336.200

Andelshavere: 88

Bestyrelse

Morten Jordt Duedahl
Charlotte Olsen
Bengt Strunch
Esben Krauthammer
Jens Nøhr
Kersti Brosbøl E. Friis

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Postgården 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 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.

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. 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 indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under 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").

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 25 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 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Budget		Budget	
	2018/19 (ej revideret)	2017/18	2017/18 (ej revideret)	2016/17
Boligafgift	1.249.346	1.249.346	1.249.347	1.362.924
1 Lejeindtægter	2.675.000	2.644.140	2.625.000	2.409.001
2 Øvrige indtægter	257.000	433.093	150.000	228.576
Indtægter i alt	4.181.346	4.326.579	4.024.347	4.000.501
3 Personaleomkostninger	-435.000	-330.896	-300.000	-286.660
4 Ejendomsskat og forsikringer	-565.000	-564.668	-640.000	-639.833
5 Forbrugsafgifter	-610.000	-540.690	-530.000	-529.326
6 Renholdelse	-160.000	-190.799	-160.000	-158.619
7 Vedligeholdelse, løbende	-1.250.000	-660.992	-1.100.000	-844.057
Antenneregnskab	0	8.255	0	5.538
8 Administrationsomkostninger	-350.000	-320.616	-360.000	-367.923
9 Øvrige foreningsomkostninger	-40.000	-39.788	-40.000	-39.474
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-16.900	-16.781	-16.600	-16.600
Omkostninger i alt	-3.426.900	-2.656.975	-3.146.600	-2.876.954
Resultat før finansielle poster	754.446	1.669.604	877.747	1.123.547
10 Finansielle indtægter	190.000	199.948	203.000	217.550
11 Finansielle omkostninger	-363.800	-387.828	-410.000	-505.148
Finansielle poster netto	-173.800	-187.880	-207.000	-287.598
Resultat før skat	580.646	1.481.724	670.747	835.949
12 Skat af årets resultat	-160.000	-265.209	-150.000	-57.434
Årets resultat	420.646	1.216.515	520.747	778.515
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	1.036.129	1.020.727	1.020.727	1.145.010
Ekstraordinært afdrag	0	0	0	2.000.000
Modtagne afdrag på gældsbev.	-728.844	-719.334	-719.000	-709.486
Overført restandel af årets resultat	113.361	915.122	219.020	-1.657.009
Overført til "Overført resultat"	420.646	1.216.515	520.747	778.515
I alt	420.646	1.216.515	520.747	778.515

Balance 30. september

Aktiver			
Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
13	Ejendom	152.875.000	146.375.000
	Byggesag fibernet	196.302	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>153.071.302</u>	<u>146.375.000</u>
14	Tilgodehavende Københavns Universitet, vuggestue	9.481.039	10.207.773
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.481.039</u>	<u>10.207.773</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>162.552.341</u>	<u>156.582.773</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	7.584	3.500
	Tilgodehavende skat	0	92.566
	Andre tilgodehavender	10.333	0
	Periodeafgrænsningsposter	259.823	260.639
	Tilgodehavender i alt	<u>277.740</u>	<u>356.705</u>
15	Likvide beholdninger	<u>4.756.058</u>	<u>6.080.215</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.033.798</u>	<u>6.436.920</u>
	Aktiver i alt	<u>167.586.139</u>	<u>163.019.693</u>

Balance 30. september

Passiver			
Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
16	Andelsindskud	1.336.200	1.336.200
17	Reserve for opskrivning af ejendom	113.208.619	106.708.619
18	Overført resultat	23.095.209	22.397.655
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>137.640.028</u>	<u>130.442.474</u>
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	5.518.961	5.000.000
	Andre reserver	<u>5.518.961</u>	<u>5.000.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>143.158.989</u>	<u>135.442.474</u>
Gældsforpligtelser			
20	Gæld til realkreditinstitutter	21.536.648	22.561.705
	Deposita og forudbetalt leje	1.206.288	1.230.341
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.742.936</u>	<u>23.792.046</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.036.129	1.020.727
	Mellemregning med andelshavere	7.100	2.244.898
	Skyldig skat	213.757	0
21	Varmeregnskab	135.736	105.884
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	136.288	128.626
22	Anden gæld	155.204	285.038
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.684.214</u>	<u>3.785.173</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.427.150</u>	<u>27.577.219</u>
	Passiver i alt	<u>167.586.139</u>	<u>163.019.693</u>
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24	Eventualforpligtelser		
25	Nøgleoplysninger		
26	Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	379.539	250.087
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.097.307	3.008.176
Lejeindtægter, kælder, p-plads, garage og loft	93.976	84.744
Tomgangsvarme og lejetab	0	-7.520
Ydelse vuggestue	-926.682	-926.486
	<u>2.644.140</u>	<u>2.409.001</u>
2. Øvrige indtægter		
Vaskeri	29.550	31.650
Varmeregnskab	118.514	81.926
Delmoms	134.298	115.000
Øvrige indtægter	150.731	0
	<u>433.093</u>	<u>228.576</u>
3. Personaleomkostninger		
Vicevært	72.000	64.000
Reg. feriepengeforpligtelse	840	1.630
Viceværtbureau	207.773	173.128
Dagpengeforsikring og arbejdsskedeforsikring	3.489	1.638
Sociale omkostninger	378	296
Inspektør	46.416	45.968
	<u>330.896</u>	<u>286.660</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	456.800	459.027
Forsikringer	67.909	146.582
Abonnementer	39.959	34.224
	<u>564.668</u>	<u>639.833</u>

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
5. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	262.907	275.179
Renovation	178.724	189.788
Elforbrug fællesarealer	99.059	64.359
	<u>540.690</u>	<u>529.326</u>
6. Renholdelse		
Trappevask og vinduespolering	76.562	71.970
Rengøring	3.180	15.175
Skadeservice og skimmelsvamp	27.296	0
Affaldshåndtering	12.359	6.421
Snerydning	0	10.899
Renholdelse af fortov	57.411	54.154
Affaldssække	13.991	0
	<u>190.799</u>	<u>158.619</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	8.942	3.185
Varmeanlæg	125.361	67.017
Maler	0	158.025
Elektriker	0	67.609
Glarmester	0	11.480
Murer	22.614	45.401
Tømrer	75.525	40.015
VVS og blikkenslager	182.128	242.595
Låseservice	7.059	17.543
Småanskaffelser	0	2.030
Diverse	8.638	3.352
Elevator	96.714	9.904
Salg af nøgler	-5.625	-4.620
Tekniker	77.987	13.104
Gårdhave	44.774	27.538
Udskiftning og reparation gulv trapper	16.875	139.879
	<u>660.992</u>	<u>844.057</u>

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	202.395	200.137
Udarbejdelse og revision af årsrapport	32.500	32.500
Anden assistance revisor vedrørende tilgodehavende vuggestue, korrespondance med valuar, opgørelse skattemæssige afskrivninger og gennemgang moms afstemning	19.703	13.441
Advokathonorar	0	6.094
Varmeregnskabshonorar	32.163	31.303
Gebyrer m.v.	9.664	20.670
Kontorartikler	0	248
Generalforsamling mv.	9.841	6.380
Udlejningsomkostninger	0	43.100
Revisor, deltagelse i generalforsamling og bestyrelsesmøde	13.750	13.750
Blomster	600	300
	<u>320.616</u>	<u>367.923</u>
9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	22.200	22.200
Valuarvurdering	17.588	17.274
	<u>39.788</u>	<u>39.474</u>
10. Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	0	550
Renteindtægter Vuggestue	199.948	217.000
	<u>199.948</u>	<u>217.550</u>
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	376.756	456.294
Amortisering af kurstab på obligationslån	11.072	-3.408
Renter, diverse	0	105
Kurstab ved delvis indfrielse	0	52.157
	<u>387.828</u>	<u>505.148</u>

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
12. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	265.209	57.984
Regulering af tidligere års skat	0	-550
	<u>265.209</u>	<u>57.434</u>
	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2017	39.666.381	38.556.999
Tilgang i årets løb	0	1.109.382
Anskaffelsessum 30. september 2018	<u>39.666.381</u>	<u>39.666.381</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017	106.708.619	95.320.001
Årets regulering	6.500.000	11.388.618
Opskrivninger 30. september 2018	<u>113.208.619</u>	<u>106.708.619</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>152.875.000</u>	<u>146.375.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>106.000.000</u>	<u>106.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2018 i henhold til vurdering af 30. september 2018 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør 106.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,77 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.

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
14. Tilgodehavende Københavns Universitet, vuggestue		
Tilgodehavende primo	10.207.773	20.382.097
Renter realkreditlån	199.948	217.000
Ydelse	-926.682	-10.391.324
	<u>9.481.039</u>	<u>10.207.773</u>
15. Likvide beholdninger		
Kasse	2.000	2.000
Nordea, driftskonto	4.504.451	3.712.162
Nordea, driftskonto	249.607	2.366.053
	<u>4.756.058</u>	<u>6.080.215</u>
16. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2017	1.336.200	1.336.200
	<u>1.336.200</u>	<u>1.336.200</u>
17. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2017	106.708.619	95.320.001
Årets værdiregulering	6.500.000	11.388.618
	<u>113.208.619</u>	<u>106.708.619</u>
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2017	22.397.655	24.425.441
Årets overførte overskud eller underskud	915.122	-1.657.009
Afdrag på prioritetsgæld	1.020.727	3.145.010
Modtagne afdrag på gældsbeholdning	-719.334	-709.486
Overført til andre reserver	-518.961	-2.806.301
	<u>23.095.209</u>	<u>22.397.655</u>

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. oktober 2017	5.000.000	2.193.699
Årets regulering	<u>518.961</u>	<u>2.806.301</u>
	<u>5.518.961</u>	<u>5.000.000</u>

Noter**20. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og Amortiseret bidrag	Amortiseret kurstab	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, tilpasningslån 0,1266%	100,75	10	0	78.078	-88.573	8.670.828	8.582.255	0	8.682.788
Nykredit, kontantlån 1,9408%	100,00	12	301.393	98.730	0	3.826.225	3.826.225	307.285	3.920.660
Nykredit kontantlån, 1,314%	100,00	13	719.334	199.948	0	10.164.297	10.164.297	728.844	10.370.773
			1.020.727	376.756	-88.573	22.661.350	22.572.777	1.036.129	22.974.221

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

17.321.796

Amortiseret kurstab 1. januar

-99.645

Omkostningsført i året

11.072

-88.573

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
21. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	839.230	801.620
Fjernvarmeomkostning	-687.014	-675.136
EMO	-16.480	-20.600
	<u>135.736</u>	<u>105.884</u>
22. Anden gæld		
Moms	34.832	46.613
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	2.523	2.508
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	0	284
Feriepengeforpligtelse funktionærer	7.560	6.720
Revisor	40.000	40.000
Diverse regninger	70.289	188.913
	<u>155.204</u>	<u>285.038</u>

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.661 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2018 udgør 152.875 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.000 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, og ligger ikke til sikkerhed for gæld.

Noter

24. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 25, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

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

Momsreguleringsforpligtelse udgør t.kr. 2.375.

25. Nøgleoplysninger

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	30/09 2016	30/09 2017	30/09 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	6.681	6.681	88	6.681
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	377	507	7	507
B4	Erhvervslejemål	1.912	1.782	11	1.782
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	551	0	551
B6	I alt	8.970	9.521	106	9.521

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1919-1941

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

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"/>	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	152.875.000	16.057		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2018 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.518.961	580		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4			
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej		
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"/>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	113.577	* 12 /	6.681	204
H2	Erhvervslejeindtægter	183.659	* 12 /	6.681	330
H3	Boliglejeindtægter	20.049	* 12 /	6.681	36

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	64	117	182

Felt nr.	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	20.619		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.903		
K3	Teknisk andelsværdi	23.522		

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	97	89	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	97	89	69

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84		

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	76	171	153

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

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.

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	15.866	11.133
Valuarvurdering	22.882	16.057
Anskaffelsessum (kostpris)	5.937	4.166
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.903	2.037
Foreslået andelsværdi	20.619	14.469
Reserver uden for andelsværdi	826	580
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		204
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	20.049 *12/ 507	475
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	183.659 *12/ 1.782	1.237
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		17
Øvrige omkostninger		52
Finansielle poster, netto		5
Afdrag		<u>26</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>29</u>

Noter

26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 16:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	137.640.028
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.572.777
Prioritetsgæld, kursværdi	-22.974.221
	<u>137.238.584</u>
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-152.875.000
Tilgodehavende Vuggestue, regnskabsmæssig værdi	-9.481.039
Valuarvurdering incl. tillægsleje Vuggestue	<u>162.875.000</u>
	<u>137.757.545</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2018.	
Fordelingstal er areal i henhold til BBR.	<u>6.681</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>20.619</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. januar 2018)	<u>19.444</u>