

Andelsboligforeningen Postgården

Jagtvej 68-70, 2200 København N

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. januar 2020.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 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 6. januar 2020

Administrator


Qvortrup Administration A/S

Bestyrelse


Morten Jordt Duedahl

Signe Faurschou

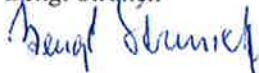
Andreas M. Laurson



Jens Nøhr



Bengt Strunch



Kersti Brosbøl E. Friis

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Postgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Postgården for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2018 - 30. september 2019 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 og 1. oktober 2019 - 30. september 2020. 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.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 6. januar 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 74 20 99 36



Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor
mne32071

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

Ejendommen

Matrikelnr: 1804 Valby

Bestyrelse

Morten Jordt Duedahl
Andreas M. Laursen
Bengt Strunch
Signe Faurschou
Jens Nøhr
Kersti Brosbøl E. Friis

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

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, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

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

Prioritetsgæld

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

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

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 fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 26 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 27. 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	
	2019/20 (ej revideret)	2018/19	2018/19 (ej revideret)	2017/18
Boligafgift	1.045.000	1.135.770	1.249.346	1.249.346
1 Lejeindtægter	2.775.000	2.712.121	2.675.000	2.644.140
2 Øvrige indtægter	250.000	266.299	257.000	433.093
Indtægter i alt	4.070.000	4.114.190	4.181.346	4.326.579
3 Personaleomkostninger	-455.000	-452.888	-435.000	-330.896
4 Ejendomsskat og forsikringer	-580.000	-578.197	-565.000	-564.668
5 Forbrugsafgifter	-500.000	-520.981	-610.000	-540.690
6 Renholdelse	-185.000	-183.889	-160.000	-190.799
7 Vedligeholdelse, løbende	-1.290.000	-928.655	-1.250.000	-660.992
Antenneregnskab	0	5.671	0	8.255
8 Administrationsomkostninger	-350.000	-347.624	-350.000	-320.616
9 Øvrige foreningsomkostninger	-42.000	-41.950	-40.000	-39.788
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-16.900	-16.875	-16.900	-16.781
Omkostninger i alt	-3.418.900	-3.065.388	-3.426.900	-2.656.975
Resultat før finansielle poster	651.100	1.048.802	754.446	1.669.604
10 Finansielle indtægter	163.000	176.164	190.000	199.948
11 Finansielle omkostninger	-172.000	-325.674	-363.800	-387.828
Finansielle poster netto	-9.000	-149.510	-173.800	-187.880
Resultat før skat	642.100	899.292	580.646	1.481.724
12 Skat af årets resultat	-250.000	-212.461	-160.000	-265.209
Årets resultat	392.100	686.831	420.646	1.216.515

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	2017/18
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	3.000.000	0	0
Overført til "Andre reserver"	0	3.000.000	0	0
Betalte prioritetsafdrag	1.231.000	1.036.130	1.036.129	1.020.727
Modtagne afdrag på gældsbev	-738.480	-752.679	-728.844	-719.334
Overført restandel af årets resultat	-100.420	-2.596.620	113.361	915.122
Overført til "Overført resultat"	392.100	-2.313.169	420.646	1.216.515
I alt	392.100	686.831	420.646	1.216.515

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
13	Ejendom	180.982.544	152.875.000
	Byggesag fibernet	0	196.302
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>180.982.544</u>	<u>153.071.302</u>
14	Tilgodehavende Københavns Universitet, vuggestue	8.728.360	9.481.039
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.728.360</u>	<u>9.481.039</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>189.710.904</u>	<u>162.552.341</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	3.630	7.584
	Andre tilgodehavender	183.378	10.333
	Periodeafgrænsningsposter	337.329	259.823
	Tilgodehavender i alt	<u>524.337</u>	<u>277.740</u>
15	Likvide beholdninger	<u>4.694.541</u>	<u>4.756.058</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.218.878</u>	<u>5.033.798</u>
	Aktiver i alt	<u>194.929.782</u>	<u>167.586.139</u>

Balance 30. september

Note	2019	2018
Passiver		
Egenkapital		
16 Andelsindskud	1.336.200	1.336.200
17 Reserve for opskrivning af ejendom	140.702.180	113.208.619
18 Overført resultat	13.707.474	23.095.209
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>155.745.854</u>	<u>137.640.028</u>
19 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	12.593.527	5.518.961
20 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	3.000.000	0
Andre reserver	<u>15.593.527</u>	<u>5.518.961</u>
Egenkapital i alt	<u>171.339.381</u>	<u>143.158.989</u>
Gældsforpligtelser		
21 Gæld til realkreditinstitutter	20.495.947	21.536.648
Deposita og forudbetalt leje	1.222.392	1.206.288
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.718.339</u>	<u>22.742.936</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.051.772	1.036.129
Mellemregning med andelshavere	29.662	7.100
Skyldig skat	207.182	213.757
22 Varmeregnskab	152.744	135.736
Indvendig vedligeholdelse for lejere	122.683	136.288
23 Anden gæld	308.019	155.204
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.872.062</u>	<u>1.684.214</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.590.401</u>	<u>24.427.150</u>
Passiver i alt	<u>194.929.782</u>	<u>167.586.139</u>
24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
25 Eventualforpligtelser		
26 Nøgleoplysninger		
27 Beregning af andelsværdi		

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	385.321	379.539
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.170.696	3.097.307
Lejeindtægter, kælder, p-plads, garage og loft	96.948	93.976
Tomgangsvarme og lejetab	-12.001	0
Ydelse vuggestue	-928.843	-926.682
	<u>2.712.121</u>	<u>2.644.140</u>
2. Øvrige indtægter		
Vaskeri	27.400	29.550
Varmeregnskab	118.425	118.514
Delmoms	120.474	134.298
Øvrige indtægter	0	150.731
	<u>266.299</u>	<u>433.093</u>
3. Personaleomkostninger		
Vicevært	72.000	72.000
Reg. feriepengeforpligtelse	0	840
Viceværtbureau	333.174	207.773
Dagpengeforsikring og arbejdsskedeforsikring	820	3.489
Sociale omkostninger	0	378
Inspektør	46.894	46.416
	<u>452.888</u>	<u>330.896</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	456.800	456.800
Forsikringer	68.916	67.909
Abonnementer	52.481	39.959
	<u>578.197</u>	<u>564.668</u>

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
5. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	235.192	262.907
Renovation	180.131	178.724
Elforbrug fællesarealer	64.420	99.059
Abonnement Fibernet	41.238	0
	<u>520.981</u>	<u>540.690</u>
6. Renholdelse		
Trappevask og vinduespolering	77.167	76.562
Rengøring	3.127	3.180
Skadeservice og skimmelsvamp	41.149	27.296
Affaldshåndtering herunder tømning af loftrum	33.013	12.359
Snerydning	638	0
Renholdelse af fortov	17.100	57.411
Affaldssække	11.695	13.991
	<u>183.889</u>	<u>190.799</u>

	2018/19	2017/18
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri, nye vaskemaskiner	66.767	8.942
Varmeanlæg	14.366	125.361
Maler trappeopgange	25.551	0
Elektriker	1.705	0
Murer	0	22.614
Tømrer	0	75.525
VVS og blikkenslager, faldstammer, udskiftning og isolering rør i kælder mv.	167.050	182.128
Låseservice, nye nøgler	20.254	7.059
Småanskaffelser, herunder brandslukker, computer, hårde hvidevarer mv. samt reparation af maskiner	74.276	8.638
Dørtelefon	128.430	0
Elevator	24.143	96.714
Salg af nøgler	-6.175	-5.625
Tekniker	70.925	77.987
Gårdhave	20.249	44.774
Gulvbehandling	71.049	16.875
Renovering og udskiftning af belysning	250.065	0
	928.655	660.992
8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	204.478	202.395
Udarbejdelse og revision af årsrapport	32.500	32.500
Anden assistance revisor vedrørende tilgodehavende vuggestue, opgørelse skattemæssige afskrivninger og gennemgang moms afstemning	15.553	19.703
Advokathonorar	14.876	0
Varmeregnskabshonorar	33.176	32.163
Gebyrer m.v.	16.886	9.664
Kontorartikler	1.264	0
Generalforsamling mv.	14.386	9.841
Revisor, deltagelse i generalforsamling og bestyrelsesmøde	13.750	13.750
Blomster, gaver	755	600
	347.624	320.616

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	22.200	22.200
Valuarvurdering	<u>19.750</u>	<u>17.588</u>
	<u>41.950</u>	<u>39.788</u>
10. Finansielle indtægter		
Renteindtægter Vuggestue	<u>176.164</u>	<u>199.948</u>
	<u>176.164</u>	<u>199.948</u>
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	314.602	376.756
Amortisering af kurstab på obligationslån	<u>11.072</u>	<u>11.072</u>
	<u>325.674</u>	<u>387.828</u>
12. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	211.255	265.209
Regulering af tidligere års skat	<u>1.206</u>	<u>0</u>
	<u>212.461</u>	<u>265.209</u>

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2018	39.666.381	39.666.381
Tilgang i årets løb	<u>613.983</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 30. september 2019	<u>40.280.364</u>	<u>39.666.381</u>
Opskrivninger 1. oktober 2018	113.208.619	106.708.619
Årets regulering	<u>27.493.561</u>	<u>6.500.000</u>
Opskrivninger 30. september 2019	<u>140.702.180</u>	<u>113.208.619</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>180.982.544</u>	<u>152.875.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>106.000.000</u>	<u>106.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2019 i henhold til vurdering af 30. september 2019 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 106.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en stabiliseret DCF-model med en normaliseret afkastprocent på 3,6 procent og en skønnet inflation på 1,5%. 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.

Det må antages at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

14. Tilgodehavende Københavns Universitet, vuggestue

Tilgodehavende primo	9.481.039	10.207.773
Renter realkreditlån	176.164	199.948
Ydelse	<u>-928.843</u>	<u>-926.682</u>
	<u>8.728.360</u>	<u>9.481.039</u>

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
15. Likvide beholdninger		
Kasse	2.000	2.000
Nordea, driftskonto	4.333.410	4.504.451
Nordea, driftskonto	359.131	249.607
	<u>4.694.541</u>	<u>4.756.058</u>
16. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2018	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 2018	113.208.619	106.708.619
Årets værdiregulering	27.493.561	6.500.000
	<u>140.702.180</u>	<u>113.208.619</u>
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2018	23.095.209	22.397.655
Årets overførte overskud eller underskud	-2.596.620	915.122
Afdrag på prioritetsgæld	1.036.130	1.020.727
Modtagne afdrag på gældsbeholdning	-752.679	-719.334
Overført til andre reserver	-7.074.566	-518.961
	<u>13.707.474</u>	<u>23.095.209</u>
19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. oktober 2018	5.518.961	5.000.000
Årets regulering	7.074.566	518.961
	<u>12.593.527</u>	<u>5.518.961</u>

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Ifølge resultatdisponering	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>

21. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Amortiseret kurstab	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, tilpasningslån 0,1266%	100,75	10	0	50.991	-77.501	8.670.828	8.593.327	0	8.758.284
Nykredit, kontantlån 1,9408%	100,00	12	307.286	87.447	0	3.518.940	3.518.940	313.292	3.598.345
Nykredit kontantlån, 1,314%	100,00	13	728.844	176.164	0	9.435.452	9.435.452	738.480	9.612.664
			1.036.130	314.602	-77.501	21.625.220	21.547.719	1.051.772	21.969.293

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

17.321.796

Amortiseret kurstab 1. januar
Omkostningsført i året

-88.573

11.072

-77.501

Rentetilpasning af Nykredit tilpasningslån sker 1. april 2022

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
22. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	850.510	839.230
Fjernvarmeomkostning	-691.406	-687.014
EMO	-12.360	-16.480
Depositum varme	6.000	0
	<u>152.744</u>	<u>135.736</u>
23. Anden gæld		
Moms	0	34.832
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	2.523	2.523
Feriepengeforpligtelse funktionærer	7.560	7.560
Revisor	40.000	40.000
Mellemregning administrator	46.290	0
Diverse regninger	211.646	70.289
	<u>308.019</u>	<u>155.204</u>

24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.625 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2019 udgør 180.983 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.

25. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 26, 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. 2.113.

26. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/09 2017	30/09 2018	30/09 2019	
		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	507	507	7	507
B4	Erhvervslejemål	1.782	1.782	11	1.782
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	551	551	0	551
B6	I alt	9.521	9.521	106	9.521

26. Nøgleoplysninger (fortsat)

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
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"/>
				Ejendomsværdi (F2)	
				m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2019 kr.			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	191.390.000			20.102
				Andre reserver (F3)	
				m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2019 kr.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.593.527			1.638
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8		
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"/>

26. Nøgleoplysninger (fortsat)**Forklaring på udregning:**

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	113.577	* 12 /	204
H2	Erhvervslejeindtægter	178.321	* 12 /	320
H3	Boliglejeindtægter	32.232	* 12 /	58

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	117	182	103

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	23.500
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.750
K3	Teknisk andelsværdi	26.250

Felt nr. Sæt kryds

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

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	89	69	98
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	89	69	98

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87

26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	171	153	155

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	15.866	11.133
Valuarvurdering	28.647	20.102
Anskaffelsessum (kostpris)	6.029	4.231
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.750	1.930
Foreslået andelsværdi	23.500	16.490
Reserver uden for andelsværdi	2.334	1.638
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		204
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	32.232 *12/ 507	763
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	178.321 *12/ 1.782	1.201
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		50
Finansielle poster, netto		4
Afdrag		24
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		28

27. 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	155.745.854
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	21.547.719
Prioritetsgæld, kursværdi	-21.969.293
	<u>155.324.280</u>
Ejendom regnskabsmæssig værdi	-180.982.544
Tilgodehavende vuggestue, regnskabsmæssig værdi	-8.728.360
Valuarvurdering incl. tillægsleje vuggestue	<u>191.390.000</u>
	<u>157.003.376</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2019.	
Fordelingstal er areal i henhold til BBR.	<u>6.681</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>23.500</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. januar 2019)	<u>20.619</u>