

BRØNSHØJ REGNSKAB ivs
REGISTREREDE REVISORER
HAVDRUPVEJ 24, 2700 BRØNSHØJ
Tlf. 30473046 cc@brhregnskab.dk
CVR 36709030

ANDELSBOLIGFORENINGEN
ABSALONSGADE 28 - 28A - 28B

ÅRSRAPPORT 1.7.2017 - 30.6.2018
CVR NR. 14811613

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 20
Andelsværdiberegning	20 - 21

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN: Andelsboligforeningen
Absalonsgade 28 - 28A - 28B
1658 København V
Matr. nr 621 Udenbys Vester Kvarter, København
CVR nr.14811613

BESTYRELSEN: Formand Michael Grusgaard
Louise F. J. A. Pedersen
Rune Aabenhus
Jonas Vestergaard
Trine Holst

REVISOR: Brønshøj Regnskab IVS
Registrerede Revisorer
Havdrupvej 24
2700 Brønshøj
CVR. nr. 36 70 90 30
Claus Christensen, registreret revisor
Tlf. 30473046

ADMINISTRATOR Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K
Tlf. 33137800

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 25. oktober 2018

Dirigent:

BESTYRELSESPÅTEGNING:

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, herunder bestemmelser for regnskabsklasse A , tilpasset andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30 juni 2018.

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 foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. oktober 2018

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

København, den 25. oktober 2018

Bestyrelsen:

Michael Grusgaard
Formand

Louise F. J. A. Pedersen

Rune Aabenhus

Jonas Vestergaard

Trine Holst

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, § 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. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 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 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, § 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. Fejlinformation 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 brugerne 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, 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 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 25. oktober 2018

Brønshøj Regnskab IVS
Registrerede Revisorer
CVR nr. 36709030

Claus Christensen
Registreret revisor
mne15283

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Indtægter fra udlejning og vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Der er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden. Tilskud offentlig byfornyelse (rentetilskud) er også medtaget som indtægt.

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 bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag fra prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

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, Skat af årets skattepligtige resultat omfatter aktuel skat af årets erhvervs-mæssige indtægt vedr. udlejning.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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 foreningens 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 mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver - forsat

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, værdien falder. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktiverens forventede brugstid efter følgende principper:
Inventar, driftsmateriel mv. 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med eventuel nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi iflg. offentlig ejendomsvurdering, "Reserve for opskrivning af foreningens ejendom".

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved ny udstedelse 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 1. års beregnede ydelse afsættes som kortfristet gæld.

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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven, samt under eventualforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Øvrige noter. Nøgletalsoplysninger

De i note 20 anførte nøgletal har til formål af give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomi med andre foreningers økonomiske forhold.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi. Noter er medtaget iflg. bekendtgørelse fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven. Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

<u>NOTE</u>		Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (ej revideret)	Realiseret 2016/2017
	INDTÆGTER:			
	Boligafgifter	984.295	984.294	894.813
	Leje Fiberby	21.600	21.600	21.600
	Gårdlaugsbidrag	30.802	30.802	30.802
	Diverse indtægter	0	0	916
	Vaskeriindtægt	9.800	15.000	18.345
	Tilskud offentlig byfornyelse (rentetilskud)	73.258	75.000	74.953
	Lejeindtægt fælleslokaler	6.500	7.000	6.575
	INDTÆGTER I ALT:	1.126.255	1.133.696	1.048.004
	OMKOSTNINGER:			
1	Ejendomsskat og forsikringer	254.382	255.000	247.078
2	Forbrugsafgifter	92.986	120.000	106.736
3	Renholdelse	85.475	85.800	79.468
4	Vedligeholdelse, løbende	94.447	200.000	153.876
5	Administrationsomkostninger	106.256	115.700	110.800
10	Af- og nedskrivning inventar mv.	6.852	6.852	6.852
	OMKOSTNINGER I ALT:	640.398	783.352	704.810
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:	485.857	350.344	343.194
	RENTER OG AFDRAG:			
6	Finansielle indtægter	164	1.000	1.161
7	Finansielle omkostninger	209.286	206.736	217.436
	FINANSIELLE POSTER. I ALT:	209.122	205.736	216.275
	SKAT:			
8	Skat vedr. udlejning m.m.	5.672	0	0
		5.672	0	0
	ÅRETS RESULTAT:	271.063	144.608	126.919
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "Overført resultat mv.":			
	Prioritetsafdrag	215.023	215.021	205.170
	Afskrivning	-6.852	-6.852	-6.852
	Overført restandel af årets resultat	62.892	-63.561	-71.399
	DISPONERET I ALT:	271.063	144.608	126.919

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

NOTE	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
9	74.000.000	74.000.000
	Ejendommen, matr. nr. 621 Udenbys Vester Kvarter Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2015 udgør kr. 74.000.000	
10	20.554	27.406
	Særlige installationer	
	<u>74.020.554</u>	<u>74.027.406</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT:	
	<u>74.020.554</u>	<u>74.027.406</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT:	
	<u>74.020.554</u>	<u>74.027.406</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
11	33.378	43.153
	Andre tilgodehavender	
17	967	0
	Internetadgang	
19	3.970	3.970
	Middelgrundens Vindmøllelaug, 1 andel, kostpris	
	<u>38.315</u>	<u>47.123</u>
	TILGODEHAVENDER I ALT:	
12	<u>937.388</u>	<u>30.199</u>
	Likvide beholdninger	
	<u>975.703</u>	<u>77.322</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:	
	<u>74.996.257</u>	<u>74.104.728</u>
	AKTIVER I ALT:	
	<u>74.996.257</u>	<u>74.104.728</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
13 EGENKAPITAL:		
Andelsindskud	34.131	34.131
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	68.526.323	68.526.323
Overført resultat	-31.772.356	-37.156.477
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER:	<u>36.788.098</u>	<u>31.403.977</u>
13 ANDRE RESERVER:		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	33.233.904	38.346.962
ANDRE RESERVER I ALT:	<u>33.233.904</u>	<u>38.346.962</u>
EGENKAPITAL I ALT:	<u><u>70.022.002</u></u>	<u><u>69.750.939</u></u>
GÆLD, LANGFRISTEDEGÆLDSFORPLIGTELSE:		
14 Prioritetsgæld, langfristed andel, forfalden efter 1 år	3.839.407	4.064.769
	<u>3.839.407</u>	<u>4.064.769</u>
GÆLD, KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
14 Prioritetsgæld, kortfristet andel (forfald inden for 1 år)	225.362	215.021
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	860.015	12.864
8 Skat Fiberby m.m.	5.672	0
15 Varmeregnskab	6.258	1.125
16 Vandregnskab	4.910	2.240
17 Internetadgang	0	472
18 Øvrig gæld	32.631	57.298
	<u>1.134.848</u>	<u>289.020</u>
GÆLD I ALT:	<u>4.974.255</u>	<u>4.353.789</u>
PASSIVER I ALT:	<u><u>74.996.257</u></u>	<u><u>74.104.728</u></u>
19 Eventualaktiver- og forpligtelser		
20 Nøgletal		
21 Beregning af andelsværdi		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

	Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (ej revideret)	Realiseret 2016/2017
1 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRING:			
Ejendomsskat	218.542	215.000	211.663
Forsikring	35.840	40.000	35.415
	254.382	255.000	247.078
2 FORBRUGSAFGIFTER:			
Renovation, skorstensfejning og rottebek.	70.472	80.000	73.409
Elforbrug fællesarealer	22.514	40.000	33.327
	92.986	120.000	106.736
3 RENHOLDELSE:			
Vicevært og renholdelse	37.545	50.000	37.392
Gårdlaug	30.803	30.800	30.803
Vejrenholdelse, inkl. snerydning	17.127	5.000	11.273
	85.475	85.800	79.468
4 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE		200.000	
VVS arbejde	0		42.861
Varmeanlæg	4.272		2.896
Elektriker og elartikler	2.599		515
Have	0		3.983
Låseservice m.m.	4.532		531
Tag og tagrender	85.075		0
Glarmester	625		0
Vaskeri	948		6.661
Kloakarbejde, faldstammer	-5.625		87.478
Porttelefon	0		4.046
Arbejdsweekend	1.230		4.905
Småanskaffelser og diverse reparationer	791		0
	94.447	200.000	153.876
5 ADMINISTRATIONSSOMKOSTNINGER:			
Administration	55.700	55.700	54.800
Revision og regnskabsassistance	14.250	14.000	14.000
Revision og regnskabsassistance reg. tidl. år	0	0	-250
Kontingent ABF	3.718	0	0
Arbejdsskade- og netbankforsikring	2.806	0	2.702
Andre serviceabonnementer og Falck	9.258	9.000	8.947
Vand og varmeregnskab	10.418	12.000	11.301
Foreningsudgifter	271	18.000	605
Vand og varme fælleslokaler og vaskeri	5.709	0	6.957
Bank og andre gebyrer	3.187	0	4.914
Kontorartikler, porto m.m.	939	7.000	6.824
	106.256	115.700	110.800

	Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (ej revideret)	Realiseret 2016/2017
6 FINANSIELLE INDTÆGTER:			
Renteindtægter bank	164	1.000	1.161
Udbytte Møllelaug	0	0	0
	164	1.000	1.161
7 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:			
Bankrenter	2.616	0	789
Prioritetsrenter og bidrag	206.670	206.736	216.647
	209.286	206.736	217.436
8 SKAT			
Skat vedr. udlejning til Fiberby m.m.	2.949	0	0
Reg. tidligere år	2.723	0	0
	5.672	0	0

NOTER TIL BALANCEN

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
9 EJENDOMMEN, MATR. NR 621 UDENBYS VESTER KVARTER:		
Kostpris 1.juli	5.473.677	5.473.677
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<u>5.473.677</u>	<u>5.473.677</u>
Opskrivninger 1. juli	68.526.323	68.526.323
Regulering 1. juli	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
	<u>68.526.323</u>	<u>68.526.323</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>74.000.000</u>	<u>74.000.000</u>
<p>Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til dagsværdi. Det er vurderet, at ejendommens kontante offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017 kan anvendes som en indikator for en dagsværdi. Der er beregnet en afkastprocent, ved anvendelse af den offentlige vurdering som dagsværdi, på 3,1%. Afkastprocenten svarer mindst til det forrentningskrav en køber ville kunne stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.</p>		
10 SÆRLIGE INSTALLATIONER:		
Tørretumbler:		
Kostpris 1. juli	23.209	23.209
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>23.209</u>	<u>23.209</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	13.926	11.605
Afskrivning indeværende år	2.321	2.321
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>16.247</u>	<u>13.926</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>6.962</u>	<u>9.283</u>
Forventet levetid, år	10	10
Vaskemaskine:		
Kostpris 1. juli	45.309	45.309
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>45.309</u>	<u>45.309</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	27.186	22.655
Afskrivning indeværende år	4.531	4.531
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>31.717</u>	<u>27.186</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>13.592</u>	<u>18.123</u>
Forventet levetid, år	10	10

NOTER TIL BALANCEN

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
11 ANDRE TILGODEHAVENDER:		
Andre tilgodehavender	0	711
Tilgodehavende Fiberby	0	3.600
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte omkostninger)	33.378	38.842
	<u>33.378</u>	<u>43.153</u>
12 LIKVIDE BEHOLDNINGER:		
Kontantbeholdning	15.126	17.350
Arbejdernes Landsbank A/S	922.262	12.849
	<u>937.388</u>	<u>30.199</u>

NOTER TIL BALANCEN**13 EGENKAPITAL:**

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserver til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt	
Saldo 1. Juli	34.131	68.526.323	-37.156.477	31.403.977	38.346.962	0	38.346.962	69.750.939
Overført fra andre reserver			5.113.058	5.113.058	-5.113.058		-5.113.058	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			215.023	215.023				215.023
Regnskabsmæssige afskrivning			-6.852	-6.852				-6.852
Restandel af årets overskud	0	0	62.892	62.892				62.892
Saldo pr. 31.december	<u>34.131</u>	<u>68.526.323</u>	<u>-31.772.356</u>	<u>36.788.098</u>	<u>33.233.904</u>	<u>0</u>	<u>33.233.904</u>	<u>70.022.002</u>

14 PRIORITETSGÆLD:

	Kurs 30/06	Rest- løbetid år	Renter og bidrag	Betalte afdrag for året	Nominel restgæld 30/06	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf	Heraf	Kursværdi 30/06
						30/06	næste års afdrag	afdrag inden for 2 - 5 år	
Lånetype:									
Nykredit, kontantlån byforn.									
Opr. kr. 553.200									
Lånerente 7,3228%	100	9½	25.276	22.074	330.657	308.584	23.734	114.198	312.730
Nykredit, kontantlån byforn.									
Opr. kr. 3.886.000									
Lånerente 4,4248%	100	8¼	103.802	192.949	2.154.133	1.961.185	201.628	901.397	1.994.178
Nykredit, tilpasningslån									
Opr. Kr. 1.795.000									
Lånerente: 3,7933 %	107,01	21½	77.592	0	1.795.000	1.795.000	0	0	1.913.319
			<u>206.670</u>	<u>215.023</u>	<u>4.279.790</u>	<u>4.064.769</u>	<u>225.362</u>	<u>1.015.595</u>	<u>4.220.227</u>

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Foreningen har optaget indeksslån hvortil der gives ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indeksslåne, i medfør af lov om byfornyelse. Hovedstol udgør i alt kr. 19.440.000.

Restgælden på indeksslåne udgør kr. 13.876.161 og kursværdien udgør kr. 20.531.530 (1. års afdrag udgør kr. 668.130, og afdrag år 2-5 udgør kr. 2.772.433. Låne indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

NOTER TIL BALANCEN

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
15 VARMEREGNSKAB:		
Indbetalt a conto	106.568	95.432
Fjernvarmeomkostning	-100.310	-94.307
	<u>6.258</u>	<u>1.125</u>
16 VANDREGNSKAB:		
Indbetalt a conto	41.660	41.030
Vandforbrug	-36.750	-38.790
	<u>4.910</u>	<u>2.240</u>
17 INTERNETADGANG:		
Saldo pr. 1. juli	472	12.712
Indbetalt a conto	33.120	33.120
Udgifter	-34.559	-45.360
	<u>-967</u>	<u>472</u>
18 ØVRIG GÆLD:		
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.250	14.000
Administrator	16.083	1.498
Københavns Kommune, byggesag	0	550
Skyldig vedligeholdelse	2.298	41.250
	<u>32.631</u>	<u>57.298</u>

19 EVENTUALAKTIVER- OG FORPLIGTELSE:**Sikkerhedsstillelser og hæftelser**

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 25.670.000, ejerpantebrevet er ikke lagt til sikkerhed for lån, men er deponeret i Arbejdernes Landsbank A/S, der er fuldmagtshaver.

Foreningen har optaget indeksslån hvortil der gives ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indeksslåne, i medfør af lov om byfornyelse. Hovedstol udgør i alt kr. 19.440.000. Restgælden på indeksslåne udgør kr. 13.876.161 og kursværdien udgør kr. 20.531.530.

I medfør af andelsboligforeningslovens §5 stk. 6 medtages indeksslån vedr. lov om sanering og lov om byfornyelsen ikke i opgørelsen af andelenes værdi. Her udover er der tinglyst gæld i alt kr. 6.234.000 som oplyst i note vedr. prioritetsgæld.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på kr. 60.000 i ejendommen.

Foreningen har 1 andel i Middelgrundens Vindmøllelaug (andel 1 af 40.500, kapitalandel under kr. 500). Middelgrundens Vindmøllelaug har iflg. deres hjemmeside en handelsplads vedr. andele. Andelen er derfor medtaget som omsætningsaktiv.

Afgivne garantier**20 NØGLETALSOPLYSNINGER:**

Iflg. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter viser nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B anvendes m² som fordelingsnøgle.

NOTER**20 NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:**

		30.06.16	30.06.17	30.06.18	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.817	1.817	23	1.817
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	1.817	1.817	23	1.817

	Sæt kryds	Boligernes Areal (BBR)	Boligernes Areal (Anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			X	
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her.				

		År
D1	Foreningens Stiftelsesår	1965
D2	Ejendommens opførelsesår	1858

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		X

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.18 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.000.000	40.726

NOTER**20 NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:**

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.18 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.233.904	18.291

Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	44,91

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf.- lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse m)		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom		X

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	85.254	x 12	/1817	563
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/	-

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2015/16 kr. pr. m ²	2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m ² de sidste 3 år	68	70	149

NOTER**20 NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:**

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	20.161	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld- omsætningsaktiver	2.201	Gældsforpligtelse jf. Balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	22.362	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2015/16 kr. pr. m ²	2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	42	85	52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	42	85	52

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi	93

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2015/16 kr. pr. m ²	2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	108	113	118

NOTER TIL BALANCEN

Beregnete nøgletal for foreningen:

	<u>Kr./kvm. andel</u>	<u>Kr./total kvm.</u>
Offentlig ejendomsvurdering	40.726	40.726
Anskaffelsessum kostpris	3.012	3.012
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	2.201	2.201
Foreslået andelsværdi	20.161	20.161
Henlæggelser uden for andelsværdi	18.291	18.291
	Kr. kvm.	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm.	542	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede bolig kvm.	0	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	87	
Omkostninger i % af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag)		
Øvrige omkostninger	51	
Vedligeholdelse	9	
Finansielle poster, netto	20	
Afdrag	20	
	<u>100</u>	

21 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI:

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 litra b:

		Kr.
Foreningens egenkapital før regulering af generalforsamlingsbestemte henlæggelser pr. 30. juni		31.675.040
Overført fra andre reserver		5.113.058
		<u>36.788.098</u>
Korrektioner i henhold til Lov om Andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	4.064.769	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 30. juni	-4.220.227	-155.458
		<u>36.632.640</u>

Ejendommen er indregnet til seneste offentlig vurdering pr. 1. 10. 2017.

Værdi af andelskrone pr. fordelingstal pr. 30. juni 2018:

1.073,295245

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på ordinære generalforsamling den 26. oktober 2017

913,442772

NOTER TIL BALANCEN

<u>NR</u>			<u>FORDELINGS- TAL</u>	<u>ANDELS- VÆRDI</u>
1	Absalonggade 28	1. tv	1.782	1.912.612
2	Absalonggade 28	1. th	1.909	2.048.921
3	Absalonggade 28	2. tv	1.782	1.912.612
4	Absalonggade 28	2. th	2.050	2.200.255
5	Absalonggade 28	3. tv	2.050	2.200.255
6	Absalonggade 28	3. th	1.782	1.912.612
7	Absalonggade 28	4. tv	1.658	1.779.524
8	Absalonggade 28	4. th	1.880	2.017.795
9	Absalonggade 28 A	st. tv	986	1.058.269
10	Absalonggade 28 A	st. th	986	1.058.269
11-12	Absalonggade 28 A	1.	1.972	2.116.538
13	Absalonggade 28 A	2.	1.972	2.116.538
14	Absalonggade 28 A	3. tv	986	1.058.269
15	Absalonggade 28 A	3. th	986	1.058.269
16	Absalonggade 28 A	4. tv	931	999.238
17	Absalonggade 28 A	4. th	931	999.238
18	Absalonggade 28 B	st.	1.710	1.835.335
19	Absalonggade 28 B	1.	1.972	2.116.538
20	Absalonggade 28 B	2.	1.972	2.116.538
21	Absalonggade 28 B	3. tv	986	1.058.269
22	Absalonggade 28 B	3. th	986	1.058.269
23	Absalonggade 28 B	4. tv	931	999.238
24	Absalonggade 28 B	4. th	931	999.238
			34.131	36.632.640