

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

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
ABSALONGADE 28 - 28A - 28B**

ÅRSRAPPORT 1.7.2018 - 30.6.2019
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
Jonas Vestergaard
Trine Holst
Anna Bendtsen
- 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 30. oktober 2019

Dirigent:

BESTYRELSESPÅTEGNING:

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

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 30. oktober 2019

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

København, den 30. oktober 2019

Bestyrelsen:

Michael Grusgaard
Formand

Louise F. J. A. Pedersen

Jonas Vestergaard

Trine Holst

Anna Bendtsen

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse 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 klasse A, andelsboligforeningsloven 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 30. oktober 2019.

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 klasse A, andelsboligforeningsloven 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 renteomkostninger 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 erhvervsmæssige 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 2018 - 30. JUNI 2019

<u>NOTE</u>		Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (ej revideret)	Realiseret 2017/2018
	INDTÆGTER:			
	Boligafgifter	1.082.725	1.082.725	984.295
	Leje Fiberby	21.600	21.600	21.600
	Gårdlaugsbidrag	30.802	30.802	30.802
	Vaskeriindtægt	16.277	10.000	9.800
	Diverse indtægter	6.364	0	0
	Tilskud offentlig byfornyelse (rentetilskud)	70.952	70.000	73.258
	Lejeindtægt fælleslokaler	5.625	7.000	6.500
	INDTÆGTER I ALT:	<u>1.234.345</u>	<u>1.222.127</u>	<u>1.126.255</u>
	OMKOSTNINGER:			
1	Ejendomsskat og forsikringer	267.800	270.000	254.382
2	Forbrugsafgifter	101.722	110.000	92.986
3	Renholdelse	76.628	125.800	85.475
4	Vedligeholdelse, løbende	176.897	100.000	94.447
5	Administrationsomkostninger	103.154	117.618	106.256
10	Af- og nedskrivning inventar mv.	6.852	6.852	6.852
	OMKOSTNINGER I ALT:	<u>733.053</u>	<u>730.270</u>	<u>640.398</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:	<u>501.292</u>	<u>491.857</u>	<u>485.857</u>
	RENTER OG AFDRAG:			
6	Finansielle indtægter	185	0	164
7	Finansielle omkostninger	194.497	196.399	209.286
	FINANSIELLE POSTER. I ALT:	<u>194.312</u>	<u>196.399</u>	<u>209.122</u>
	SKAT:			
8	Skat vedr. udlejning m.m.	3.042	5.000	5.672
		<u>3.042</u>	<u>5.000</u>	<u>5.672</u>
	ÅRETS RESULTAT:	<u>303.938</u>	<u>290.458</u>	<u>271.063</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "Overført resultat mv.":			
	Prioritetsafdrag	225.363	215.021	215.023
	Afskrivning	-6.852	-6.852	-6.852
	Overført restandel af årets resultat	85.427	82.289	62.892
	DISPONERET I ALT:	<u>303.938</u>	<u>290.458</u>	<u>271.063</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

NOTE	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
9	74.000.000	74.000.000
	Ejendommen, matr. nr. 621 Udenbys Vester Kvarter Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr. 74.000.000	
10	13.702	20.554
	Særlige installationer	
	<u>74.013.702</u>	<u>74.020.554</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT:	
	<u>74.013.702</u>	<u>74.020.554</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT:	
	<u>74.013.702</u>	<u>74.020.554</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
11	40.906	33.378
	Andre tilgodehavender	
17	2.407	967
	Internetadgang (for lidt indbetalt)	
19	3.970	3.970
	Middelgrundens Vindmøllelaug, 1 andel, kostpris	
	<u>47.283</u>	<u>38.315</u>
	TILGODEHAVENDER I ALT:	
12	<u>160.726</u>	<u>937.388</u>
	Likvide beholdninger	
	<u>208.009</u>	<u>975.703</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:	
	<u>74.221.711</u>	<u>74.996.257</u>
	AKTIVER I ALT:	
	<u>74.221.711</u>	<u>74.996.257</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
13 EGENKAPITAL:		
Andelsindskud	34.131	34.131
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	68.526.323	68.526.323
Overført resultat	-26.342.576	-31.772.356
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER:	<u>42.217.878</u>	<u>36.788.098</u>
13 ANDRE RESERVER:		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	28.108.062	33.233.904
ANDRE RESERVER I ALT:	<u>28.108.062</u>	<u>33.233.904</u>
EGENKAPITAL I ALT:	<u><u>70.325.940</u></u>	<u><u>70.022.002</u></u>
GÆLD, LANGFRISTEDEGÆLDSFORPLIGTELSE:		
14 Prioritetsgæld, langfristet andel, forfalden efter 1 år	3.603.184	3.839.407
	<u>3.603.184</u>	<u>3.839.407</u>
GÆLD, KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
14 Prioritetsgæld, kortfristet andel (forfald inden for 1 år)	236.220	225.362
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	0	860.015
8 Skat Fiberby og vindmølleandel	5.993	5.672
15 Varmeregnskab	14.126	6.258
16 Vandregnskab	10.601	4.910
17 Internetadgang	0	0
18 Øvrig gæld	25.647	32.631
	<u>292.587</u>	<u>1.134.848</u>
GÆLD I ALT:	<u>3.895.771</u>	<u>4.974.255</u>
PASSIVER I ALT:	<u><u>74.221.711</u></u>	<u><u>74.996.257</u></u>
19 Eventualaktiver- og forpligtelser		
20 Nøgletal		
21 Beregning af andelsværdi		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (ej revideret)	Realiseret 2017/2018
1 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRING:			
Ejendomsskat	231.620	230.000	218.542
Forsikring	36.180	40.000	35.840
	267.800	270.000	254.382
2 FORBRUGSAFGIFTER:			
Renovation, skorstensfejning og rottebek.	68.003	80.000	70.472
Elforbrug fællesarealer	33.719	30.000	22.514
	101.722	110.000	92.986
3 RENHOLDELSE:			
Ejendomsservice, vicevært og rengøring	38.230	90.000	37.545
Gårdlaug	30.803	30.800	30.803
Haveanlæg	0	5.000	0
Vejrenholdelse, inkl. snerydning	7.595	0	17.127
	76.628	125.800	85.475
4 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE		100.000	
Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan	30.625		0
VVS arbejde	22.663		0
Varmeanlæg	17.002		4.272
Elektriker og elartikler	6.793		2.599
Låseservice m.m.	645		4.532
Tag og tagrender	0		85.075
Glarmester	0		625
Vaskeri, reparation og forbrug	7.351		948
Kloakarbejder	61.484		-5.625
Røgalarmer og lysdæmpere	5.103		0
Arbejdsweekender, materialer og fortæring	16.481		1.230
Netværksinstallation (år 2017)	8.750		0
Småanskaffelser og diverse reparationer	0		791
	176.897	100.000	94.447
5 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:			
Administration	56.368	56.368	55.700
Revision og regnskabsassistance	14.750	14.750	14.250
Kontingent ABF	3.381	0	3.718
Arbejdsskade- og netbankforsikring	2.972	0	2.806
Andre serviceabonnementer og Falck	3.960	9.500	9.258
Vand og varmeregnskab	11.572	12.000	10.418
Generalforsamling og møder	5.015	18.000	271
Domæneudgifter	260	0	0
Vand og varme fælleslokaler og vaskeri	0	0	5.709
Bank og andre gebyrer	2.257	0	3.187
Porto m.m.	2.619	7.000	939
	103.154	117.618	106.256

	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (ej revideret)	Realiseret 2017/2018
6 FINANSIELLE INDTÆGTER:			
Renteindtægter bank	185	0	164
	185	0	164
7 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:			
Bankrenter	997	0	2.616
Prioritetsrenter og bidrag	193.500	0	206.670
	194.497	0	209.286
8 SKAT			
Skat vedr. udlejning til Fiberby m.m.	3.053	5.000	2.949
Reg. tidligere år	-11	0	2.723
	3.042	0	5.672
Skyldig selskabsskat vedr. 2017-2018 udgør ansl. kr. 2940			

NOTER TIL BALANCEN

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
11 ANDRE TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende Fiberby	10.800	0
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger	30.106	33.378
	<u>40.906</u>	<u>33.378</u>
12 LIKVIDE BEHOLDNINGER:		
Kontantbeholdning	11.530	15.126
Arbejdernes Landsbank A/S (sidste år var der mellemregning vedr. salg bolig)	149.196	922.262
	<u>160.726</u>	<u>937.388</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	-31.772.356	36.788.098	33.233.904	0	33.233.904	70.022.002
Overført fra andre reserver			5.125.842	5.125.842	-5.125.842		-5.125.842	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			225.363	225.363				225.363
Regnskabsmæssige afskrivning			-6.852	-6.852				-6.852
Restandel af årets overskud	0	0	85.427	85.427				85.427
Saldo pr. 31.december	<u>34.131</u>	<u>68.526.323</u>	<u>-26.342.576</u>	<u>42.217.878</u>	<u>28.108.062</u>	<u>0</u>	<u>28.108.062</u>	<u>70.325.940</u>

14 PRIORITETSGÆLD:

	Kurs 30/06	Rest- løbetid år	Renter og bidrag	Betalte afdrag for året	Nominel restgæld 30/06	Regnskabs-	Heraf næste års afdrag	Heraf afdrag inden for 2 - 5 år	Kursværdi 30/06
						mæssig værdi 30/06			
Lånetype:									
Nykredit, kontantlån byforn.									
Opr. kr. 553.200									
Lånerente 7,3228%	100	8½	23.615	23.735	288.300	284.849	25.521	122.793	288.300
Nykredit, kontantlån byforn.									
Opr. kr. 3.886.000									
Lånerente 4,4248%	100	7¼	95.121	201.629	1.785.752	1.759.555	210.699	941.949	1.785.752
Nykredit, tilpasningslån									
Opr. Kr. 1.795.000									
Lånerente: 3,7933 %	107,01	20%	74.764	0	1.795.000	1.795.000	0	1.795.000	1.831.422
			<u>193.500</u>	<u>225.364</u>	<u>3.869.052</u>	<u>3.839.404</u>	<u>236.220</u>	<u>2.859.742</u>	<u>3.905.474</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. Tinglyst hovedstol udgør i alt kr. 19.440.000. Restgælden på indeksslåne udgør kr. 13.355.645 og kursværdien udgør kr. 20.785.703 (1. års afdrag udgør kr. 673.122, og afdrag år 2-5 udgør kr. 2.795.494. Låne indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien. Modtaget støtterente udgør for året kr. 567.650 for alle lån.

NOTER TIL BALANCEN

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
15 VARMEREGNSKAB:		
Indbetalt a conto	116.338	106.568
Fjernvarmeomkostning	-102.212	-100.310
	<u>14.126</u>	<u>6.258</u>
16 VANDREGNSKAB:		
Indbetalt a conto	43.560	41.660
Vandforbrug	-32.959	-36.750
	<u>10.601</u>	<u>4.910</u>
17 INTERNETADGANG:		
Saldo pr. 1. juli	967	-472
Indbetalt a conto	-33.120	-33.120
Udgifter	34.560	34.559
	<u>2.407</u>	<u>967</u>
18 ØVRIG GÆLD:		
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.750	14.250
Administrator	3.095	16.083
Mellemregning andelshavere	7.802	0
Skyldig vedligeholdelse	0	2.298
	<u>25.647</u>	<u>32.631</u>

19 EVENTUALAKTIVER- OG FORPLIGTELSER:**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. 13.355.645 og kursværdien udgør kr. 20.785.703.

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:**

		30.06.17	30.06.18	30.06.19	
		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. 30.06.19 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. 30.06.19 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	28.108.062	15.469

Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	37,98

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	93.779	x 12	/1817	619
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/	-

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m ² de sidste 3 år	70	149	167

NOTER

20 NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	23.199	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld- omsætningsaktiver	2.030	Gældsforpligtelse jf. Balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	25.228	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	85	52	97
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	85	52	97

	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	95

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	113	118	124

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	2.030	2.030
Foreslået andelsværdi	23.199	23.199
Henlæggelser uden for andelsværdi	15.469	15.469
	Kr. kvm.	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm.	596	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede bolig kvm.	0	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	88	
Omkostninger i % af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag)		
Øvrige omkostninger	48	
Vedligeholdelse	15	
Finansielle poster, netto	17	
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		42.217.878
Overført fra andre reserver		<u>0</u>
		42.217.878
Korrektioner i henhold til Lov om Andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	3.839.404	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 30. juni	<u>-3.905.474</u>	<u>-66.070</u>
		<u>42.151.808</u>
Ejendommen er indregnet til seneste offentlig vurdering pr. 1. 10. 2018		
Værdi af andelskrone pr. fordelingstal pr. 30. juni 2019		<u>1.235</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på ordinære generalforsamling den 25. oktober 2018		<u>1.073</u>

NOTER TIL BALANCEN

<u>NR</u>			<u>FORDELINGS-</u> <u>TAL</u>	<u>ANDELS-</u> <u>VÆRDI</u>
1	Absalonggade 28	1. tv	1.782	2.200.771
2	Absalonggade 28	1. th	1.909	2.357.616
3	Absalonggade 28	2. tv	1.782	2.200.771
4	Absalonggade 28	2. th	2.050	2.531.751
5	Absalonggade 28	3. tv	2.050	2.531.751
6	Absalonggade 28	3. th	1.782	2.200.771
7	Absalonggade 28	4. tv	1.658	2.047.631
8	Absalonggade 28	4. th	1.880	2.321.801
9	Absalonggade 28 A	st. tv	986	1.217.711
10	Absalonggade 28 A	st. th	986	1.217.711
11-12	Absalonggade 28 A	1.	1.972	2.435.421
13	Absalonggade 28 A	2.	1.972	2.435.421
14	Absalonggade 28 A	3. tv	986	1.217.711
15	Absalonggade 28 A	3. th	986	1.217.711
16	Absalonggade 28 A	4. tv	931	1.149.786
17	Absalonggade 28 A	4. th	931	1.149.786
18	Absalonggade 28 B	st.	1.710	2.111.851
19	Absalonggade 28 B	1.	1.972	2.435.421
20	Absalonggade 28 B	2.	1.972	2.435.421
21	Absalonggade 28 B	3. tv	986	1.217.711
22	Absalonggade 28 B	3. th	986	1.217.711
23	Absalonggade 28 B	4. tv	931	1.149.786
24	Absalonggade 28 B	4. th	931	1.149.786
			34.131	42.151.808

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michelle Dahlin

Administrator/dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:52120581

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-11-01 09:21:27Z

NEM ID 

Louise Freja Josephine Albers Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Absalonsgade 28 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-421863228140

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-11-01 09:38:41Z

NEM ID 

Anna Trolle Bendtsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Absalonsgade 28 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-686779482574

IP: 131.165.xxx.xxx

2019-11-01 10:21:26Z

NEM ID 

Michael Grusgaard Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Absalonsgade 28 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-288783698090

IP: 2.131.xxx.xxx

2019-11-01 11:36:56Z

NEM ID 

Jonas Vestergård

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Absalonsgade 28 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-891137441258

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-11-03 12:27:02Z

NEM ID 

Trine Malene Holst

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Absalonsgade 28 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-578016069266

IP: 152.73.xxx.xxx

2019-12-06 08:45:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnr: F5VXCAHME4U0ZANL837ZHRFBZ-UB3EBA-DB0QX4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>