



Grant Thornton

Retur til revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Gullfoss

Årsrapport for 2017/2018

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 20/11 2018**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	8
Balance pr. 30. juni 2018	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Fordeling af andelskrone pr. andel	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Gullfoss
CVR-nr. 16 92 74 14

Adresse

Artillerivej 66 – 80
Gullfossgade 1 – 11
Halfdansgade 22 – 38
Leifsgade 17 - 27
2300 København S

Bestyrelse

Camilla Bartholdy (Formand)
Christina Lyng Christensen
Bodil Henriques
Marie Enggaard
Marie Nielsen

Administrator

Cobblestone Administrationshuset A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
Tlf.nr. 70 22 22 15

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017/2018 for andelsboligforeningen **Gullfoss**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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.

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

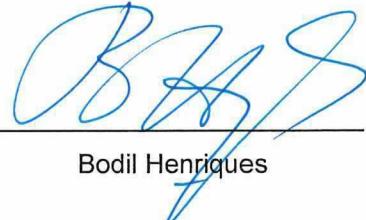
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. oktober 2018

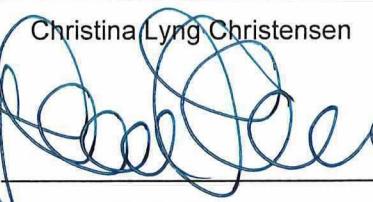
Bestyrelse



Camilla Bartholdy



Bodil Henriques


Christina Lyng Christensen

Marie Nielsen


Marie Enggaard
Cobblestone Administrationshuset A/S

Administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Gullfoss

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gullfoss for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnert som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Gullfoss har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2017 - 30. juni 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 sammenværgelser, 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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 26. oktober 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR.nr. 34 20 99 36



Anders Holgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Gullfoss er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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 henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritets-gæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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 ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv.	5 år	eller	20,0%
------------------------------	------	-------	-------

Tilgodehavender

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

Passiver

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigert for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforspligtelser

Øvrige gældsforspligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegnning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2017/2018	2017/2018	2016/2017
2	Boligafgift	6.880.851	6.959.272	6.789.677
	Lejeindtægter	159.423	152.820	155.518
3	Øvrige indtægter	192.530	219.777	198.864
		<u>7.232.804</u>	<u>7.331.869</u>	<u>7.144.059</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	1.097.879	1.100.000	1.122.457
	Elforbrug	132.252	200.000	178.776
	Vandforbrug	598.272	600.000	579.474
	Renovation	486.296	527.000	509.793
4	Forsikringer og abonnementer	281.249	331.100	282.021
	Bryggenet	58.560	70.000	68.350
5	Anden renholdelse	679.035	690.000	713.957
6	Personaleomkostninger	719.084	774.500	760.513
7	Foreningsomkostninger og administration	719.130	800.325	654.280
8	Vedligeholdelse	370.393	730.000	550.936
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	187.684	1.400.000	861.976
13	Afskrivning	50.894	0	50.894
		<u>5.380.728</u>	<u>7.222.925</u>	<u>6.333.427</u>
	Resultat før finansielle poster	1.852.076	108.944	810.632
10	Finansielle omkostninger	-648.480	-656.000	-652.975
	Årets driftsresultat	<u>1.203.596</u>	<u>-547.056</u>	<u>157.657</u>
12	Vedligeholdelse, genopretning og renovering 2013-2015	0	0	-24.174.468
		<u>1.203.596</u>	<u>-547.056</u>	<u>-24.016.811</u>
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>1.203.596</u>	<u>-547.056</u>	<u>-24.016.811</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	743.171	750.000	561.243
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-50.894	0	-50.894
	Overført restandel af årets resultat	511.319	-1.297.056	-24.527.160
	Disponeret i alt	<u>1.203.596</u>	<u>-547.056</u>	<u>-24.016.811</u>

Balance pr. 30. juni 2018

Note	Aktiver	2017/2018	2016/2017
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
12	Ejendommen matr. nr. 406-412, Amagerbro Kvarter: Dagsværdi pr. 30. juni 2018	399.700.000	366.000.000
13	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>299.526</u>	<u>350.420</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u><u>399.999.526</u></u>	<u><u>366.350.420</u></u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
14	Tilgodehavender	6.023	17.525
	Boligafgiftsrestancer	8.001	3.623
	Forudbetalte omkostninger	<u>138.619</u>	<u>136.020</u>
		<u><u>152.643</u></u>	<u><u>157.168</u></u>
15	Likvide beholdninger	<u><u>2.224.696</u></u>	<u><u>3.798.453</u></u>
Omsætningsaktiver i alt			
Aktiver i alt			
		<u><u>402.376.865</u></u>	<u><u>370.306.041</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

Note	Passiver	2017/2018	2016/2017
	Egenkapital		
	Andelskapital	46.801	46.801
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	380.734.661	347.034.661
17	Overført resultat mv.	-42.143.326	-40.346.922
		<u>338.591.335</u>	<u>306.687.739</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom samt større vedligeholdelse	29.713.271	26.713.271
		<u>29.713.271</u>	<u>26.713.271</u>
	Egenkapital i alt	<u>368.351.407</u>	<u>333.447.811</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	33.487.776	34.230.947
	Depositum	78.762	76.745
		<u>33.566.538</u>	<u>34.307.692</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Boligafgift, indgået før forfald	43.170	22.567
20	Varmeregnskab	140.608	169.836
	Afregning salg af andel	0	1.793.384
21	Øvrig gæld	275.142	564.751
		<u>458.920</u>	<u>2.550.538</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>34.025.458</u>	<u>36.858.230</u>
	Passiver i alt	<u>402.376.865</u>	<u>370.306.041</u>
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2018

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	18.965.339
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 7. september 2018	399.700.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017	207.000.000
	Egenkapital jf. regnskabet	368.351.407
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-29.713.271
	Ejendommens værdi reguleres således:	
	Værdi jf. punkt B ovenfor	399.700.000
	Bogført værdi	<u>399.700.000</u> 0
		338.638.136
	Regulering af prioritetsgæld:	
	Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	33.487.776
	Kursværdi prioritetsgæld	<u>35.891.083</u> -2.403.307
	Værdi til fordeling på solgte andele	<u>336.234.829</u>
	Andelskapital	<u>46.800,5</u>
	Andelskroneværdi pr. 30. juni 2018	<u>7.184,43</u>
	Ejendommen er pr. 7. september 2018 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,9%	
	Andelskroneværdi pr. 30. juni 2017	6.505,98
	Andelskroneværdi pr. 30. juni 2016	6.384,65

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2017/2018	2017/2018	2016/2017
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter	5.744.399	5.822.821	5.546.985
	Indbetalt af andelshavere til vedligeholdelsesfond	711.420	711.420	711.420
	Indbetalt af andelshavere til vinduesudskiftning	425.032	425.031	531.272
		<u>6.880.851</u>	<u>6.959.272</u>	<u>6.789.677</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	146.352	150.000	140.244
	Leje loftsrum	22.579	22.696	22.696
	Kælder/loftsleje	46.990	47.081	47.108
	Gebyr navneskilte	1.800	0	0
	Tomgange kælderleje mv.	-25.191	0	-11.184
		<u>192.530</u>	<u>219.777</u>	<u>198.864</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Bygningsforsikring	253.061	300.000	259.846
	Traktorforsikring	8.639	11.000	6.705
	Ansvarsforsikring	7.246	7.700	7.370
	Arbejdsskadeforsikring	3.684	6.400	3.501
	Falck sundhedsforsikring	4.419	6.000	4.599
	Servicecentralen	4.200	0	0
		<u>281.249</u>	<u>331.100</u>	<u>282.021</u>
5.	Anden renholdelse			
	Rengøringsselskab	658.391	660.000	646.645
	Diverse rengøring og rengøringsmaterialer	2.457	10.000	5.143
	Nye måtter til alle indgangspartier	0	0	47.864
	Bortkørsel af affald	12.806	0	9.588
	Materialebrug snerydning	5.381	10.000	2.927
	Grafittiafrensning	0	10.000	0
	Skadedyrsbekæmpelse	0	0	1.790
		<u>679.035</u>	<u>690.000</u>	<u>713.957</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2017/2018	2017/2018	2016/2017
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	703.761	750.000	737.384
	Regulering feriepengeforspligtelse	-5.212	0	5.254
	Bidrag til barselsfonden	4.501	6.000	4.748
	Danica Pension	2.842	7.000	2.063
	ATP mv.	4.165	5.000	4.544
	Arbejdstøj	5.841	6.500	6.520
	Øvrige personaleomkostninger	3.186	0	0
		<u>719.084</u>	<u>774.500</u>	<u>760.513</u>
7.	Foreningsomkostninger og administration			
	Generalforsamling og møder	27.624	25.000	25.419
	Sommerfest	65.189	65.000	77.210
	Kontorhold og porto	27.579	45.000	34.623
	Gebryer PBS mv.	25.040	35.000	22.900
	Gaver	1.795	3.000	4.440
	Bestyrelseshonorar	150.000	150.000	150.000
	Telefon, kontor og viceværter	11.720	20.000	7.757
	Revision og regnskab	29.875	29.000	29.000
	Administrationshonorar	268.679	265.000	262.587
	Anden assistance administrator	0	50.000	5.125
	Honorar valuarvurdering	33.450	33.325	29.575
	Advokathonorar	72.996	75.000	0
	Varme, foreningens andel	5.183	5.000	5.644
		<u>719.130</u>	<u>800.325</u>	<u>654.280</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2017/2018	2017/2018	2016/2017
8. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	8.445		64.588
Maler	592		2.001
Elektriker	67.614		56.946
VVS-sanitet	45.605		124.868
VVS-varme	0		30.964
Drift af vaskeri	33.204		81.951
Glargør	18.325		7.094
Reparation af låse, dørpumper og nøgler mv.	41.316		37.113
- Indgået vedr. navneskilte	-400		-1.100
- Salg af nøgler	-7.600		-13.301
Diverse småanskaffelser, værktøj mv.	18.067		16.703
Gartner og haveanlæg	31.657	30.000	57.885
Reparation af traktor og fejemaskine mv.	13.484		17.239
Honorar teknisk rådgiver	100.084	75.000	57.219
Kloakarbejder	0		10.766
Budgetteret vedligeholdelse		625.000	
	370.393	730.000	550.936
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Maling af trappeopgang	162.000		470.625
Opretning af chaussésten på kørevej	0		98.475
Renovering i foreningens erhvervslejemål	0		189.888
Varmemålere elektroniske	0		102.988
Byggesagsbehandling udsugning	25.684		0
Budgetteret vedligeholdelse		1.400.000	
	187.684	1.400.000	861.976
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	648.130	656.000	652.938
Kreditorrenter	350	0	37
	648.480	656.000	652.975
11. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
	0	0	0

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Den skattepligtige indkomst modregnes i tidligere års skattepligtige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

		2017/2018	2016/2017
15.	Likvide beholdninger		
Kasse		235	241
Danske Bank 104 49243		17.306	-5.529
Danske Bank, driftskonto (kreditmax kr. 100.000)		1.949.369	3.814.572
Nordea, byggekonto		257.786	-10.831
		<hr/>	<hr/>
		2.224.696	3.798.453
16.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo		347.034.661	310.860.193
Årets opskrivning		33.700.000	36.174.468
Årets nedskrivning		0	0
		<hr/>	<hr/>
		380.734.661	347.034.661
17.	Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat		-40.346.922	-10.330.111
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom samt større vedligeholdelse		-3.000.000	-6.000.000
Betalte prioritetsafdrag		743.171	561.243
Regnskabsmæssige afskrivninger		-50.894	-50.894
Overført restandel af årets resultat		511.319	-24.527.160
		<hr/>	<hr/>
		-42.143.326	-40.346.922
18.	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom samt større vedligeholdelse			
Saldo primo		26.713.271	20.713.271
Årets hensættelse		3.000.000	6.000.000
Anvendt af årets hensættelse		0	0
		<hr/>	<hr/>
		29.713.271	26.713.271

Noter til årsrapporten

21. Øvrig gæld	2017/2018	2016/2017
Grant Thornton	29.875	29.000
Administrationshuset A/S	0	9.750
Skyldigt bestyrelseshonorar	0	8.694
Hensat el maj og juni 2018	17.372	31.047
Rådgiverhonorarer	0	43.300
Diverse kreditorer	53.897	265.612
A-skat, AM-bidrag og ATP	64.915	63.053
Feriepengeforpligtelse	109.083	114.295
	<u>275.142</u>	<u>564.751</u>

22. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 33.487.776, er der stillet sikkerhed på kr. 34.856.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2018 på kr. 399.700.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev for kr. 1.691.665, som henligger i Danske Bank til sikkerhed for kassekredit.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 ikke personligt, men kun med den i § 3 nævnte andel. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for pantegæld i foreningens ejendomme, herunder pengeindstutgæld, sikret ved ejerpantebrev, dog kun såfremt panthaver har taget forbehold herom. Denne bestemmelse kan ikke ophæves uden panthavernes samtykke.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for kassekredit i Danske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

	Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm	
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	337	337	
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm			
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	8	727	
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelekjkvm	0	0	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):				
		Kr.	I pct.	
	Vedligeholdelsesomkostninger	558.077	8%	
	Øvrige omkostninger	4.822.651	71%	
	Finansielle poster, netto	648.480	10%	
	Afdrag	743.171	11%	
	I alt	6.772.379	100%	
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter				
			95%	
 J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm				
		Forrige år	Sidste år	I år
		-7	-1.162	58
 Beregnehede nøgletal for foreningen:				
		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total	
	Offentlig ejendomsvurdering	10.012	9.909	
	Valuarvurdering	19.332	19.134	
	Anskaffelsessum (kostpris)	917	908	
K1	Foreslået andelsværdi	16.262		
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.531		
K3	Teknisk andelsværdi	17.793		
	Reserver uden for andelsværdi	1.437		
 M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm				
		Forrige år	Sidste år	I år
		18	26	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	63	41	9
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	81	68	27
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		91%	
 R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm				
		Forrige år	Sidste år	I år
		1	27	36

Noter

- 24 **Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2018 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b, fortsat:**

Fordeling af andelskrone pr. andel

<u>Adresse</u>	fortsat	<u>Andelsindskud</u>	<u>2017/2018</u>
		43.399,81	311.802.815,77
Halfdansgade 32, st. + Hg 34, st.		439,00	3.153.963,95
Halfdansgade 32, 1.		282,18	2.027.301,93
Halfdansgade 32, 2.		281,64	2.023.422,34
Halfdansgade 32, 3.		282,18	2.027.301,93
Halfdansgade 32, 4.		284,80	2.046.125,13
Halfdansgade 32, 5.tv.		141,54	1.016.883,96
Halfdansgade 32, 5.th.		142,09	1.020.835,39
Halfdansgade 34, st.		134,67	967.526,94
Halfdansgade 34, 1.tv.		143,72	1.032.546,01
Halfdansgade 34, 1.th.		141,09	1.013.650,96
Halfdansgade 34, 2.tv.		142,67	1.025.002,36
Halfdansgade 34, 2.th.		140,90	1.012.285,92
Halfdansgade 34, 3.th.		140,90	1.012.285,92
Halfdansgade 34, 4.tv.+Hg 34, 3.tv.		293,15	2.106.115,11
Halfdansgade 34, 4.th.		140,82	1.011.711,17
Halfdansgade 34, 5.		269,34	1.935.053,87
		<u>46.800,50</u>	<u>336.234.828,66</u>