

Andelsboligforeningen

Holger Danske

Holger Danskes Vej 90 - 100

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 22 98 19

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2018



Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13
Andelsværdiberegning	25

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Holger Danske

Beliggende

Holger Danskes Vej 90 - 100
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 30 22 98 19
Matr. nr. 14 gl m.fl. , Frederiksberg

Bestyrelse

Henrik Nielsen, Formand
Brian Lyng
Mads Theil Jørgensen
Søren Søberg
Sussi Utoft

Administrator

Administrationsfirmaet
Jagtvej 139, 2. tv.
2200 København N
Tlf.: 35 85 44 48

Revision

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2. th.
2605 Brøndby
Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2018 for Andelsboligforeningen Holger Danske.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 5. marts 2019

Administrator:

Administrationsfirmaet

København, den 5. marts 2019

Bestyrelsen:

Henrik Nielsen, Formand

Brian Lyngø

Mads Theil Jørgensen

Søren Søberg

Sussi Utoft

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Holger Danske

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holger Danske for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og 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 andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 5. marts 2019

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10061

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Holger Danske er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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, 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 foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (rentesikring) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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

Finansielle instrumenter i form af Indgåede aftaler om rentesikring værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes rentesikringen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på rentesikringen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien anføres som opgjort af leverandøren af aftalen. Rentesikringen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af rentesikringen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 16 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

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 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		2.505.672	2.505.000	2.444.484
Øvrige indtægter		0	0	3.884
Indtægter i alt		<u>2.505.672</u>	<u>2.505.000</u>	<u>2.448.368</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	493.086	493.500	481.582
Forbrugsafgifter	2	110.939	236.900	225.643
Renholdelse	3	257.214	251.900	239.936
Vedligeholdelse, løbende	4	145.769	400.000	239.402
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	459.260	450.000	1.746.625
Foreningsomkostninger	6	186.595	210.600	196.800
Omkostninger i alt		<u>1.652.863</u>	<u>2.042.900</u>	<u>3.129.988</u>
Resultat før finansielle poster		<u>852.809</u>	<u>462.100</u>	<u>-681.620</u>
Finansielle indtægter	7	0	0	33
Finansielle omkostninger	8	329.374	267.000	274.111
Finansielle poster, netto		<u>329.374</u>	<u>267.000</u>	<u>274.078</u>
Årets resultat		<u>523.435</u>	<u>195.100</u>	<u>-955.698</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt af "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	-983.357
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		557.251	550.000	546.273
Overført restandel af årets resultat		-33.816	-354.900	-518.614
		<u>523.435</u>	<u>195.100</u>	<u>27.659</u>
Disponeret i alt		<u>523.435</u>	<u>195.100</u>	<u>-955.698</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 14 gl m.fl. Frederiksberg	9	83.000.000	83.000.000
Dagsværdi pr. 31. december 2018. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 83.000.000.			
Materielle anlægsaktiver		<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Restancer		4.769	0
Tilgodehavende vedrørende altaner		452.557	0
Forudbetalte omkostninger (forsikringer)		107.372	106.679
Andre tilgodehavender		<u>33.581</u>	<u>31.250</u>
Tilgodehavender		<u>598.279</u>	<u>137.929</u>
Nykredit, andelsboligkredit kk. max. kr. 500.000		<u>7.435.948</u>	<u>1.135.892</u>
Likvide beholdninger		<u>7.435.948</u>	<u>1.135.892</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.034.227</u>	<u>1.273.821</u>
Aktiver		<u><u>91.034.227</u></u>	<u><u>84.273.821</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		69.814.246	69.814.246
Overført resultat mv.		2.377.596	1.831.534
Egenkapital før andre reserver		<u>72.191.842</u>	<u>71.645.780</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Andre reserver		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	10	<u>72.191.842</u>	<u>71.645.780</u>
Gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	11	15.767.040	10.695.610
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		2.901.245	1.405.215
Varmeregnskab	12	21.111	4.738
Antenneregnskab	13	2.771	37.963
Øvrig gæld		150.218	484.515
Gældsforpligtelser	14	<u>18.842.385</u>	<u>12.628.041</u>
Passiver		<u>91.034.227</u>	<u>84.273.821</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter inkl. renovation	386.407	386.500	376.302
Forsikringer	106.679	107.000	105.280
	<u>493.086</u>	<u>493.500</u>	<u>481.582</u>
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	126.406	177.800	169.312
Elforbrug fællesarealer	-15.467	59.100	56.331
	<u>110.939</u>	<u>236.900</u>	<u>225.643</u>
Note 3. Renholdelse			
Ejendomsservice	257.214	251.900	239.936
	<u>257.214</u>	<u>251.900</u>	<u>239.936</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	14.676		24.256
Låseservice	1.900		560
Elektriker	14.918		30.850
Snedker og tømrer	2.391		35.262
Murer	51.779		21.767
Maler	4.775		11.125
VVS og kloak	36.567		52.450
Udendørsareal	18.476		38.595
Småanskaffelser og indkøb af materialer	287		22.974
Øvrig	0		1.563
	<u>145.769</u>	<u>400.000</u>	<u>239.402</u>
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af stigestrenge og faldstammer	459.260	450.000	1.517.500
Rådgivning og tilsyn	0	0	229.125
	<u>459.260</u>	<u>450.000</u>	<u>1.746.625</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	41.040	0	39.570
Administrationshonorar	73.300	73.300	72.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	19.000
Øvrige honorarer	1.500	50.000	1.500
Kontorholdsgodtgørelse, bestyrelsen	8.160		10.000
ABF kontingent	11.470		11.355
Generalforsamlinger og møder mv.	16.502	37.300	17.434
Beboerarrangementer	399		6.317
Gaver	0	30.000	415
Porto og kontorartikler m.v.	9.117		9.532
Gebyrer m.v.	5.107		9.077
	<u>186.595</u>	<u>210.600</u>	<u>196.800</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>33</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>33</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	215.437		232.013
Betaling vedrørende rentesikring	39.408		42.098
Renteudgifter bank	9.376		0
Låneomkostninger	65.153		0
	<u>329.374</u>	<u>267.000</u>	<u>274.111</u>

Noter til balancen

	2018 kr.	2017 kr.
Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 14 gl m.fl. Frederiksberg		
Kostpris 1. januar	13.185.754	13.185.754
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>13.185.754</u>	<u>13.185.754</u>
Opskrivninger 1. januar	69.814.246	69.814.246
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>69.814.246</u>	<u>69.814.246</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>83.000.000</u></u>	<u><u>83.000.000</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret beregning. Den i beregningen anvendte afkastprocent svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 83.000.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Den offentlige ejendomsvurdering er anvendt som indikator til at understøtte rimeligheden i det regnskabsmæssige skøn over ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien indeholder som følge af den nævnte følsomhed i sig selv et stort element af regnskabsmæssigt skøn, som ikke kan elimineres alene ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som kontrolindikator, idet grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering ikke revurderes årligt af SKAT. Der kan derfor forekomme konjunkturudsving m.v., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering, og dermed gør den offentlige ejendomsvurdering mindre anvendelig som værdiindikator.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

Noter til balancen - fortsat

Note 10. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. januar	69.814.246	1.831.534	71.645.780	0	0	0	71.645.780
Årets opskrivning	0		0				0
Ændring i dagsværdi rentesikring		22.627	22.627				22.627
Anvendt til vedligeholdelse					0	0	0
Reserveret til vedligeholdelse					0	0	0
Overført af årets resultat		523.435	523.435				523.435
Saldo 31. december	69.814.246	2.377.596	72.191.842	0	0	0	72.191.842

Noter til balancen, fortsat

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og	Betalte	Nominel	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 kr.	Heraf	Kursværdi 31/12 kr.
			bidrag 2018 kr.	afdrag 2018 kr.	restgæld = pantebrevs- restgæld 31/12 kr.		næste års afdrag 31/12 kr.	
Note 11. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter								
Nykredit, obligationslån, variabel rente CIBOR 6, opr. kr. 9.149.000, inkonvertibel Rente fastsættes 1. januar og 1. juli Rente pt = 0,00 % p.a. / Bidrag pt = 0,65% p.a.	100,14	11	27.934	416.755	4.583.897	4.583.897	420.835	4.590.131
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 2 % opr. kr. 2.214.000, konvertibel rentesats 2,7356 %	108,84	25,50	66.281	54.367	2.030.028	2.030.028	55.869	2.209.579
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 3 % opr. kr. 3.572.000, konvertibel rentesats 3,0600 %	Indfriet		93.035	59.012	0	0	0	0
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 2 % opr. kr. 4.515.000, konvertibel rentesats 2,0972 %	100,97	29,75	28.187	27.117	4.487.883	4.487.883	109.897	4.531.229
<i>Rentesikring til markedsværdi</i> Aftale om renteombytning til fast rente 4,5 % Sikrer beløb, kr. 5.176.152 CIBOR 6 lånet er det sikrede	100,00	7	39.408	0	179.374	179.374	0	179.374
<i>Altanlån</i> Nykredit, obligationslån, pålyd. rente 1,5 % opr. kr. 4.541.000, konvertibel	99,23	29,75	24.383	55.142	4.485.858	4.485.858	197.049	4.451.272
Afregnet af altanbruger			-24.383	-55.142			-197.049	
			<u>254.845</u>	<u>557.251</u>	<u>15.767.040</u>	<u>15.767.040</u>	<u>586.601</u>	<u>15.961.585</u>

Noter til balancen - fortsat

	2018 kr.	2017 kr.
Note 12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	270.704	274.704
Varmeomkostning	-246.307	-268.538
Varmeafregning	-3.286	-1.428
	<u>21.111</u>	<u>4.738</u>
Note 13. Antenneregnskab		
Saldo 1. januar	37.963	32.346
Indbetalt a conto	132.692	138.572
Udgifter YouSee	167.884	132.955
Saldo 31. december	<u>2.771</u>	<u>37.963</u>

Note 14. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 15.180.439 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af rentesikring.

Der henvises i øvrigt til note 11.

Note 15. Eventualaktiver og -forpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 20.419.000 kr. i ejendommen.

Foreningen har igennem HDI Danmark tegnet bestyrelses- og ledelsesansvarforsikring med forsikringssum på kr. 3.000.000, jf. vedtægternes § 31, stk. 5.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for 2 andelshaver.

Aftale om rentesikring

Leverandøren af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale om handel med finansielle instrumenter med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på kr. 5.176.152.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 16. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2016	2017	2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal stk.	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	5.099	5.099	59	5.099
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	5.099	5.099	59	5.099

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Sæt kryds			
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X		
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1971
D2	Ejendommens opførelsesår	1908

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 16. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis "Andet" beskrives hæftelsesforholdene her: Ikke relevant		

F1	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	83.000.000	16.278

Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 16. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	213.905	* 12 /	5.099	503
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.099	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	5.099	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	År 2016	År 2017	År 2018	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	141	-187	103

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 16. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1: $\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$

Forklaring på udregning af K2: $\frac{(\text{Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	14.120
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.120
K3	Teknisk andelsværdi	16.240

Forklaring på udregning: $\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$

		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	47	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	176	343	90
M3	Vedligeholdelse i alt	221	390	119

Forklaring på udregning:

$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$

		%
P	Friværdi	77

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 16. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	92	107	109

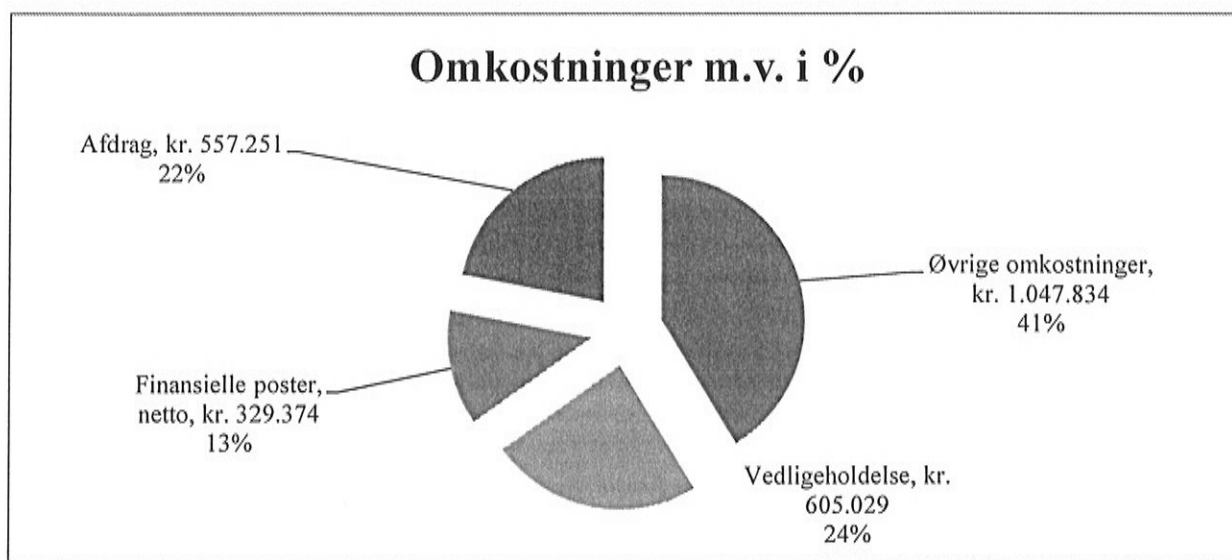
Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr./m ² andele (B1+B2)	kr./m ² totalejd. iflg. B6	
Beregnete nøgletal for foreningen:			
Offentlig ejendomsvurdering	16.278	16.278	
Valuarvurdering	0	0	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.586	2.586	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.120	2.120	
Foreslået andelsværdi	14.120	14.120	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	0	0	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskv. ultimo (se H1)		503	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			100

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 16. Nøgleoplysninger, fortsat



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, offentlig ejendomsværdi samt vedtægternes § 14:

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		72.191.842
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi 31. december	15.767.040	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 31. december	<u>-15.961.585</u>	<u>-194.545</u>
		<u>71.997.297</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

	<u>71.997.297</u>	
Værdi pr. m2	5.099	<u>14.119,89</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. m2 andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 12. april 2018		<u>14.001,81</u>
---	--	------------------

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Beregning af andelsværdi, fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Andel nr.	Adresse	Areal	Andelsværdi	Andelsværdi
			31/12 2018	31/12 2017
1	Holger Danskes Vej 90, st. tv.	71	1.002.512	994.129
2	Holger Danskes Vej 90, st. th.	77	1.087.232	1.078.139
3	Holger Danskes Vej 90, 1. tv.	71	1.002.512	994.129
4	Holger Danskes Vej 90, 1. th.	77	1.087.232	1.078.139
5	Holger Danskes Vej 90, 2. tv.	71	1.002.512	994.129
6	Holger Danskes Vej 90, 2. th.	77	1.087.232	1.078.139
7	Holger Danskes Vej 90, 3. tv.	71	1.002.512	994.129
8	Holger Danskes Vej 90, 3. th.	77	1.087.232	1.078.139
9	Holger Danskes Vej 90, 4. tv.	71	1.002.512	994.129
10	Holger Danskes Vej 90, 4. th.	77	1.087.232	1.078.139
11	Holger Danskes Vej 92, st. tv.	110	1.553.188	1.540.199
12	Holger Danskes Vej 92, st. th.	84	1.186.071	1.176.152
13	Holger Danskes Vej 92, 1. tv.	110	1.553.188	1.540.199
14	Holger Danskes Vej 92, 1. th.	84	1.186.071	1.176.152
15	Holger Danskes Vej 92, 2. tv.	110	1.553.188	1.540.199
16	Holger Danskes Vej 92, 2. th.	84	1.186.071	1.176.152
17	Holger Danskes Vej 92, 3. tv.	110	1.553.188	1.540.199
18	Holger Danskes Vej 92, 3. th.	84	1.186.071	1.176.152
19	Holger Danskes Vej 92, 4. tv.	110	1.553.188	1.540.199
20	Holger Danskes Vej 92, 4. th.	84	1.186.071	1.176.152
22	Holger Danskes Vej 94, st.	147	2.075.624	2.058.266
23	Holger Danskes Vej 94, 1. tv.	96	1.355.509	1.344.174
24	Holger Danskes Vej 94, 1. th.	89	1.256.670	1.246.161
25	Holger Danskes Vej 94, 2. tv.	96	1.355.509	1.344.174
26	Holger Danskes Vej 94, 2. th.	89	1.256.670	1.246.161
27	Holger Danskes Vej 94, 3. tv.	96	1.355.509	1.344.174
28	Holger Danskes Vej 94, 3. th.	89	1.256.670	1.246.161
29	Holger Danskes Vej 94, 4. tv.	96	1.355.509	1.344.174
30	Holger Danskes Vej 94, 4. th.	89	1.256.670	1.246.161
31	Holger Danskes Vej 96, st. tv.	95	1.341.390	1.330.172
Transport til næste side		2.692	38.010.744	37.692.873

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Beregning af andelsværdi, fortsat

Andel nr.	Adresse	Areal	Andelsværdi	Andelsværdi
			31/12 2018	31/12 2017
	Transport fra forrige næste side	2.692	38.010.744	37.692.873
32	Holger Danskes Vej 96, st. th.	73	1.030.752	1.022.132
33	Holger Danskes Vej 96, 1. tv.	96	1.355.509	1.344.174
34	Holger Danskes Vej 96, 1. th.	95	1.341.390	1.330.172
35	Holger Danskes Vej 96, 2. tv.	96	1.355.509	1.344.174
36	Holger Danskes Vej 96, 2. th.	95	1.341.390	1.330.172
37	Holger Danskes Vej 96, 3. tv.	96	1.355.509	1.344.174
38	Holger Danskes Vej 96, 3. th.	95	1.341.390	1.330.172
39	Holger Danskes Vej 96, 4. tv.	96	1.355.509	1.344.174
40	Holger Danskes Vej 96, 4. th.	95	1.341.390	1.330.172
41	Holger Danskes Vej 98, st. tv.	77	1.087.232	1.078.139
42	Holger Danskes Vej 98, st. th.	80	1.129.591	1.120.145
43	Holger Danskes Vej 98, 1. tv.	77	1.087.232	1.078.139
44	Holger Danskes Vej 98, 1. th.	80	1.129.591	1.120.145
45	Holger Danskes Vej 98, 2. tv.	77	1.087.232	1.078.139
46	Holger Danskes Vej 98, 2. th.	80	1.129.591	1.120.145
47	Holger Danskes Vej 98, 3. tv.	77	1.087.232	1.078.139
48	Holger Danskes Vej 98, 3. th.	80	1.129.591	1.120.145
49	Holger Danskes Vej 98, 4. tv.	77	1.087.232	1.078.139
50	Holger Danskes Vej 98, 4. th.	80	1.129.591	1.120.145
51	Holger Danskes Vej 100, st. tv.	82	1.157.831	1.148.148
52	Holger Danskes Vej 100, st. th.	75	1.058.992	1.050.136
53	Holger Danskes Vej 100, 1. tv.	82	1.157.831	1.148.148
54	Holger Danskes Vej 100, 1. th.	75	1.058.992	1.050.136
55	Holger Danskes Vej 100, 2. tv.	82	1.157.831	1.148.148
56	Holger Danskes Vej 100, 2. th.	75	1.058.992	1.050.136
57	Holger Danskes Vej 100, 3. tv.	82	1.157.831	1.148.148
58	Holger Danskes Vej 100, 3. th.	75	1.058.992	1.050.136
59	Holger Danskes Vej 100, 4. tv.	82	1.157.831	1.148.148
60	Holger Danskes Vej 100, 4. th.	75	1.058.992	1.050.136
Afrunding			-22	14
		<u>5.099</u>	<u>71.997.297</u>	<u>71.395.243</u>

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) offentlig vurdering.				

	Kr.	Gns. Kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	83.000.000,00	16.278,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0,00	0,00
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	503,00
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	14.120,00
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.120,00
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	16.240,00
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse		
	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	
	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77,00
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	