

Andelsboligforeningen Aabo

Ndr. Fasanvej 188-190, Hillerødgade 25-29, 2200 København N

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Aabo.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 7. februar 2019

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse


Mette Sarstedt Frederiksen
formand

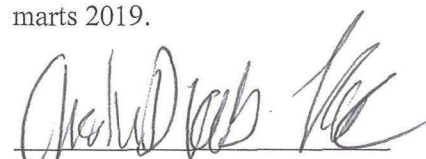

Martin Moll Cronwald


Frank Brockmann


Christina Droob-Kirstein


Nashaat Nasser

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 5. marts 2019.


Dirigent
Christina Droob-Kirstein



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Aabo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aabo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 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 egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Aabo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2018 og 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgetterne 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, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 V, den 7. februar 2019

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Aabo Ndr. Fasanvej 188-190, Hillerødgade 25-29 2200 København N CVR-nr.: 13 68 49 28 Hjemsted: København N Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelskapital: 52.965 Andelshavere: 64
Ejendommen	Matrikelnr: Frederiksberg, 14hn
Bestyrelse	Mette Sarstedt Frederiksen, formand Martin Moll Cronwald Frank Brockmann Christina Droob-Kirstein Nashaat Nasser
Administrator	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab Adelgade 15, 5. sal 1304 København K Tlf.: 33 13 11 35 Mail: info@wzn.dk
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
Advokatforbindelse	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 5. marts 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aabo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 32 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 33. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	2.735.916	2.730.000	2.731.000	2.725.908
2 Lejeindtægter	53.778	53.000	54.000	52.655
3 Antenneregnskab	1.976	0	0	2.521
4 Arbejdsweekend	-7.744	0	0	7.298
5 Øvrige indtægter	18.127	0	0	14.536
Indtægter i alt	2.802.053	2.783.000	2.785.000	2.802.918
6 Personaleomkostninger	-19.525	-21.000	-21.000	-19.484
7 Ejendomsskat og forsikringer	-402.489	-408.000	-409.000	-379.759
8 Forbrugsafgifter	-273.692	-165.000	-160.000	-160.423
9 Renholdelse	-116.755	-138.000	-138.000	-109.322
10 Vedligeholdelse, løbende	-37.957	-250.000	-250.000	-105.632
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-3.327.550	-3.743.000	0	-5.676.682
12 Administrationsomkostninger	-241.511	-250.000	-245.000	-234.286
13 Øvrige foreningsomkostninger	-68.788	-75.000	-69.000	-70.868
Omkostninger i alt	-4.488.267	-5.050.000	-1.292.000	-6.756.456
Resultat før finansielle poster	-1.686.214	-2.267.000	1.493.000	-3.953.538
15 Finansielle omkostninger	-832.970	-838.000	-818.000	-850.916
Finansielle poster netto	-832.970	-838.000	-818.000	-850.916
Årets resultat	-2.519.184	-3.105.000	675.000	-4.804.454
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	677.079	661.000	694.000	660.522
Overført restandel af årets resultat	-3.196.263	-3.766.000	-19.000	-5.464.976
Overført til "Overført resultat"	-2.519.184	-3.105.000	675.000	-4.804.454
I alt	-2.519.184	-3.105.000	675.000	-4.804.454

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
16	Ejendom	115.000.000	100.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	115.000.000	100.000.000
	Anlægsaktiver i alt	115.000.000	100.000.000
Omsætningsaktiver			
17	Beboerkonto	23.092	12.930
27	Varmeregnskab	0	3.062
18	Andre tilgodehavender	137.063	87.451
19	Periodeafgrænsningsposter	56.117	34.344
	Tilgodehavender i alt	216.272	137.787
20	Likvide beholdninger	1.279.212	5.024.070
	Omsætningsaktiver i alt	1.495.484	5.161.857
	Aktiver i alt	116.495.484	105.161.857

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
21	Andelsindskud	52.965	52.965
22	Reserve for opskrivning af ejendom	80.306.713	65.306.713
23	Overført resultat	-13.081.729	-5.562.545
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>67.277.949</u>	<u>59.797.133</u>
24	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>17.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
	Andre reserver	<u>17.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>84.277.949</u>	<u>71.797.133</u>
Gældsforpligtelser			
25	Gæld til realkreditinstitutter	<u>31.312.222</u>	<u>32.006.277</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.312.222</u>	<u>32.006.277</u>
25	Kortfristet del af langfristet gæld	694.055	677.079
	Forudbetalt leje og deposita	13.668	13.366
26	Beboerkonto	18.947	17.493
27	Varmeregnskab	24.330	0
28	Anden gæld	<u>154.313</u>	<u>650.509</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>905.313</u>	<u>1.358.447</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>32.217.535</u>	<u>33.364.724</u>
	Passiver i alt	<u>116.495.484</u>	<u>105.161.857</u>
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30	Eventualforpligtelser		
31	Likviditetsudvikling		
32	Nøgleoplysninger		
33	Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	2.735.916	2.730.000	2.731.000	2.725.908
	<u>2.735.916</u>	<u>2.730.000</u>	<u>2.731.000</u>	<u>2.725.908</u>
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, erhvervslejemål	53.778	53.000	54.000	52.655
	<u>53.778</u>	<u>53.000</u>	<u>54.000</u>	<u>52.655</u>
3. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	119.243			121.382
Afholdte udgifter	-117.267			-118.861
	<u>1.976</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.521</u>
4. Arbejdsweekend				
Indbetalt af medlemmer	0			9.500
Afholdte udgifter	-7.744			-2.202
	<u>-7.744</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.298</u>
5. Øvrige indtægter				
Overdragelsesgebyr	13.600	0	0	13.600
Påkravsgebyr	0	0	0	277
Andre indtægter	4.527	0	0	659
	<u>18.127</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14.536</u>

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
6. Personalemkostninger				
Vicevært	18.938	20.000	20.000	18.938
Sociale ydelser	587	1.000	1.000	546
	19.525	21.000	21.000	19.484
7. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	313.424	313.000	314.000	291.600
Forsikringer inkl. modtaget bonus	89.065	95.000	95.000	88.159
	402.489	408.000	409.000	379.759
8. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	128.284	140.000	135.000	139.153
Elforbrug fællesarealer	145.408	25.000	25.000	21.270
	273.692	165.000	160.000	160.423
9. Renholdelse				
Viceværtsservice	33.550	36.000	36.000	35.880
Vinduespolering	0	9.000	9.000	0
Trappevask	61.009	65.000	65.000	65.250
Kørsel affald	0	5.000	5.000	0
Graffiti fjerner	7.494	8.000	8.000	1.869
Snerydning	9.420	10.000	10.000	6.323
Anden renholdelse	5.282	5.000	5.000	0
	116.755	138.000	138.000	109.322

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
10. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	2.165			0
Elektriker	8.328			42.167
Glarmester	1.925			774
Tømrer	0			769
VVS	2.649			18.383
Låseservice	7.243			34.844
Elektrolyse	5.338			5.338
Kloakarbejde	4.832			0
Gårdsplads og vej	2.249			1.588
Dørtelefon	213			755
Anden vedligeholdelse	3.015			1.014
	37.957	250.000	250.000	105.632
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Istandsættelse af tag, facader og vinduesudskiftning	3.401.815	3.743.000	0	5.657.512
Modtaget tilskud energiforbedring fra Ørsted	-74.265	0	0	0
Altaner, a conto	0	0	0	19.170
	3.327.550	3.743.000	0	5.676.682
12. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema)	148.324	152.000	146.000	146.266
Udarbejdelse og revision af årsrapport	31.625	31.000	32.000	31.250
Varmeregnskabshonorar	40.894	40.000	40.000	39.665
Gebyrer m.v.	7.963	10.000	10.000	9.147
Kontorartikler og kopiering	1.625	6.000	6.000	1.625
Bestyrelsesmøder og andre møder	6.545	2.000	5.000	4.842
Bidrag til arrangementer	3.735	7.000	4.000	1.491
Repræsentation	800	2.000	2.000	0
	241.511	250.000	245.000	234.286

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
13. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	26.000	26.000	26.000	26.000
Valuarvurdering	12.500	15.000	13.000	15.000
ABF kontingent	13.142	13.000	13.000	13.018
Ejendommens andel i varmeudgift	1.996	2.000	2.000	1.850
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.000	19.000	15.000	15.000
Andre foreningsomkostninger	150	0	0	0
	68.788	75.000	69.000	70.868
14. Internetregnskab				
Indbetalt af medlemmer	-43.745			-43.475
Afholdte udgifter	42.305			42.038
Overført fra Aabonet	1.440			1.437
	0	0	0	0
15. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	832.970	838.000	818.000	850.816
Renter, kreditorer	0	0	0	100
	832.970	838.000	818.000	850.916

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
16. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	34.693.287	34.693.287
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>34.693.287</u>	<u>34.693.287</u>
Opskrivninger 1. januar	65.306.713	48.306.713
Årets opskrivning	15.000.000	17.000.000
Opskrivninger 31. december 2018	<u>80.306.713</u>	<u>65.306.713</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>115.000.000</u>	<u>100.000.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 11. januar 2019 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen, Immobil Ejendomsvurdering A/S. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør 83.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,84 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
17. Beboerkonto		
Restancer, andelshavere	5.663	0
Afdragsordning andelshavere	17.429	12.930
	<u>23.092</u>	<u>12.930</u>
18. Andre tilgodehavender		
Forsikringserstatning (vandskade)	85.188	87.113
Afholdte aconto udgifter til altanprojekt	51.875	0
Øvrige tilgodehavender	0	338
	<u>137.063</u>	<u>87.451</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
19. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	23.101	22.752
Forudbetalt vandafgift	10.842	11.592
Forudbetalt YouSee	22.174	0
	<u>56.117</u>	<u>34.344</u>
20. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	181	181
Nordea Bank A/S, driftskonto	1.269.120	5.013.938
Nordea Bank A/S, Aabonet driftskonto	9.911	9.951
	<u>1.279.212</u>	<u>5.024.070</u>
21. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	52.965	52.965
	<u>52.965</u>	<u>52.965</u>
22. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	65.306.713	48.306.713
Årets op- eller nedskrivning	15.000.000	17.000.000
	<u>80.306.713</u>	<u>65.306.713</u>
23. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-5.562.545	2.345.195
Årets overførte overskud eller underskud	-2.519.184	-4.804.454
Overført til reserve imødegåelse værdiforringelse af ejendom	-5.000.000	-3.103.286
	<u>-13.081.729</u>	<u>-5.562.545</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	12.000.000	8.896.714
Overført fra overført resultat	<u>5.000.000</u>	<u>3.103.286</u>
	<u>17.000.000</u>	<u>12.000.000</u>

Noter

25. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea Kredit lån 920029	102,009	26	0	68.787	6.190.000	0	6.254.017
Nordea Kredit lån 920030	100,00	26	430.745	513.564	16.341.381	442.325	16.650.948
Nordea Kredit lån 1010602	100,00	28	246.334	250.618	9.474.896	251.730	9.683.397
			677.079	832.969	32.006.277	694.055	32.588.362

Nordea Kredit lån 920029: Afdragsfrit rentetilpasningslån, oprindelig kr. 6.190.000. Inkonvertibelt. Kontantlånsrente 0,700377 pct. p.a. Lånet rentetilpasses hvert 5. år, første gang 1. oktober 2019. Lånet er afdragsfrit indtil 1. oktober 2024.

Nordea Kredit lån 920030: Kontantlån, oprindelig kr. 18.000.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,6616 pct. p.a.

Nordea Kredit lån 1010602: Kontantlån, oprindelig kr. 10.005.000. Obligationsrente 2 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,172 pct. p.a.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
26. Beboerkonto		
Fraflyttere	10.000	14.062
Forudbetalt løbende boligafgift	<u>8.947</u>	<u>3.431</u>
	<u>18.947</u>	<u>17.493</u>
27. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	429.125	417.670
Fjernvarmeomkostning	<u>-404.795</u>	<u>-420.732</u>
	<u>24.330</u>	<u>-3.062</u>
28. Anden gæld		
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	284	284
Øvrige omkostninger	36.449	21.910
Hovedstadens Bygningsentreprise A/S	0	525.050
Valuarvurdering	12.500	15.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.250	32.875
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse 2018	15.000	0
Aabonet, mellemregning	<u>56.830</u>	<u>55.390</u>
	<u>154.313</u>	<u>650.509</u>

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.006 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 115.000 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret skadeløsbrev på i alt 1.270 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Skadeløsbrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

30. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 2 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør maks. 1.500.000 kr. pr. skadesbegivenhed pr. forsikringsår og forsikringssummen for den tegnede besvigelsesforsikring udgør maks. 500.000 kr. pr. skadesbegivenhed pr. forsikringsår.

Noter

31. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2018

Omsætningsaktiver	5.161.857
Kortfristet gæld	-1.358.447
Kortfristet del af langfristet gæld	677.079
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	4.480.489
Resultat før skat	-2.519.184
Årets afdrag	-677.079
Likviditet ultimo 2018	1.284.226

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2018

Omsætningsaktiver	1.495.484
Kortfristet gæld	-905.313
Kortfristet del af langfristet gæld	694.055
Likviditet ultimo 2018	1.284.226

Likviditetsudvikling i budget 2019

Budget 2019 (ekskl. næste års afdrag)	676.000
Næste års afdrag	-694.000
Likviditet ultimo 2019	1.266.226

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

Noter

32. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	5.048	5.048	64	5.048
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	136	136	1	136
B4	Erhvervslejemaal	77	77	1	77
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	5.261	5.261	66	5.261

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1930
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	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	115.000.000	21.859	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.000.000	3.231	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	227.576 * 12 /	5.048	541
H2	Erhvervslejeindtægter	4.526 * 12 /	5.048	11
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	5.048	0
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	42	-952	-499

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	13.212	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.086	
K3	Teknisk andelsværdi	19.298	

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

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	20	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	83	1.079	632
M3	Vedligeholdelse i alt	105	1.099	639

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	89	131	134

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.

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.442	15.776
Valuarvurdering	22.781	21.859
Anskaffelsessum (kostpris)	6.873	6.594
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.086	5.840
Foreslået andelsværdi	13.212	12.677
Reserver uden for andelsværdi	3.368	3.231
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		541
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	4.526 *12/77	705
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		56
Øvrige omkostninger		19
Finansielle poster, netto		14
Afdrag		11
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

Noter

33. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	67.277.949
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	32.006.277
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-32.588.362</u>
	<u>66.695.864</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>52.965</u>
--	---------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>1.259,24</u>
-------------------------	------------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. marts 2018)	<u>1.116,31</u>
--	------------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
3	600	1.800	755.546	2.266.639
20	660	13.200	831.101	16.622.022
6	675	4.050	849.990	5.099.939
5	690	3.450	868.878	4.344.392
4	750	3.000	944.433	3.777.732
4	780	3.120	982.210	3.928.842
3	790	2.370	994.803	2.984.409
5	800	4.000	1.007.395	5.036.976
5	1.010	5.050	1.271.837	6.359.183
1	1.250	1.250	1.574.055	1.574.055
1	1.320	1.320	1.662.202	1.662.202
1	1.425	1.425	1.794.423	1.794.423
2	1.465	2.930	1.844.793	3.689.585
4	1.500	6.000	1.888.866	7.555.465
<u>64</u>		<u>52.965</u>		<u>66.695.864</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af af den 26. januar 2018 af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 1.259,24 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.150.000 kr., 3.450.000 kr. og 5.750.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 115.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-5.750.000	60.945.864	1.150,68	-8,62%
-3%	-3.450.000	63.245.864	1.194,11	-5,17%
-1%	-1.150.000	65.545.864	1.237,53	-1,72%
0%	0	66.695.864	1.259,24	0,00%
1%	1.150.000	67.845.864	1.280,96	1,72%
3%	3.450.000	70.145.864	1.324,38	5,17%
5%	5.750.000	72.445.864	1.367,81	8,62%