

Andelsboligforeningen Magasingården

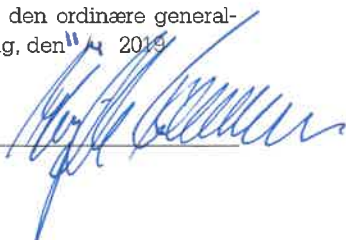
Østre Kvartergade 19A - 25B, 2650 Hvidovre

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 27 80 65 54

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den 14. 2019

Dirigent:



Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Bestyrelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Likviditetsopgørelse	15
Noter	16
Andelsværdi	25

Foreningen

Andelsboligforeningen Magasingården
Østre Kvartergade 19A - 25B
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 27 80 65 54
Hjemsted: Hvidovre
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Andelshavere: 32

Ejendommen

Matrikelnr: 2 CÆ Avedøre By, Avedøre

Bestyrelse

Leif Andresen
Jens Hasemann
Pernille Andersen
Kjeld Ibarra-Hansen
Klaus Hasselby

Administration

Administrator Teamet
Nørrelundvej 8B
2730 Herlev

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Magasingården.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 8. marts 2019

Bestyrelse


Leif Andresen
formand


Jens Hasemann


Pernille Andersen


Kjeld Ibarra-Hansen


Klaus Hasselby

Administrator


Administrator Teamet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Magasingården

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Magasingården for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 9 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

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, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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, 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 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 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.

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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive ejendommen Andelsboligforeningen Magasingården

Usikkerhed ved indregning og måling

Bestyrelsen har ved måling af grunde og bygninger i årsregnskabet og ved opgørelse af andelskronen, anvendt en valuarvurdering af ejendommen i overensstemmelse med loven. Den foreliggende valuarvurdering er baseret på et afkastkrav på 5% og en følsomhedsanalyse udviser væsentlig udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabets note 9.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Magasingården udviser et resultat på kr. 805.027 mod t.kr. 779 for 2017. Balancen viser en egenkapital på kr. 32.104.887.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Magasingården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk.11 samt § 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 tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til 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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt offentlige tilskud.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne omkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Under "andre reserver" indregnes beløb til reservation til vedligeholdelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtigelser til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgletalsoplysninger

De i note 19 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne § 32, stk. 2.

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	2.784.671	2.785.000	2.784.671
1 Andre indtægter	20.196	0	21.258
Boligafgift og lejeindtægt i alt	2.804.867	2.785.000	2.805.929
2 Skatter og afgifter	-203.572	-204.000	-203.948
Elektricitet	-28.470	-34.000	-32.533
Forsikringer	-34.575	-35.000	-43.403
3 Ejendomsservice og renholdelse	-20.871	-25.000	-23.285
Grundejerforening	-64.795	-65.000	-64.795
Kontingenter og abonnemeter	-6.176	-6.000	-6.208
4 Administrationsudgifter	-102.530	-113.000	-101.123
Driftsudgifter i alt	-460.989	-482.000	-475.295
5 Vedligeholdelsesudgifter	-76.543	-179.000	-79.688
6 Andre driftsomkostninger	-5.732	0	0
Resultat før finansielle poster	2.261.603	2.124.000	2.250.946
7 Andre finansielle indtægter	29.104	28.000	28.474
8 Andre finansielle omkostninger	-1.485.680	-1.486.000	-1.500.428
Årets resultat	805.027	666.000	778.992

Forslag til resultatdisponering:

Overført til Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	230.000	0	150.000
Afdrag på prioritetsgæld	535.951	0	524.570
Restandel af årets resultat	39.076	0	104.422
Disponeret i alt	805.027	0	778.992

Aktiver		31/12 2018	31/12 2017
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
9	Grunde og bygninger	72.204.000	68.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	72.204.000	68.100.000
Anlægsaktiver i alt		72.204.000	68.100.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende boligafgift	0	3.125
10	Internetregnskab	0	6.406
11	Antenneregnskab	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	57.420	92.715
	Tilgodehavender i alt	57.420	102.246
	Likvide beholdninger	2.148.846	1.260.281
Omsætningsaktiver i alt		2.206.266	1.362.527
Aktiver i alt		74.410.266	69.462.527

Passiver			
Note		31/12 2018	31/12 2017
		kr.	kr.
Egenkapital			
	Andelskapital	10.124.000	10.124.000
12	Opskrivninghenlæggelse	20.191.014	16.087.014
13	Overført resultat	-6.060.127	-4.972.858
		24.254.887	21.238.156
Andre reserver			
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	5.000.000	3.850.000
	Reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	1.350.000	0
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.500.000	1.270.000
		7.850.000	5.120.000
Andre reserver i alt			
		32.104.887	26.358.156
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	39.598.371	40.983.654
	Gæld til pengeinstitutter	1.006.932	1.006.932
	Forudbetalinger/deposita	449.283	447.888
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.054.586	42.438.474
	Kortfristet del af langfristet gæld	547.579	535.951
	Tilbageholdt vedr. fraflyttere	563.102	33.741
15	Varmeregnskab	55.965	11.841
16	Vandregnskab	28.485	39.321
17	Anden gæld	55.662	45.043
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.250.793	665.897
Gældsforpligtelser i alt		42.305.379	43.104.371
Passiver i alt		74.410.266	69.462.527
18	Sikkerhedsstillelser		
19	Nøgletal		

Likviditetsopgørelse

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat	805.027	666.000	778.992
Driftens likviditetsbidrag	805.027	666.000	778.992
Ændring i tilgodehavender	44.826	0	-5.911
Ændringer i forudbetalinger/deposita	1.395	0	4.280
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	573.268	0	63.543
Afdrag på realkreditgæld	-535.951	-536.000	-524.570
Årets likviditetsoverskud eller -tab	888.565	130.000	316.334
Likvide midler primo	253.349	253.349	-62.985
Likvide midler ultimo	1.141.914	383.349	253.349
Likvide midler specificeres således:			
Likvide beholdninger	2.148.846	1.260.281	1.260.281
Gæld til pengeinstitutter	-1.006.932	-1.006.932	-1.006.932
Likvide midler ultimo	1.141.914	253.349	253.349

	2018 kr.	Budget 2018 kr.	2017 kr.
1. Andre indtægter			
Gebyrer, havedage	2.196	0	3.258
Gebyrer, overdragelser	18.000	0	18.000
	20.196	0	21.258
2. Skatter og afgifter			
Grundskyld	151.369	152.000	151.369
Affaldsgebyrer	46.560	47.000	46.936
Rottebekæmpelsesgebyrer	5.643	5.000	5.643
	203.572	204.000	203.948
3. Ejendomsservice og renholdelse			
Ejendomsservice	20.871	25.000	23.285
	20.871	25.000	23.285
4. Administrationsudgifter			
Administrationshonorar	53.045	53.000	52.000
Advokatbistand	0	10.000	0
Revisorhonorar	18.750	19.000	18.750
Valuarvurdering, ejendomsmægler	16.875	13.000	15.625
Møde- beboerarrangementer	7.909	11.000	9.878
Kontorhold, porto og gebyrer	5.951	7.000	4.870
	102.530	113.000	101.123

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	kr.	kr.	kr.
5. Vedligeholdelsesudgifter			
Murerarbejde	3.894		0
Tømrer- og snedkerarbejde	17.579		37.289
Malerarbejde	1.700		0
El-installatør	17.864		4.685
VVS-arbejde	1.702		9.986
Navneskilte	4.386		3.521
Indtægt af navneskilte til andelshavere	-5.350		-5.200
Elevatorer	16.747		19.214
Kloakarbejde	7.219		8.563
Mindre anskaffelser og vedligeholdelse	3.417		1.630
Opgradering switche	7.385		0
	76.543	179.000	79.688
6. Andre driftsomkostninger			
Internetunderskud, driftsført	5.732	0	0
	5.732	0	0
7. Andre finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	28.931	28.000	28.474
Renter, restancer andelshavere	173	0	0
	29.104	28.000	28.474
8. Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	27.500	28.000	27.500
Renter og bidrag, realkreditinstitutter	1.458.180	1.458.000	1.472.928
	1.485.680	1.486.000	1.500.428

9. Grunde og bygninger

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	52.012.986
Kostpris 31. december	52.012.986
Opskrivninger 1. januar	16.087.014
Årets opskrivninger	4.104.000
Opskrivninger 31. december	20.191.014
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 72.204.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 28. januar 2019 af Valuaren International ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1.10.2012 udgør kr 57.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsfaktor på 5,00% inkl. inflation. Diskonteringsfaktoren 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.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastkravet på 0,25 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,3297 til kr. 2,0661 svarende til 12%.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
10. Internetregnskab		
Overført resultat fra tidl. år	6.406	0
Internetbidrag	-113.174	116.044
Internetudgifter	112.500	-117.069
Regl. bredbånd Avedørelejren I+II	0	-5.381
Driftsførsel af årets resultat	-5.732	0
	0	-6.406
11. Antenneregnskab		
Opkrævet til kabel-TV	-71.878	-67.825
Udgifter til kabel-TV	71.878	67.825
	0	0
12. Opskrivninghenlæggelse		
Reserve for opskrivinger, primo	16.087.014	14.587.014
Årets opskrivning	4.104.000	1.500.000
	20.191.014	16.087.014
13. Overført resultat		
Overført overskud eller tab, primo	-4.972.858	-4.462.300
Årets overførte overskud eller tab	805.027	778.992
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	-1.150.000	-1.725.000
Overført til reserve til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	-1.350.000	0
Overført til reserve til vedligeholdelse af ejendommen	-230.000	-150.000
Kursregulering af prioritetsgæld ultimo	837.704	585.450
	-6.060.127	-4.972.858

		31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
14. Gæld til realkreditinstitutter			
	Rest- Pantebrevs løbetid restgæld		
4,0% Nordea Kredit, Obligationslån stående, afdragsfrihed ophører 01.01.2020, fondskode Inkonv. 202266, hovedstol 19.759.000	1,00 19.759.000	20.696.169	21.511.623
2,152152% Nordea Kredit, Kontantlån, fondskode 203297, hovedstol 21.051.000	26,25 19.097.758	19.449.781	20.007.982
		40.145.950	41.519.605
Heraf forfalder inden for 1 år		-547.579	-535.951
		39.598.371	40.983.654
15. Varmeregnskab			
Aconto varmeindbetaling		-282.040	-163.140
Varmeudgifter		191.209	75.500
Driftsudgifter varme anlæg		34.866	75.799
		-55.965	-11.841
16. Vandregnskab			
Aconto vandindbetaling		65.721	98.000
Vandudgifter		-37.236	-58.679
		-28.485	-39.321

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
17. Anden gæld		
Skyldig revisor	18.750	18.750
Skyldig valuar	16.875	15.625
Skyldig el	5.000	960
Øvrige skyldige omkostninger	15.037	9.708
	55.662	45.043

18. Sikkerhedsstillelser

Foreningen har til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S, deponeret 1 ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 2 cæ Avedøre By, Avedøre på t.kr. 1.000.

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos Alka. Denne dækker direkte formuetab for indtil t.kr 2.000 pr. år, dog højst t.kr 200 for hver forsikringsbegivenhed. Der en selvrisko på hvert tab på 10%, dog min. t.kr. 2 og højst t.kr. 7 pr. skade.

19. Nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	BBR areal kvm	BBR areal kvm	BBR areal kvm
	31/12 2018	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2016
B1 Andelsboliger	32	2.910	2.910	2.910
	32	2.910	2.910	2.910

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:

Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:

Det oprindelige indskud

D1 Foreningens stiftelses år 2004

D2 Ejendommens opførelses år 2004

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen Nej

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:

Valuarvurdering

	31/12 2018	31/12 2017
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:		
Valuarvurdering	72.204.000	68.100.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året	24.812	23.402
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver:		
Andre reserver	7.850.000	5.120.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året	2.698	1.759
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi:		
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året 100%	11%	8%

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

Indtægtsart	Gns kr. pr. andelskvm. pr. år			
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
H1 Boligafgift	2.784.671	2.784.671	957	957
	2.784.671	2.784.671	957	957

	2018	2017	2016
J Årets resultat, gns.krone pr. andelskvm.	277	268	229

	Gns. kr. pr. andelskvm. pr. år	
	31/12 2018	31/12 2017
K1 Andelsværdi	8.335	7.298
K2 Gæld - omsætningsaktiver	13.780	14.344
K3 Teknisk andelsværdi	22.115	21.642

	2018	2017	2016
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse, løbende	26	27	52
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	26	27	52

	31/12 2018	31/12 2017
P Friværdi:		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt x 100%	41%	37%

	2018	2017	2016
R Årets afdrag, gns.krone pr. andelskvm.	184	180	176

Supplerende nøgletal i øvrigt

	kr. pr. kvm
Ejendom:	
Offenlig ejendomsvurdering	19.588
Valuarvurdering	24.812
Anskaffelsesværdi (kostpris)	17.874
Egenkapitalen - hensættelser:	
Foreslået andelskroneværdi	8.335
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	515

	31/12 2018 Procent	31/12 2017 Procent
Boligafgifter i procent af samlede ejendomsindtægter	100%	100%

Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter

Vedligeholdelsesomkostninger	3%	3%
Øvrige omkostninger	19%	19%
Finansielle poster, netto	57%	58%
Afdrag	21%	20%
	100%	100%

Andelsværdiberegning

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber" fastsættes andelsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Denne værdi må dog ikke overstige den efter lovens §5 udregnede maksimale værdi.

Maksimale værdi ifølge § 5 stk 2 b. (Handelsværdi)

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		<u>24.254.887</u>
Bogført værdi af ejendommen (dagsværdi)	-72.204.000	
Valuarvurdering af 28. januar 2019 (gældende til 28.07.2020)	<u>72.204.000</u>	<u>0</u>
		<u>24.254.887</u>
Bestyrelsen foreslår andelsværdien for 2019 fastsat til pr. 1 kr. andel 24.254.887/10.124.000 =		<u>2,3958</u>
Andelsværdi for 2018 udgjorde pr. 1 kr. andel		2,0978
Andelsværdi for 2017 udgjorde pr. 1 kr. andel		2,0001
Andelsværdi for 2016 udgjorde pr. 1 kr. andel		1,9010
Andelsværdi for 2015 udgjorde pr. 1 kr. andel		1,6240
Andelsværdi for 2014 udgjorde pr. 1 kr. andel		1,3545

Lejlighedernes værdi såfremt en andelsværdi pr. 1 kr. andel for 2019 på kr. 2,3958 vælges:

Andelskapital	Andelskrone kr. 2,3958
199.000	476.764
209.000	500.722
249.000	596.554
269.000	644.470
285.000	682.803
294.000	704.365
329.000	788.218
339.000	812.176
349.000	836.134
399.000	955.924
409.000	979.882
419.000	1.003.840