

**Andelsboligforeningen  
Husumgården  
Årsrapport for 2018**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den / 2019**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019	26

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

A/B Husumgården  
CVR-nr. 20 81 27 02

### Adresse

Tersløsevej 1 – 11  
Frederikssundsvej 317 – 321  
Glumsøvej 2 - 12  
2700 Brønshøj

### Bestyrelse

Christian Grønnemark (Formand)  
Maiken Petersen  
Kim Larsen

### Administrator

DEAS Ejendomsadministration A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Tlf.nr. 70 30 20 20

### Revisor

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

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2018 for andelsboligforeningen **Husumgården**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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 11. april 2019

### Bestyrelse

---

Christian Grønnemark

---

Maiken Petersen

---

Kim Larsen

### Administrator

---

DEAS Ejendomsadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i andelsboligforeningen Husumgården

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Husumgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 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.

#### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Husumgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2018 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2018. Der er tillige medtaget resultatbudget for 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, og 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 11. april 2019  
**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
cvr.nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34111

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen A/B Husumgården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

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

### Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

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

### Finansielle poster

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

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Inventar og driftsmidler mv.	10 år	eller	10,0%
------------------------------	-------	-------	-------

#### Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens resultatopgørelse.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

### Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip C i andelsboligloven.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

### Nøgletal og nøgleoplysninger

#### Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2018	budget 2018	2017
	Boligafgift	2.647.875	2.647.894	2.647.889
2	Lejeindtægter	842.566	845.522	829.701
3	Øvrige indtægter	120.459	150.000	145.658
		<u>3.610.900</u>	<u>3.643.416</u>	<u>3.623.248</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	361.583	361.583	361.583
	Elforbrug og gas	96.915	150.000	146.966
	Vandforbrug, eget	10.000	10.000	10.000
	Renovation	176.734	183.000	181.605
4	Forsikringer og abonnementer	119.204	121.000	118.366
5	Anden renholdelse	105.046	170.000	167.790
6	Personaleomkostninger	186.468	175.000	165.882
7	Foreningsomkostninger og administration	372.178	400.000	356.813
8	Vedligeholdelse	377.372	460.000	552.008
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	209.355
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	10.890	11.000	10.648
12	Afskrivning	77.549	41.031	41.031
		<u>1.893.939</u>	<u>2.082.614</u>	<u>2.322.047</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.716.961	1.560.802	1.301.201
10	Finansielle omkostninger	-812.143	-811.320	-857.339
	<b>Resultat før skat</b>	904.818	749.482	443.862
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>904.818</u>	<u>749.482</u>	<u>443.862</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	72.123	72.122	70.239
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-77.549	-41.031	-41.031
	Overført restandel af årets resultat	910.244	718.391	414.654
	Disponeret i alt	<u>904.818</u>	<u>749.482</u>	<u>443.862</u>

## Balance pr. 31. december 2018

Note	Aktiver	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 3382 Husum:		
12	Dagsværdi pr. 31. december 2018	81.000.000	81.000.000
12	Installationer	0	41.059
13	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>385.702</u>	<u>191.961</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>81.385.702</u>	<u>81.233.020</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
14	Tilgodehavender	294.046	323.758
	Forudbetalte omkostninger	<u>50.144</u>	<u>49.984</u>
		<u>344.190</u>	<u>373.742</u>
15	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.074.484</u>	<u>2.239.978</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.418.674</u>	<u>2.613.720</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>83.804.376</u>	<u>83.846.740</u>

## Balance pr. 31. december 2018

Note	Passiver	2018	2017
	<b>Egenkapital</b>		
16	Andelsindskud	1.325.500	1.325.500
	<b>Reserver</b>		
17	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	44.819.962	44.899.962
18	Overført resultat mv.	878.125	-590.155
		<u>45.698.087</u>	<u>44.309.807</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
19	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>47.023.587</u>	<u>45.635.307</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
20	Prioritetsgæld	34.641.330	34.713.453
18	Markedsværdi af swapaftale	882.642	1.446.104
	Forudbetalt leje og deposita	567.886	637.726
		<u>36.091.858</u>	<u>36.797.283</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
21	Varmeregnskab	105.793	81.339
22	Vandregnskab	26.383	10.099
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	112.735	101.845
	Afregning salg af andel	0	614.748
23	Øvrig gæld	444.020	606.119
		<u>688.931</u>	<u>1.414.150</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>36.780.789</u>	<u>38.211.433</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>83.804.376</u>	<u>83.846.740</u>
1	<b>Andelskroneberegning</b>		
24	<b>Eventualforpligtelse</b>		
25	<b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2018

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

a)	Anskaffessummen	36.949.415
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017	81.000.000

--- 000 ---

**Egenkapital jf. regnskabet** **47.023.587**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare  
Tilbagebetalingskrav jf. andelsboliglovens §5, stk. 5 -3.551.956

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt C ovenfor	81.000.000	
Bogført værdi	<u>81.000.000</u>	<u>0</u>
		43.471.631

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	34.641.330	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>34.719.603</u>	<u>-78.273</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** **43.393.358**

Andelshavere antal kvm 5.302

Andelskroneværdi pr. 31. december 2018 pr. m<sup>2</sup> 8.184

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 12.900

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2018	kr.	8.184
Værdi pr. 31. december 2017	kr.	7.905
Værdi pr. 31. december 2016	kr.	7.870
Værdi pr. 31. december 2015	kr.	9.064
Værdi pr. 31. december 2009	kr.	12.900

I henhold til Bekendtgørelse om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan en andelshaver, jf. bekendtgørelsens §5, stk. 7, når der er ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, uanset reglerne i stk. 2-4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

**Der kan derfor sælges til max. kr. 12.900 pr. m<sup>2</sup>, da byfornyelsen startede i 2010.**

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2018	2018	2017
<b>2.</b>	<b>Lejeindtægter</b>			
	Lejeindtægter, boliger	145.474	144.314	144.314
	Lejeindtægter, erhverv	697.092	701.208	701.208
	Tomgangsleje	0	0	-15.821
		<u>842.566</u>	<u>845.522</u>	<u>829.701</u>
<b>3.</b>	<b>Øvrige indtægter</b>			
	Vaskeriindtægter	76.779	86.000	86.614
	Hunde og katte	1.080	1.500	1.380
	Salg af vaskemaskine	2.000	0	0
	Navneskilte	1.200	0	0
	Momsandel af indgående moms	39.400	62.500	57.664
		<u>120.459</u>	<u>150.000</u>	<u>145.658</u>
<b>4.</b>	<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
	Ejendomsforsikring	97.962	99.000	97.130
	Glasforsikring	13.187	14.000	13.025
	Bestyrelsesansvar	3.807	4.000	3.934
	Arbejdsskade	4.248	4.000	4.277
		<u>119.204</u>	<u>121.000</u>	<u>118.366</u>
<b>5.</b>	<b>Anden renholdelse</b>			
	Trappevask og vinduespolering	84.831	85.000	84.414
	Ekstra rengøring	750	65.000	63.644
	Måtteservice	16.880	16.000	14.680
	Snerydning, salt	1.299	2.000	1.681
	Rengøringsartikler	1.286	2.000	3.371
		<u>105.046</u>	<u>170.000</u>	<u>167.790</u>
<b>6.</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
	Lønninger (vicevært)	353.573	350.000	355.818
	Lønrefusioner	-232.228	-250.000	-248.185
	Vicevært afløsning	0	32.000	0
	Pension - vicevært	44.630	30.000	32.455
	Regulering feriepengehensættelse	101	0	675
	Sociale omkostninger	5.220	7.000	3.751
	Personaleomkostninger og arbejdstøj	15.172	6.000	21.368
		<u>186.468</u>	<u>175.000</u>	<u>165.882</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2018	budget 2018	2017
<b>7. Foreningsomkostninger og administration</b>			
Generalforsamling og møder	6.612	10.000	4.338
Gaver	7.551	14.000	6.594
Bestyrelsesgodtgørelser	22.500	20.000	18.500
Glumsøvej 2, st.tv.	31.220	31.000	31.220
Kontorhold, porto og gebyrer	8.605	20.000	17.400
Telefonhold og internetopkobling	8.885	20.000	11.710
Abonnement ABF	12.406	12.500	12.278
Revision og regnskab	38.750	38.000	38.000
Administrationshonorar	182.390	182.500	179.538
Anden assistance administrator	7.350	12.000	0
Varmetab, tomgange og fraflyttere	5.535	0	0
Varme- og vandregnskab	40.374	40.000	37.235
	<u>372.178</u>	<u>400.000</u>	<u>356.813</u>
<b>8. Vedligeholdelse</b>			
Murer	0		16.594
Maler	6.358		0
Elektriker	28.980		20.448
VVS-sanitet og varme	141.536		114.423
Vaskeri, drift og vaskepulver	27.441		96.867
Kloakarbejde	0		87.230
Låsesmed	39.248		29.582
Fastgjort og rettet tag	0		15.050
Havemaskiner og udstyr	26.522		19.125
Værktøj og småanskaffelser, vvs artikler	19.427		35.867
Skadedyrssikring	8.438		23.866
Budgetteret vedligeholdelse		400.000	
	<u>297.950</u>	<u>400.000</u>	<u>459.052</u>
Grønt område, have og fliser	79.422	60.000	92.956
	<u>377.372</u>	<u>460.000</u>	<u>552.008</u>

## Noter til årsrapporten

	2018	Ikke revideret budget 2018	2017
<b>9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Udskiftning af faldstammer, stigestrengene samt ekstraordinære følgearbejder som udskiftning af vandrette rør på loft og kælder	0	0	31.813
Porttelefonanlæg samt nye cylindre	0	0	177.542
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>209.355</u>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	202.342	216.320	261.477
Swap-renter Nykredit	609.358	595.000	595.803
Renteudgifter, kreditorer	443	0	59
	<u>812.143</u>	<u>811.320</u>	<u>857.339</u>
<b>11. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.



## Noter til årsrapporten

### 12. Ejendommen matr. nr. 3382, Husum, dagsværdi pr. 31. december 2018

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	19.386.259	16.713.779	769.377	36.869.415
Tilgang	0	80.000	0	80.000
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>19.386.259</u></b>	<b><u>16.793.779</u></b>	<b><u>769.377</u></b>	<b><u>36.949.415</u></b>
Afskrivninger primo	0	0	728.318	728.318
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>41.059</u>	<u>41.059</u>
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>769.377</u></b>	<b><u>769.377</u></b>
Opskrivninger primo	0	0	0	44.899.962
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-80.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>44.819.962</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>19.386.259</u></b>	<b><u>16.793.779</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>81.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2017, som udgør kr. 81.000.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>13. Inventar, driftsmateriel mv.</b>		
Kostpris primo	307.670	307.670
Tilgang, vaskemaskiner	230.231	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>537.901</u></b>	<b><u>307.670</u></b>
Afskrivninger primo	115.709	84.942
Årets afskrivninger	<u>36.490</u>	<u>30.767</u>
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b><u>152.199</u></b>	<b><u>115.709</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>385.702</u></b>	<b><u>191.961</u></b>

## Noter til årsrapporten

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>14.</b>	<b>Tilgodehavender</b>		
	Restance fra beboere	4.375	33.996
	Lønrefusion	22.664	59.173
	Vaskeri-indtægt	70.305	24.464
	Dobbelt betalt regning Eibye	177.806	206.125
	Udlæg for andelshaver	13.494	0
	Afregning salg af andele	2.844	0
	Øvrige tilgodehavender	<u>2.558</u>	<u>0</u>
		<u>294.046</u>	<u>323.758</u>
<b>15.</b>	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Kassebeholdning, vicevært	3.703	1.152
	Nykredit Bank, deponeringskonto	775.967	775.967
	Nykredit, Bank, driftskonto (kreditmax. kr. 1.000.000)	<u>1.294.814</u>	<u>1.462.859</u>
		<u>2.074.484</u>	<u>2.239.978</u>
<b>16.</b>	<b>Andelsindskud</b>		
		<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>
	Saldo primo	5.302	250
	Solgt i årets løb	0	250
	Usolgte andele	<u>308</u>	
		<u>5.610</u>	
		<u>1.325.500</u>	<u>1.325.500</u>
<b>17.</b>	<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
	Opskrivning primo	44.899.962	45.249.431
	Årets opskrivning	0	0
	Årets nedskrivning	<u>-80.000</u>	<u>-349.469</u>
		<u>44.819.962</u>	<u>44.899.962</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>18. Overført resultat mv.</b>		
Værdiregulering swap-aftale, primo	-1.446.104	-1.982.171
Årets værdiregulering swap-aftale	<u>563.462</u>	<u>536.067</u>
	<u>-882.642</u>	<u>-1.446.104</u>
Tidligere års resultat	855.949	421.520
Merværdi ved salg af andele	0	-9.433
Betalte prioritetsafdrag	72.123	70.239
Regnskabsmæssige afskrivninger	-77.549	-41.031
Overført restandel af årets resultat	<u>910.244</u>	<u>414.654</u>
	<u>1.760.767</u>	<u>855.949</u>
Overført resultat i alt	<u>878.125</u>	<u>-590.155</u>
<b>19. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</b>		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

### 20. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-		Kursværdi
		restgæld	kurs	
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	13.142.000	13.142.000	100,0000	13.142.000
2 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	3.950.000	3.950.000	100,0000	3.950.000
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2019	14.836.000	14.836.000	100,1990	14.865.524
4 Nykredit, kont.lån 2,6552%	2.713.330	2.762.079	100,0000	2.762.079
	<u>34.641.330</u>	<u>34.690.079</u>		<u>34.719.603</u>

  

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritetsgæld
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	28.536	0	0
2 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	8.577	0	0
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2019	77.998	0	0
4 Nykredit, kont.lån 2,6552%	87.231	72.123	74.057
	<u>202.342</u>	<u>72.123</u>	<u>74.057</u>

  

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-
			tilpasning
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	21,75 år	21,75 år	kvartårlig
2 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	21,75 år	21,75 år	kvartårlig
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2019	21,75 år	21,75 år	kvartårlig
4 Nykredit, kont.lån 2,6552%	26,00 år	0,00 år	-

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 14.836.000, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2005 med virkning fra 30. december 2005 til 30. december 2020. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på max. 4,5%. Markedsværdien pr. 31. december 2018 udgør kr. -209.387.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 3.950.000, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2010 med virkning fra 30. september 2010 til 30. juni 2025. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på max. 4,75%. Markedsværdien pr. 31. december 2018 udgør kr. -201.871.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 13.142.000, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2010 med virkning fra 30. september 2010 til 30. december 2019. Tilpasningslånets variable rente er byttet til en fastrente på 3,3%. Markedsværdien pr. 31. december 2018 udgør kr. -471.384.

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>21. Varmeregnskab</b>		
Varme indbetalt aconto	713.200	683.900
Køb af varme	-605.577	-602.561
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-1.830	0
	<u>105.793</u>	<u>81.339</u>
<b>22. Vandregnskab</b>		
Vand indbetalt aconto	183.038	176.179
Køb af vand	-154.825	-165.575
Uafregnet vandregnskab tidligere år	-1.830	-505
	<u>26.383</u>	<u>10.099</u>
<b>23. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	38.750	38.000
DEAS A/S	0	13.750
Forudbetalt boligafgift	19.327	25.594
Afregning fraflyttere	31.574	31.574
Diverse regninger	8.094	60.592
Byggeomkostninger	230.000	323.846
Ørsted	18.855	0
Momsafregning	34.439	50.380
A-skat mv.	11.452	11.115
Pension	7.332	7.172
Feriepengeforpligtelse	44.197	44.096
	<u>444.020</u>	<u>606.119</u>

## 24. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 34.641.329, er der stillet sikkerhed på kr. 34.928.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2018 på kr. 81.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 3382 Husum, kr. 3.000.000 stillet til sikkerhed overfor engagement med Nykredit Bank.

## Noter til årsrapporten

### Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter, jf. vedtægternes § 5, alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom,.

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 25 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

### Ophørsbeskatning

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

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

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

### Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

Nykredit har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

### Tilbagebetaling af tilskud

Foreningen har afsluttet deres byfornyelsessag i 2015. Der er tinglyst tilbagebetalingskrav af tilskud jf. følgende:

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til §26 i lovbekendtgørelse nr. 482 af 7. maj 2010 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på kr. 3.551.956 til ejendommen matr.nr. 3382 Husum, fastsættes i medfør af §29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes indenfor 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 for en højere pris end kr. 88.655.868 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Såfremt ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

## Noter til årsrapporten

### 25 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

##### Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	86	5.302
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	4	308
B4 Erhvervslejemål	4	573
	<hr/>	<hr/>
	94	6.183
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	94	6.183

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3				
D1 Stiftelsesår			1998	
D2 Ejendommens opførelsesår			1946	
Hæftelser				
E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1 Anvendt vurderingsprincip Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	81.000.000	13.100
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

#### Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales, såfremt ejendommen afhændes.

- G1 Tilbagebetalingskravet er gældende i op til 20 år fra skæringsdagen, der for 1. etape er 30. april 2011.
- G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

## Noter til årsrapporten

### 25 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm	
<b>H1</b>	Boligaftag i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	499	499	
	Boligaftag erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		0	
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	131	1.217	
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	27	472	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):				
		Kr.	I pct.	
	Vedligeholdelsesomkostninger	377.372	14%	
	Øvrige omkostninger	1.516.567	55%	
	Finansielle poster, netto	812.143	29%	
	Afdrag	72.123	3%	
	I alt	<u>2.778.205</u>	<u>100%</u>	
	Boligaftag i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>73%</u>	
		Forrige år	Sidste år	I år
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-809</u>	<u>84</u>	<u>171</u>
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>	
	Offentlig ejendomsvurdering	15.277	13.100	
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet	
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.969	5.976	
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	12.900		
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.481		
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	19.381		
	Reserver uden for andelsværdi	0		
		Forrige år	Sidste år	I år
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	48	89	61
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>856</u>	<u>34</u>	<u>0</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>904</u>	<u>123</u>	<u>61</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )		55%	
		Forrige år	Sidste år	I år
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>13</u>	<u>13</u>	<u>14</u>



## Noter

### 26 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

	<u>m2</u>	<u>Andelsværdi</u> <u>pr. 31. 12. 2018</u>
Terløsevej 1, 1. th.	54	696.600
Terløsevej 1, 1. tv.	82	1.057.800
Terløsevej 1, 2. th.	54	696.600
Terløsevej 1, 2. tv.	82	1.057.800
Terløsevej 3, st. tv.	54	696.600
Terløsevej 3, st. th.	66	851.400
Terløsevej 3, 1. th.	54	696.600
Terløsevej 3, 1. tv.	66	851.400
Terløsevej 3, 2. th.	54	696.600
Terløsevej 3, 2. tv.	66	851.400
Terløsevej 5, st. th.	54	696.600
Terløsevej 5, 1. th.	54	696.600
Terløsevej 5, 1. tv.	66	851.400
Terløsevej 5, 2. th.	54	696.600
Terløsevej 5, 2. tv.	66	851.400
Terløsevej 7, st. th.	54	696.600
Terløsevej 7, st. tv.	57	735.300
Terløsevej 7, 1. th.	54	696.600
Terløsevej 7, 1. tv.	57	735.300
Terløsevej 7, 2.	111	1.431.900
Terløsevej 9, st.	119	1.535.100
Terløsevej 9, 1. th.	54	696.600
Terløsevej 9, 2. tv.	65	838.500
Terløsevej 9, 2. th.	54	696.600
Terløsevej 9, 2. tv.	65	838.500
Terløsevej 11, st. th.	125	1.612.500
Terløsevej 11, st. tv.	52	670.800
Terløsevej 11, 1. th.	62	799.800
Terløsevej 11, 1. mf.	63	812.700
Terløsevej 11, 1. tv.	52	670.800
Terløsevej 11, 2. th.	62	799.800
Terløsevej 11, 2. mf.	63	812.700
Terløsevej 11, 2. tv.	52	670.800
Frederikssundsvej 317 A st. tv.	57	735.300
Frederikssundsvej 317 A 1. th.	53	683.700

## Noter

### 26 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

	<u>m2</u>	<u>Andelsværdi pr. 31. 12. 2018</u>
Frederikssundsvej 317 A 1. tv.	57	735.300
Frederikssundsvej 317 A 2. th.	53	683.700
Frederikssundsvej 317 A 2. tv.	57	735.300
Frederikssundsvej 317 B 1. tv.	57	735.300
Frederikssundsvej 317 B 2.	113	1.457.700
Frederikssundsvej 319 A 1. tv.	57	735.300
Frederikssundsvej 319 A 2. th.	56	722.400
Frederikssundsvej 319 A 2. tv.	57	735.300
Frederikssundsvej 319 B 1. th.	57	735.300
Frederikssundsvej 319 B 1. tv.	54	696.600
Frederikssundsvej 319 B 2. th.	57	735.300
Frederikssundsvej 319 B 2. th.	54	696.600
Frederikssundsvej 321 1. th.	56	722.400
Frederikssundsvej 321 1. tv.	57	735.300
Frederikssundsvej 321 2. th.	56	722.400
Frederikssundsvej 321 2. tv.	57	735.300
Glumsøvej 2 st. th.	58	748.200
Glumsøvej 2 1. th.	58	748.200
Glumsøvej 2 1. tv.	66	851.400
Glumsøvej 2. th.	58	748.200
Glumsøvej 2. tv.	66	851.400
Glumsøvej 4 st. th.	55	709.500
Glumsøvej 4 st. tv.	54	696.600
Glumsøvej 4 1.	109	1.406.100
Glumsøvej 4 2. th.	55	709.500
Glumsøvej 4 2. tv.	54	696.600
Glumsøvej 6 st.	121	1.560.900
Glumsøvej 6 1. th.	66	851.400
Glumsøvej 6 1. tv.	55	709.500
Glumsøvej 6 2. th.	66	851.400
Glumsøvej 6 2. tv.	55	709.500
Glumsøvej 8 st. th.	54	696.600
Glumsøvej 8 st. tv.	64	825.600
Glumsøvej 8 1. th.	54	696.600
Glumsøvej 8 2.	118	1.522.200
Glumsøvej 10 st. th.	56	722.400

## Noter

### 26 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b:

#### Fordeling af andelskrone pr. andel

	<b>m2</b>	<b>Andelsværdi pr. 31. 12. 2018</b>
Glumsøvej 10 st. tv.	54	696.600
Glumsøvej 10 1. th.	56	722.400
Glumsøvej 10 1. tv.	54	696.600
Glumsøvej 10 2. th.	56	722.400
Glumsøvej 10 2. tv.	54	696.600
Glumsøvej 12 st. th.	54	696.600
Glumsøvej 12 st. mf.	52	670.800
Glumsøvej 12 st. tv.	52	670.800
Glumsøvej 12 1. th.	54	696.600
Glumsøvej 12 1. mf.	52	670.800
Glumsøvej 12 1. tv.	52	670.800
Glumsøvej 12 2. th.	54	696.600
Glumsøvej 12 2. mf.	52	670.800
Glumsøvej 12 2. tv.	52	670.800
	<b>5.302</b>	<b>68.395.800</b>

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019

<b>Driftsbudget</b>	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
<b>Indtægter</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Boligafgift	2.647.894	2.647.875	2.647.875
Lejeindtægter, boliger	144.314	145.474	145.474
Lejeindtægter, erhverv	701.208	697.092	697.092
Andre indtægter	150.000	120.459	50.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.643.416</b>	<b>3.610.900</b>	<b>3.540.441</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	361.583	361.583	361.583
El-forbrug	150.000	96.915	110.000
Vandforbrug	10.000	10.000	10.000
Renovation	183.000	176.734	180.000
Forsikringer og abonnementer	121.000	119.204	122.000
Anden renholdelse	170.000	105.046	120.000
Personaleomkostninger	175.000	186.468	200.000
Foreningsomkostninger	400.000	372.178	400.000
Vedligeholdelse	400.000	297.950	400.000
Havevedligeholdelse	60.000	79.422	80.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11.000	10.890	11.000
Afskrivning inventar mv.	41.031	77.549	53.790
	2.082.614	1.893.939	2.048.373
Renteudgifter, prioritetslån	216.320	202.785	200.000
Renteudgifter, swap-aftale	595.000	609.358	610.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.893.934</b>	<b>2.706.082</b>	<b>2.858.373</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>749.482</b>	<b>904.818</b>	<b>682.068</b>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
Tilbageførte afskrivninger	41.031	77.549	53.790
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Tilgang på inventar, driftsmidler mv.	0	-230.231	0
Tilgang på forbedringer	0	-80.000	0
Afdrag på prioritetsgæld	-72.122	-72.123	-74.057
Deposita og forudbetalt leje	0	-69.840	0
Ændring i arbejdskapitalen	718.391	530.173	661.801
Arbejdskapital primo	1.200.000	1.199.570	1.730.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>1.918.391</b>	<b>1.729.743</b>	<b>2.391.801</b>

# PENNEO

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

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

## Maiken Ejlerskov Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-314523594693

IP: 62.198.xxx.xxx

2019-04-12 14:41:58Z

NEM ID 

## Patrick Holst

Administrator

Serienummer: CVR:20283416-RID:43756258

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-04-15 07:25:38Z

NEM ID 

## Kim Lundin Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-529453121115

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-04-15 15:14:25Z

NEM ID 

## Christian Grønnemark Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-839487523551

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-04-22 13:12:57Z

NEM ID 

## Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-04-23 09:12:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JAU3F-16Y8T-14ASE-FEUTM-EBZQ1-TUTDX

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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