

**Andelsboligforeningen
København og Omegn**

Årsrapport for 2018

Administrator:
Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
Telefon 70 22 22 15

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 17
Nøgleoplysninger	18 - 20
Bilag 4	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen København og Omegn
Jernbane Allé 63-75 og 81-93
2720 Vanløse

CVR nr. 27 46 43 19
Matr. nr.: 2426 og 2427 Vanløse
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 112 beboelsesandele

Bestyrelse

Maria Bagger Grell (formand)
Claus Hansen
Louise Rønnov
Lars Strøbech
Carsten Hartnack

Administrator

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

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bankforbindelser

Nordea Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen København og Omegn.

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.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 29. marts 2019

Cobblestone A/S

Bestyrelsen:

København, den 29. marts 2019

Claus Hansen

Maria Bagger Grell
(formand)

Louise Rønnov

Lars Strøbech

Carsten Hartnack

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen København og Omegn

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen København og Omegn 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, 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 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har 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 foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 29. marts 2019
Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89


Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv. Eventuel 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.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende indregninger måles ejendommen til anskaffelsespris med tillæg af forbedringer godkendt af Københavns Kommune.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2018 Budget (ej revideret)		2018 Regnskab	2017 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	5.996.000	Boligafgift, ordinær	5.996.157	5.878.585
	214.000	Boligafgift, altantillæg	214.386	210.180
	359.000	Leje, erhverv	356.491	352.359
	82.000	Leje, P-Pladser	81.794	80.189
	0	Lejeindtægter, festlokale	3.600	3.000
	0	Gebyr ved salg af andele	2.600	1.300
	0	Salg af nøgler	300	1.050
	<u>6.651.000</u>	Indtægter i alt	<u>6.655.328</u>	<u>6.526.663</u>
		OMKOSTNINGER:		
	0	Renteudgifter, bank	0	67.338
	6.000	Renteudgifter	3.702	627
	781.000	Grundskyld	780.688	780.688
	198.000	Dagrenovation	197.845	208.613
	103.000	Fortovsrenholdelse	73.677	98.026
	70.000	Abonnementer	39.552	57.215
	220.000	Forsikringer	203.374	203.894
	85.000	Elforbrug	53.443	94.979
1	315.000	Vandforbrug	317.808	314.951
	14.000	Varmeforbrug, fælleslokaler	13.362	12.800
2	711.000	Vicevært og renholdelse	687.166	742.071
3	650.000	Reparation og vedligeholdelse	300.082	506.253
	0	Altanbyggesag, udg. ej ansøgt forbedring	40.000	312.037
	9.000	Internet og EDB-omkostninger	10.191	9.052
	191.000	Administrationshonorar	191.066	186.716
	18.700	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.700	18.300
4	199.000	Andre honorarer	90.075	0
	14.000	Kontingenter	14.132	14.844
	23.000	Bestyrelseshonorar	23.000	26.750
	22.500	Kontor- og telefongodtgørelse	22.500	22.500
	30.000	Kontorhold, porto og gebyrer	20.840	24.505
	28.000	Møde- og foreningsomkostninger	29.624	16.983
	400.000	Tilskudsdeklaration	327.122	1.056.632
	0	Tomgang erhvervsleje	0	9.860
	0	Tomgang varme, erhverv	0	898
	0	Afskrivning, traktor	0	28.307
	0	Selskabsskat, rest tidligere år	567	753
	20.000	Selskabsskat, indeværende år	37.620	18.304
	<u>4.108.200</u>	Omkostninger i alt	<u>3.496.136</u>	<u>4.833.896</u>
	<u>2.542.800</u>	Driftsresultat	<u>3.159.192</u>	<u>1.692.767</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		
Note	2018 kr.	2017 kr.
Ejendommens værdikonto:		
Godkendt værdi jfr. brev af 25. januar 2010	24.080.996	24.080.996
Efterfølgende tillagte forbedringer, godkendt i 2017	667.671	667.671
Afsluttet altanbyggesag, godkendt i 2017	14.226.969	14.226.969
Godkendte forbedringer 2017	73.104	73.104
Godkendte forbedringer 2018	85.558	0
Ejendommens værdi	39.134.298	39.048.740
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2018, kr.130.000.000)		
Anlægsaktiver i alt	39.134.298	39.048.740
Tilgodehavende boligafgift m.v.	17.262	26.452
Tilgodehavende vand årsopgørelse	654	0
Tilgodehavende el	739	0
Udlæg vurderingsrapport	0	7.375
Forudbetalt ABF-kontingent	10.256	10.153
Forudbetalt forsikring	204.832	188.193
Forudbetalt grundejerforeningsbidrag	0	560
Igangværende varmeregnskab:		
Afholdte udgifter	810.040	
A conto indbetalinger	-698.831	
Tilgodehavender	344.952	332.675
Nordea, driftskonto	3.222.687	93.967
Nordea, bestyrelseskonto	9.893	5.173
Likvide beholdninger	3.232.580	99.140
Omsætningsaktiver i alt	3.577.532	431.815
Aktiver i alt	42.711.830	39.480.555

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2018 kr.	2017 kr.
5	Egenkapital før reserver	<u>15.819.355</u>	<u>15.819.355</u>
	Reserver:		
	Reserve til forestående tagbyggesag	<u>26.195.109</u>	<u>23.035.917</u>
	Reserver i alt	<u>26.195.109</u>	<u>23.035.917</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>42.014.464</u>	<u>38.855.272</u>
	Deposita	117.724	117.243
	Uafregnede handler	347.827	70.050
	Forudbetalt boligafgift m.v.	4.623	0
	Skyldig selskabsskat	37.620	18.304
	Skyldige omkostninger	<u>189.572</u>	<u>419.686</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>697.366</u>	<u>625.283</u>
	Passiver i alt	<u><u>42.711.830</u></u>	<u><u>39.480.555</u></u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
10	Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte		
11	Eventualforpligtelse vedr. verserende retssager		
12	Eventualforpligtelse vedr. frikøb		
13	Nøgleoplysninger		

Noter

	kr.	
Note 1 - Vandforbrug, de seneste 5 år:		
2014 - 7.323 m³		272.394
2015 - 7.540 m³		286.930
2016 - 7.770 m³		295.024
2017 - 8.076 m³		314.951
2018 - 8.047 m³		317.808
	2018	2017
	kr.	kr.
Note 2 - Vicevært og renholdelse:		
ATP	3.408	3.408
AES og Barsel	1.271	1.359
Kørselsgodtgørelse	0	132
ABF kursus	0	963
Materialer og anden renholdelse	0	6.390
Pensionsbidrag	2.826	0
Snerydning, indkøb vejsalt	3.645	3.545
Trappevask, inkl. toiletrengøring og måtteservice m.v.	300.264	300.264
Hovedrengøring	0	20.000
Container	0	12.663
Viceværtløn, inkl. feriepenge	375.752	393.347
	<u>687.166</u>	<u>742.071</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, udskiftning af kameraer i opgangene	91.223	42.152
Elektrolyse	16.471	65.178
Kloakarbejde, udskiftning af faldstamme, højvandslukker m.v.	33.766	17.034
Fiberinstallation, fejlretning, service Dansk Kabel TV m.v.	16.174	133.359
Gartner, indkøb juletræer	8.920	6.397
Glarimester, udskiftning af termorude glasstykke	2.465	383
Låseservice, BG C-profil døre, dørlukkerhus	3.662	2.073
Maler, køb af maling til mur og gulv	11.096	11.331
Materialer og småanskaffelser, plænegødning, sandkasse m.v.	16.706	21.066
Murer, tætning af tag m.v.	0	50.089
Murerarbejde i frisør	0	4.815
Reparation af vaskeri, skiftet refiller	0	8.515
Reparation af trailer	3.070	0
Tømrer og snedker, reparation af festlokale	5.881	25.183
Varmeanlæg, indregulering af radiator m.v.	4.814	14.645
VVS, Pumpebrønde, BWT refill AQA m.v.	85.834	104.033
	<u>300.082</u>	<u>506.253</u>

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
Note 4 - Andre honorarer:		
Cobblestone, ekstraarbejde for tovsordning	2.500	0
Friborg & Lassen, udarbejdelse af byfornyelsesansøgning	7.875	0
Plan1, 1 års gennemgang altaner	16.200	0
Sbs rådgivning a/s, ansøgning byfornyelse	56.250	0
Winsløw, notat om andelsbolig værdi	7.250	0
	<u>90.075</u>	<u>0</u>
		kr.
Note 5 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2018		<u>100.720</u>
		<u>100.720</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar 2018		15.718.635
Overført resultat		3.159.192
Regulering af reserve til forestående tagbyggesag		<u>-3.159.192</u>
		<u>15.718.635</u>
Egenkapital i alt		<u><u>15.819.355</u></u>
Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:		
Der til sikkerhed for mellemværende med Nordea tinglyst ejerpantebreve på i alt nominelt kr. 10.950.000 med pant i foreningens ejendom.		
Ejendommens bogførte værdi er kr. 39.134.298.		
Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.		
Note 7 - Forsikringsforhold:		
For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos If Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.		
Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.		
		kr.
Note 8 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra a i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital før reserver ifølge balancen		<u>15.819.355</u>
Areal jfr. BBR		<u>10.792</u>
Andelskronens værdi	<u>15.819.355</u>	<u>1.465,8409</u>
	10.792	

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra a, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.465,8409.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.465,8409.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.465,8409:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001 - Jernbane Allé 63, st. th.	90	131.926	131.926
002 - Jernbane Allé 63, st. tv.	56	82.087	82.087
003 - Jernbane Allé 63, 1. th.	90	131.926	131.926
004 - Jernbane Allé 63, 1. tv.	98	143.652	143.652
005 - Jernbane Allé 63, 2. th.	90	131.926	131.926
006 - Jernbane Allé 63, 2. tv.	98	143.652	143.652
007 - Jernbane Allé 63, 3. th.	90	131.926	131.926
008 - Jernbane Allé 63, 3. tv.	98	143.652	143.652
009 - Jernbane Allé 65, st. th.	97	142.187	142.187
010 - Jernbane Allé 65, st. tv.	100	146.584	146.584
011 - Jernbane Allé 65, 1. th.	97	142.187	142.187
012 - Jernbane Allé 65, 1. tv.	100	146.584	146.584
013 - Jernbane Allé 65, 2. th.	97	142.187	142.187
014 - Jernbane Allé 65, 2. tv.	100	146.584	146.584
015 - Jernbane Allé 65, 3. th.	97	142.187	142.187
016 - Jernbane Allé 65, 3. tv.	100	146.584	146.584
017 - Jernbane Allé 67, st. th.	97	142.187	142.187
018 - Jernbane Allé 67, st. tv.	103	150.982	150.982
019 - Jernbane Allé 67, 1. th.	97	142.187	142.187
020 - Jernbane Allé 67, 1. tv.	103	150.982	150.982
021 - Jernbane Allé 67, 2. th.	97	142.187	142.187
022 - Jernbane Allé 67, 2. tv.	103	150.982	150.982
023 - Jernbane Allé 67, 3. th.	97	142.187	142.187
024 - Jernbane Allé 67, 3. tv.	103	150.982	150.982
025 - Jernbane Allé 69, st. th.	103	150.982	150.982
026 - Jernbane Allé 69, st. tv.	97	142.187	142.187
027 - Jernbane Allé 69, 1. th.	103	150.982	150.982
028 - Jernbane Allé 69, 1. tv.	97	142.187	142.187
029 - Jernbane Allé 69, 2. th.	103	150.982	150.982
030 - Jernbane Allé 69, 2. tv.	97	142.187	142.187
031 - Jernbane Allé 69, 3. th.	103	150.982	150.982
032 - Jernbane Allé 69, 3. tv.	97	142.187	142.187
033 - Jernbane Allé 71, st. th.	103	150.982	150.982
034 - Jernbane Allé 71, st. tv.	97	142.187	142.187
035 - Jernbane Allé 71, 1. th.	103	150.982	150.982
Transport	3.401	4.985.325	4.985.325

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.401	4.985.325	4.985.325
036 - Jernbane Allé 71, 1. tv.	97	142.187	142.187
037 - Jernbane Allé 71, 2. th.	103	150.982	150.982
038 - Jernbane Allé 71, 2. tv.	97	142.187	142.187
039 - Jernbane Allé 71, 3. th.	103	150.982	150.982
040 - Jernbane Allé 71, 3. tv.	97	142.187	142.187
041 - Jernbane Allé 73, st. th.	100	146.584	146.584
042 - Jernbane Allé 73, st. tv.	97	142.187	142.187
043 - Jernbane Allé 73, 1. th.	100	146.584	146.584
044 - Jernbane Allé 73, 1. tv.	97	142.187	142.187
045 - Jernbane Allé 73, 2. th.	100	146.584	146.584
046 - Jernbane Allé 73, 2. tv.	97	142.187	142.187
047 - Jernbane Allé 73, 3. th.	100	146.584	146.584
048 - Jernbane Allé 73, 3. tv.	97	142.187	142.187
049 - Jernbane Allé 75, st. th.	56	82.087	82.087
050 - Jernbane Allé 75, st. tv.	90	131.926	131.926
051 - Jernbane Allé 75, 1. th.	98	143.652	143.652
052 - Jernbane Allé 75, 1. tv.	90	131.926	131.926
053 - Jernbane Allé 75, 2. th.	98	143.652	143.652
054 - Jernbane Allé 75, 2. tv.	90	131.926	131.926
055 - Jernbane Allé 75, 3. th.	98	143.652	143.652
056 - Jernbane Allé 75, 3. tv.	90	131.926	131.926
057 - Jernbane Allé 81, st. th.	90	131.926	131.926
058 - Jernbane Allé 81, st. tv.	56	82.087	82.087
059 - Jernbane Allé 81, 1. th.	90	131.926	131.926
060 - Jernbane Allé 81, 1. tv.	98	143.652	143.652
061 - Jernbane Allé 81, 2. th.	90	131.926	131.926
062 - Jernbane Allé 81, 2. tv.	98	143.652	143.652
063 - Jernbane Allé 81, 3. th.	90	131.926	131.926
064 - Jernbane Allé 81, 3. tv.	98	143.652	143.652
065 - Jernbane Allé 83, st. th.	97	142.187	142.187
066 - Jernbane Allé 83, st. tv.	100	146.584	146.584
067 - Jernbane Allé 83, 1. th.	97	142.187	142.187
068 - Jernbane Allé 83, 1. tv.	100	146.584	146.584
069 - Jernbane Allé 83, 2. th.	97	142.187	142.187
070 - Jernbane Allé 83, 2. tv.	100	146.584	146.584
071 - Jernbane Allé 83, 3. th.	97	142.187	142.187
072 - Jernbane Allé 83, 3. tv.	100	146.584	146.584
073 - Jernbane Allé 85, st. th.	97	142.187	142.187
074 - Jernbane Allé 85, st. tv.	103	150.982	150.982
075 - Jernbane Allé 85, 1. th.	97	142.187	142.187
Transport	7.191	10.540.862	10.540.862

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	7.191	10.540.862	10.540.862
076 - Jernbane Allé 85, 1. tv.	103	150.982	150.982
077 - Jernbane Allé 85, 2. th.	97	142.187	142.187
078 - Jernbane Allé 85, 2. tv.	103	150.982	150.982
079 - Jernbane Allé 85, 3. th.	97	142.187	142.187
080 - Jernbane Allé 85, 3. tv.	103	150.982	150.982
081 - Jernbane Allé 87, st. th.	103	150.982	150.982
082 - Jernbane Allé 87, st. tv.	97	142.187	142.187
083 - Jernbane Allé 87, 1. th.	103	150.982	150.982
084 - Jernbane Allé 87, 1. tv.	97	142.187	142.187
085 - Jernbane Allé 87, 2. th.	103	150.982	150.982
086 - Jernbane Allé 87, 2. tv.	97	142.187	142.187
087 - Jernbane Allé 87, 3. th.	103	150.982	150.982
088 - Jernbane Allé 87, 3. tv.	97	142.187	142.187
089 - Jernbane Allé 89, st. th.	103	150.982	150.982
090 - Jernbane Allé 89, st. tv.	97	142.187	142.187
091 - Jernbane Allé 89, 1. th.	103	150.982	150.982
092 - Jernbane Allé 89, 1. tv.	97	142.187	142.187
093 - Jernbane Allé 89, 2. th.	103	150.982	150.982
094 - Jernbane Allé 89, 2. tv.	97	142.187	142.187
095 - Jernbane Allé 89, 3. th.	103	150.982	150.982
096 - Jernbane Allé 89, 3. tv.	97	142.187	142.187
097 - Jernbane Allé 91, st. th.	100	146.584	146.584
098 - Jernbane Allé 91, st. tv.	97	142.187	142.187
099 - Jernbane Allé 91, 1. th.	100	146.584	146.584
100 - Jernbane Allé 91, 1. tv.	97	142.187	142.187
101 - Jernbane Allé 91, 2. th.	100	146.584	146.584
102 - Jernbane Allé 91, 2. tv.	97	142.187	142.187
103 - Jernbane Allé 91, 3. th.	100	146.584	146.584
104 - Jernbane Allé 91, 3. tv.	97	142.187	142.187
105 - Jernbane Allé 93, st. th.	56	82.087	82.087
106 - Jernbane Allé 93, st. tv.	90	131.926	131.926
107 - Jernbane Allé 93, 1. th.	98	143.652	143.652
108 - Jernbane Allé 93, 1. tv.	90	131.926	131.926
109 - Jernbane Allé 93, 2. th.	98	143.652	143.652
110 - Jernbane Allé 93, 2. tv.	90	131.926	131.926
111 - Jernbane Allé 93, 3. th.	98	143.652	143.652
112 - Jernbane Allé 93, 3. tv.	90	131.926	131.926
	<u>10.792</u>	<u>15.819.355</u>	<u>15.819.355</u>

Noter

Note 9 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **7** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (sælger ikke sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapi-tal og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 10 - Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte:

På baggrund af tilskudsdeklarationen vurderes det at foreningen kan blive mødt med et krav om tilbagebetaling ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Note 13 - Nøgleoplysninger

		31.12.18		31.12.17 *	31.12.16 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	112	10.792	10.792	10.792
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	7	329	329	329
B5	Øvrige lejemål (festlokale m.v.)	3	141	141	141
B6	I alt	122	11.262	11.262	11.262

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den ordinære boligafgift er fordelt efter BBR-areal, herudover betaler andele med altan et varigt tillæg på mellem 70 og 189 kr. pr. måned.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.134.298	3.475
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	26.195.109	2.326

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 13 - Nøgleoplysninger

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	580
H2	Erhvervslejeindtægter	33
H3	Boliglejeindtægter	0

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	215	157	293

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	1.466
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	-267
K3	Teknisk andelsværdi	1.199

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	45	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	28	4
M3	Vedligeholdelse i alt	56	73	30

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	98

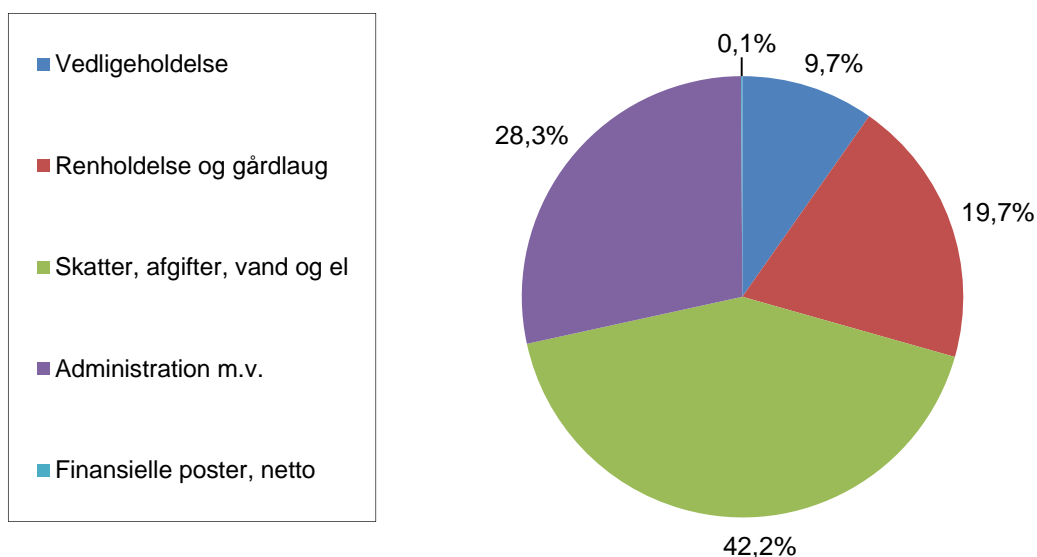
		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

Note 13 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.046	11.543
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	3.626	3.475
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	-267	-256
Foreslået andelsværdi	1.466	1.405
Reserver uden for andelsværdi	2.427	2.326
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		580
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.075
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		9,7
Renholdelse og gårdlaug		19,7
Skatter, afgifter, vand og el		42,2
Administration m.v.		28,3
Finansielle poster, netto		0,1
Afdrag		0,0
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen København og Omegn

Bilag 4 til årsrapporten for 2018

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.134.298	3.475
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	26.195.109	2.326

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	580

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	1.466
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	-267
K3	Teknisk andelsværdi	1.199

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	98