

*ABF Havehuset
Norsgade 21, 23, 23B, 23C og 25
8000 Aarhus C*

CVR-nummer: 66671119

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 til 31. december 2018*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2019

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Noter	15
Nøgleoplysninger for ABF Havehuset	23



ABF Havehuset

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for ABF Havehuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25. april 2019

Forretningsførere

Erik Søndergaard Mouridsen

Merete Spliid



ABF Havehuset

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Havehuset.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Havehuset for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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 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 revisionshandling 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



ABF Havehuset

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 revisionshandling, 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 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 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 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



ABF Havehuset

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 25. april 2019

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen
Registreret revisor
mne1616



ABF Havehuset

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

ABF Havehuset
Norsgade 21, 23, 23B, 23C og 25
8000 Aarhus C

Hjemmeside: www.havehus.dk

CVR-nr: 66 67 11 19

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Forretningsførere

Erik Søndergaard Mouridsen
Merete Spliid

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



ABF Havehuset

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2018.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Havehuset er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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 oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk 5.

Endvidere er formålet 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægt samt forud modtaget boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forud modtaget boligafgift og lejeindtægt.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Som dagsværdi er anvendt den seneste offentlige ejendomsvurdering, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. 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 værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, betalte prioritetsafdrag samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til lånets restgæld. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.



ABF Havehuset

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensættelse til udskudt skat

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

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14. Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



ABF Havehuset

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
1 Indtægter, andelshavere.....	314.089	255.744
2 Indtægter, udlejning.....	12.648	12.648
3 Øvrige indtægter.....	0	5.400
Indtægter i alt.....	326.737	273.792
4 Ejendomsskat og forsikringer.....	(86.767)	(82.682)
5 Forbrugsafgifter.....	(67.493)	(71.204)
6 Vedligeholdelse, løbende.....	(39.773)	(92.437)
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	(101.484)	(56.493)
8 Administrationsomkostninger.....	(34.898)	(55.297)
9 Øvrige foreningsomkostninger.....	(9.079)	(9.099)
Omkostninger i alt.....	(339.494)	(367.212)
Resultat før finansielle poster.....	(12.757)	(93.420)
10 Finansieringsomkostninger.....	(30.042)	(33.765)
Finansiering i alt.....	(30.042)	(33.765)
Årets resultat.....	(42.799)	(127.185)
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen.....	100.000	100.000
Anvendelse af hensættelser.....	(101.484)	(35.000)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag.....	288.987	283.118
Offentlig støtte - afdrag prioritetsgæld.....	(27.009)	(25.410)
Overført restandel af årets resultat.....	(303.293)	(449.893)
Resultatdisponering i alt.....	(42.799)	(127.185)



ABF Havehuset

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
 AKTIVER

	2018	2017
11 Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering.....	19.500.000	19.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	19.500.000	19.500.000
Anlægsaktiver	19.500.000	19.500.000
12 Restancer, andelshavere	1.385	3.596
13 Andre tilgodehavender	7.127	13.060
Tilgodehavender i alt.....	8.512	16.656
14 Likvide beholdninger	54.733	330.806
Omsætningsaktiver	63.245	347.462
AKTIVER	19.563.245	19.847.462



ABF Havehuset

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Andelsindskud	647.737	647.737
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....	10.312.611	10.312.611
Overført resultat m.v.....	3.182.917	3.197.222
	14.143.265	14.157.570
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	3.054.516	3.056.000
Andre reserver i alt.....	3.054.516	3.056.000
15 Egenkapital	17.197.781	17.213.570
16 Prioritetsgæld	2.304.221	2.593.208
17 Deposita	1.200	1.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.305.421	2.594.408
18 Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.393	26.152
19 Varmeregnskab	38.650	13.332
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	60.043	39.484
Gældsforpligtelser.....	2.365.464	2.633.892
PASSIVER	19.563.245	19.847.462
20 Eventualposter mv.		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Andelshaverindskud		
23 Hensættelser til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen		
24 Bestyrelsesansvarsforsikring		



NOTER

	2018	2017
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	299.089	240.744
P-plads andelshavere.....	15.000	15.000
Indtægter, andelshavere i alt.....	314.089	255.744
2 Indtægter, udlejning		
Lejeindtægter, erhvervslejemål	12.648	12.648
Indtægter, udlejning i alt.....	12.648	12.648
3 Øvrige indtægter		
Internet	0	5.400
Øvrige indtægter i alt	0	5.400
4 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	64.825	60.883
Forsikring.....	21.942	21.799
Ejendomsskat og forsikringer i alt	86.767	82.682
5 Forbrugsafgifter		
Renovation	12.155	11.856
Vand	35.220	33.233
Varme fællesrum	4.267	5.496
Elforbrug	15.851	20.619
Forbrugsafgifter i alt	67.493	71.204
6 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	21.552	39.920
Småanskaffelser	18.221	52.517
Vedligeholdelse, løbende i alt	39.773	92.437



NOTER

	2018	2017
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Gavlisolering.....	0	10.000
Udskiftning af varmeveksler og pumpe, forhus.....	0	25.375
Tag og tagrender, sidehus.....	0	21.118
Baghus renovering (tag og facade).....	101.484	0
	<hr/>	<hr/>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	101.484	56.493
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
8 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, porto m.v.....	1.314	0
Internet.....	0	2.509
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	20.000	24.050
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest tidligere år ..	(1.250)	(1.250)
Honorar varmeregnskab.....	7.309	7.671
Ingeniør eller øvrige honorarer.....	7.525	22.317
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt.....	34.898	55.297
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
9 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter m.v.....	5.123	5.165
Kontingent Grundejerforening m.v.....	1.800	1.800
Kontingenter ABF.....	2.156	2.134
	<hr/>	<hr/>
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	9.079	9.099
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
10 Finansieringsomkostninger		
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	30.042	33.765
	<hr/>	<hr/>
Finansieringsomkostninger i alt.....	30.042	33.765
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



NOTER

	2018	2017
11 Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering		
Kostpris, primo.....	9.187.389	9.187.389
Kostpris i alt	9.187.389	9.187.389
Opskrivninger, primo	10.312.611	10.312.611
Opskrivninger i alt	10.312.611	10.312.611
Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering i alt	19.500.000	19.500.000
12 Restancer, andelshavere		
Restancer, andelshavere	1.385	3.596
Restancer, andelshavere i alt	1.385	3.596
13 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende andelshavere udligning af fordelingstal	7.127	7.127
Andre tilgodehavende.....	0	5.933
Andre tilgodehavender i alt	7.127	13.060
14 Likvide beholdninger		
Nordea, foreningskonto 728 356	43.413	321.998
Nordea, driftskonto 574 703	11.320	8.808
Likvide beholdninger i alt	54.733	330.806



NOTER

	2018	2017
15 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo	647.737	647.737
	647.737	647.737
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	10.312.611	10.312.611
	10.312.611	10.312.611
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	3.197.223	3.363.997
Betalte prioritetsafdrag	288.987	283.118
Rest årets resultat	(303.293)	(449.893)
	3.182.917	3.197.222
Egenkapital før andre reserver	14.143.265	14.157.570
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	3.056.000	2.991.000
Årets tilgang.....	100.000	100.000
Årets afgang	(101.484)	(35.000)
	3.054.516	3.056.000
Egenkapital i alt	17.197.781	17.213.570
16 Prioritetsgæld		
Nykredit opr. 403.800, 9,04% støttet kontantlån.....	188.422	209.383
Nykredit opr. 1.975.000, 1,424% støttet kontantlån.....	1.128.939	1.345.131
Nykredit opr. 1.188.000, 2% obligationslån.....	986.860	1.038.694
	2.304.221	2.593.208

Kursværdien andrager kr. 2.328.386

Restløbetid henholdsvis 6 1/2, 5 1/4 og 16 1/4 år.

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 4.047.000 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2018 kr. 4.238.189. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.



NOTER

	2018	2017
17 Deposita		
Deposita	1.200	1.200
Deposita i alt	1.200	1.200
18 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer	1.393	6.152
Revisorhonorar	20.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	21.393	26.152
19 Varmeregnskab		
Indbetalt a/c varme	106.968	106.968
Afholdte varmeudgifter	(68.318)	(93.636)
Varmeregnskab i alt	38.650	13.332

20 Eventualposter mv.

Andelsboligforeningen er skattepligtig af ejendomsavance, som opstår ved foreningens ophør med erhvervsmæssig udlejning. Den skattepligtige andel udgør den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status, har været udlejet erhvervsmæssigt. Der er ikke afsat udskudt skat i forbindelse med eventuel ophørsbeskatning

Herudover er der ingen eventualforpligtelser m.v.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev opr. kr. 550.000 disponibelt.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 4.964.051 er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør kr. 19.500.000.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



NOTER

	2018	2017
22 Andelshaverindskud		
Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den seneste kontante ejendomsværdi, jfr. § 5 stk. 2 C i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.		
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		14.143.265
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.304.221	
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.328.386	-24.165
	<hr/>	<hr/>
Korrigeret egenkapital herefter		14.119.100
		=====
Eller pr. fordelingstal (i alt 96,92)		145.677
		=====

Andelsværdien for de enkelte andelslejligheder vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	Fordelings tal	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2018	Vedtaget andelsværdi årsrapport 2017
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Nr. 21 kælder og stue	8,48	1.235.348	1.235.868
Nr. 21 1. og 2. sal	10,59	1.542.729	1.543.377
Nr. 23 st. tv.	5,00	728.389	728.696
Nr. 23 st. th.	5,70	830.364	830.713
Nr. 23 1. th.....	10,78	1.570.408	1.571.068
Nr. 23 2. sal.	9,52	1.386.853	1.387.436
Nr. 23 B, st.	10,15	1.478.630	1.479.252
Nr. 23 B 1. sal	7,81	1.137.744	1.138.222
Nr. 23 B 2. sal	15,19	2.212.847	2.213.777
Nr. 23 C st. th.	5,64	821.624	821.969
Nr. 23 C 1. sal	8,06	1.174.164	1.174.656
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
I alt	96,92	14.119.100	14.125.034
	=====	=====	=====

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.



NOTER

2018

2017

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.

23 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen

Tag Norsgade 23B-C		
Ordinære hensættelser.....	100.000	100.000
Tag Norsgade 23B-C i alt.....	100.000	100.000
Vandrør		
Ordinære hensættelser.....	100.000	100.000
Vandrør i alt.....	100.000	100.000
Øvrige nyanskaffelser og vedligehold		
Hensættelser, primo	2.856.000	2.856.000
Ordinære hensættelser indeværende år	100.000	100.000
Anvendt hensættelser indeværende år	-101.484	-35.000
Øvrige nyanskaffelser og vedligehold i alt	2.854.516	2.856.000
Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen i alt.....	3.054.516	3.056.000



NOTER

	2018	2017
Vedligeholdelse:		
Diverse:		
Murer arbejde,	9.218	0
Maling	3.395	19.923
Vaskekælder.....	3.048	7.087
Gården.....	2.484	1.735
Diverse.....	3.407	2.112
EL	0	7.686
Rør & tekniske installationer.....	0	1.377
Vedligeholdelse i alt	21.552	39.920
Småanskaffelser:		
Vaskekælder (støvsuger og tørtumbler)	9.047	0
Cykelskur	4.750	49.150
Haveredskaber	2.982	600
Sidebygning	1.442	0
Grill	0	1.999
Stige.....	0	768
Vedligeholdelse i alt	18.221	52.517

24 Bestyrelsesansvarsforsikring

Det kan oplyses, at andelsboligforeningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringen dækker med en forsikringssum på kr. 1.500.000 i alt pr. skade excl. omkostninger.



NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31/12 2018			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31/12 2018			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31/12 2018			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2018 - 31. december 2018			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	11	948		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål	1	70		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	12	1.018		
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiftens størrelse er bestemt dels af boligens areal og dels af renoveringsomkostninger i forbindelse med byfornyelse				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	1979			
D2	Ejendommens opførelsesår	1875/1900/1901			
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		19.500.000	19.155
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		3.054.781	3.001
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			16
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			359
H2	Erhvervslejeindtægter			13
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-242	-134	-45
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			14.894
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.429
K3	Teknisk andelsværdi			17.323



ABF Havehuset

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	41	91	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	221	55	100
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	262	146	139
4 Finansielle forhold				
P		%		
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88		
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	268	272	276



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Erik Søndergaard Mouridsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-327768292628
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2019 kl.: 22:14:30
Underskrevet med NemID

Merete Spliid

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-090154516386
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2019 kl.: 16:59:30
Underskrevet med NemID

Irene Madsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1157374564421
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2019 kl.: 07:30:31
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: dd11ab43sXWP20950945

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.