

**A/B Vennemindevej 18 m.fl.
Vennemindevej 18 - 26 og Tåsingegade 41
2100 København Ø
cvr. nr.: 16 79 72 43**

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2017 - 30.6.2018

25. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administratorpåtegning.....	3
Bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Aktiver.....	12
Passiver.....	13
Noter til årsrapporten.....	14-20
Nøgletal og udvalgte informationer.....	21
Andelskroneberegning.....	22-23
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	24-25

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Vennemindevej 18 m.fl.
Vennemindevej 18 - 26 og Tåsingegade 41
2100 København Ø
www.taasingegade.dk/

Bestyrelse: Mathias W. Poulsen
Helle Christoffersen
Hanne Thomassen
Bettina Andersson
Jesper Ditlev Hvass

Suppleant: Cæcilie Ulrich Lumholdt
Victor Ulrich Lumholdt

Administrator: CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 31/10 2018

Dirigent:


Niels-Ole B. Pedersen
advokat
Meldahlsvej 5
1613 København V
Tlf. 33 33 82 82

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator i A/B Vennemindevej 18 m.fl. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2017/18. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.6.2018.

København, den 8/10/2018

Administrator



CEJ Ejendomsadministration A/S
Tina Jørgensen

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl..

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. 30. juni 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 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 8/10/2018

Bestyrelsen



Mathias W. Poulsen
Formand



Helle Christoffersen



Hanne Thomassen



Bettina Andersson



Jesper Ditlev Hyass

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Vennemindevej 18 m.fl.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vennemindevej 18 m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

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, og 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 8/10/2018

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55

Registrerede revisorer

Per Larsen

Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 640. af 30. maj 2018, jf. andelsboliglovens § 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.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN**Opstillingsform**

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, handelsgebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**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.

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 m.v." 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 såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 15 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. 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

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

De lovpligtige 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. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

		Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	2.349.061	2.349	2.349
Lejeindtægter.....	2	135.369	136	136
Vaskeriindtægter.....		4.600	0	0
Øv. indtægter, handelsgebyrer, brugsretsafgift.....		23.337	0	16
Indtægter i alt.....		2.512.367	2.485	2.501
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	319.440	327	320
Forbrugsafgifter.....	4	129.717	138	136
Renholdelse.....	5	185.657	190	185
Vedligeholdelse, løbende.....	6	116.028	200	108
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	7	122.520	127	77
Foreningsomkostninger.....	8	134.145	146	143
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	64.147	55	54
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	3.008	3	3
Omkostninger i alt.....		1.074.662	1.186	1.025
Resultat før finansielle poster.....		1.437.705	1.299	1.476
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	10	468.334	470	483
Finansielle poster, netto.....		468.334	470	483
Resultat før skat.....		969.371	829	993
Skat af årets resultat.....		-13.199	-10	-13
Årets resultat.....		956.172	819	980
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		300.000	300	300
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		651.234	645	634
Overført restandel af årets resultat.....		4.938	-126	46
Disponeret i alt.....		956.172	819	980

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

Aktiver	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter.....	11	140.000.000	130.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 16.8.2018.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2017 udgør kr.			
105.000.000			
Anlægsaktiver.....		140.000.000	130.000
 Tilgodehavende boligafgift og leje.....		5.279	0
Mellemregning igangværende salg.....		69.449	0
Forudbetalte omkostninger.....		73.061	86
Antenne-regnskab, igangværende.....	17	5.019	2
Øvrige tilgodehavender.....		0	10
Tilgodehavender.....		152.808	97
 Likvide beholdninger.....	12	2.493.980	923
 Omsætningsaktiver.....		2.646.788	1.020
 Aktiver.....		142.646.788	131.020

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

Passiver	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Andelsindskud.....		1.666.800	1.667
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		114.558.524	104.559
Overført resultat m.v.....		5.893.409	5.200
	13	122.118.733	111.426
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		4.024.401	4.061
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.300.000	1.000
Andre reserver.....	14	5.324.401	5.061
Egenkapital.....		127.443.134	116.487
Prioritetsgæld.....	16	13.348.811	14.000
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		1.433.553	97
Varme- og vandregnskab, igangværende.....	15	93.011	87
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	16.015	13
Øvrig gæld.....	19	44.584	60
Forudbetalt boligafgift.....		240.318	240
Mellemregning med administrator.....		8.502	17
Depositum udlejet lejlighed.....		18.860	19
Gældsforpligtelser.....	20	15.203.654	14.533
Passiver.....		142.646.788	131.020
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017/18

		Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		2.055.720	2.056	2.056
Boligafgift, altan (32 andelshavere).....		293.341	293	293
		2.349.061	2.349	2.349
 Lejeindtægter	 2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		75.439	76	75
Lejeindtægter, kældre fra andelshavere.....		59.930	60	61
		135.369	136	136
 Ejendomsskat og forsikringer	 3			
Ejendomsskatter.....		236.926	237	238
Forsikringer.....		82.514	85	79
Abonnementer.....		0	5	3
		319.440	327	320
 Forbrugsafgifter	 4			
Renovation.....		116.670	125	125
Elforbrug fællesarealer.....		13.047	13	10
		129.717	138	136
 Renholdelse	 5			
Trappevask.....		76.088	76	74
Hovedrengøring m.v.....		0	0	0
Måtteservice.....		29.716	28	27
Graffitiabonnement.....		6.765	8	7
Gårdlauget H.J.T.V.....		73.088	73	73
Arbejdsweekend.....		0	5	4
		185.657	190	185

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017/18

		Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	6			
VVS og blikkenslager.....		9.096		2
Elektriker.....		5.149		21
Låseservice inkl egenbetaling af nøgler/skilte.....		11.926		0
Serviceabonnement pumper og låse.....		15.404		0
Tagreparationer.....		0		8
Vinduer og døre.....		7.877		17
Kloakservice.....		0		5
Varmeanlæg, energistyring.....		0		7
Vaskeriudgifter.....		1.416		0
Reparationer i udlejet lejemål.....		0		2
Diverse materialer.....		0		5
Skadedyr.....		1.875		0
Selvrisiko forsikring.....		0		11
Rådgivning, vedligeholdelsesplan.....		0		22
Rådgivning, støjgener, fugtmåling, 5 års altan.....		22.525		0
Oprydning loft/kældre.....		40.760		7
Budgetpost.....			200	
		116.028	200	108
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7			
Opsætning af røgalarmer hos andeishavere.....		54.020		0
Rensning af 24 faldstammer.....		68.500		0
Maling af trapper.....		0		9
Nyt vaskeri.....		0		68
Budgetpost.....			127	
		122.520	127	77

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017/18

		Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Foreningsomkostninger	8			
Administrationshonorar.....		94.744	95	93
Administrator, tillægsydelser.....		4.650	5	5
Advokathonorar.....		162	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		22.000	23	22
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	2
Ikke fordelte udgifter i forbrugsregnskab, lejer.....		3.143	5	4
Porto og PBS gebyrer m.v.....		7.650	10	10
Kontorartikler m.v.....		796	7	8
		134.145	146	143
Øvrige foreningsomkostninger	9			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		18.750	19	19
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		6.295	10	10
Valuarvurdering.....		17.200	17	12
IT-udgifter.....		537	1	0
Tomgangsleje kældre og varmetab mv.....		21.365	10	13
		64.147	55	54
Finansielle omkostninger	10			
Prioritetsrenter og bidrag.....		460.706	470	483
Renteudgifter bank - negative renter.....		7.628	0	0
		468.334	470	483

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter	11		
Kostpris pr. 1.7.2017.....		25.441.476	25.441
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris pr. 30.6.2018.....		25.441.476	25.441
Opskrivninger pr. 1.7.2017.....		104.558.524	95.559
Årets opskrivning.....		10.000.000	9.000
Tilbageført opskrivning.....		0	
Opskrivninger pr. 30.6.2018.....		114.558.524	104.559
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2018.....		140.000.000	130.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2018 i henhold til vurdering af 16.8.2018 af DanBolig - Gentofte. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2017 udgør kr 105.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,33 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,33 pct til 1,83 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 38,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 6.893 til kr. 14.857.

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

Likvide beholdninger	12		
Danske Bank, driftskonto		2.493.980	923
		2.493.980	923

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	13			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2017.....	1.666.800	104.558.524	5.200.282	
Årets opskrivning af ejendom.....		10.000.000		
Overført til andre reserver.....				36.955
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....				651.234
Overført restandel af årets resultat.....				4.938
Saldo pr. 30.6.2018.....	1.666.800	114.558.524	5.893.409	

Andre reserver	14			
			Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2017.....		4.061.356	1.000.000	
Overført fra "overført resultat".....		-36.955	300.000	
Saldo pr. 30.6.2018.....		4.024.401	1.300.000	

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Varme- og vandregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		776.534	747
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		498.111	499
Afholdte omkostninger til vand.....		147.126	146
Afholdte omkostninger til vedligeholdelse.....		38.286	15
		93.011	87

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	16				
	Restgæld 1.7.2017	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2018	Kursværdi 30.6.2018
1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages	12.834.184	524.234	456.594	12.309.950	13.498.566
2. Nykredit -0,2% F1 - afdrages	1.165.861	127.000	4.112	1.038.861	1.125.978
	14.000.045	651.234	460.706	13.348.811	14.624.544

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages

Rentetilpasningslån F10, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på 3,0626%, der er låst fast frem til den 1/1/2021, hvor renten skal tilpasses for en ny periode. Lånet afdrages frem til 31/12/2035, hvor lånet er tilbagebetalt.

2. Nykredit -0,2% F1 - afdrages

Rentetilpasningslån F1, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på -0,232%, der er låst fast frem til den 1/10/2018, hvor renten skal tilpasses for en ny periode. Lånet afdrages frem til 30/09/2027, hvor lånet er tilbagebetalt.

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Antenne-regnskab	17		
Saldo primo.....		-1.572	0
Indbetalt a conto.....		104.303	102
Afholdte omkostninger til YouSee grundpakke mv.....		107.750	103
		-5.019	-2
Indvendig vedligeholdelse:	18		
Saldo pr. 1.7.2017.....		13.007	10
Hensat året 2017/18.....		3.008	3
		16.015	13
Frasolgt i året 2017/18.....		0	0
Anvendt i året 2017/18.....		0	0
Saldo pr. 30.6.2018.....		16.015	13

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Øvrig gæld	19		
Ørsted A/S, elektricitet.....		5.268	2
Mejlshede Låseservice.....		3.464	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		22.000	22
DanBolig - Gentofte, valuar.....		0	17
Skyldig selskabsskat.....		13.852	20
		44.584	60

Gældsforpligtelser 20

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 12.681.349 langfristede gældsforpligtelser.
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser 21

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for andelshavere med i alt kr 118.776.

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er generalforsamlingen der træffer beslutning om afhændelse af den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 18 lejligheder med i alt 1.599,40 m² siden den 19. maj 1994. Samtidig er der i år 2012 købt en andel på 67,60 m² der genudlejes.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

22

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Dog betales der individuelt for altaner. Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	57	5.556,00
Boliglejemål.....	1	67,60
Kælderrum.....	16	
	74	5.623,60

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.898	18.671
Valuarvurdering.....	25.198	24.895
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	4.579	4.524
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	2.260	
Foreslået andelsværdi.....	21.750	
Reserver uden for andelsværdi.....	958	

	Kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr m ² inkl altan.....	423
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	1.116

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	11
Øvrige omkostninger.....	38
Finansielle poster, netto.....	21
Afdrag.....	30
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	93
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
--	------	------------------	-------------------

Beregning af andelsværdi

23

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		122.118.733	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.348.811		
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.624.544	-1.275.733	
		<u>120.843.000</u>	

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2018

	120.843.000	
Andelsværdi pr. m ²	5.556,0	21.750,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 31.10.2017)

19.750,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Vennemindevej 18, st.tv.	66,1	19.830	1.437.675
2	Vennemindevej 18, st.th.	69,2	20.760	1.505.100
3	Vennemindevej 18, 1.tv.	66,1	19.830	1.437.675
4	Vennemindevej 18, 1.th.	69,2	20.760	1.505.100
5	Vennemindevej 18, 2.tv.	66,1	19.830	1.437.675
6	Vennemindevej 18, 2.th.	69,2	20.760	1.505.100
7	Vennemindevej 18, 3.tv.	66,1	19.830	1.437.675
8	Vennemindevej 18, 3.th.	69,2	20.760	1.505.100
9	Vennemindevej 18, 4.tv.	65,1	19.530	1.415.925
10	Vennemindevej 18, 4.th.	68,2	20.460	1.483.350
11	Vennemindevej 20, st.tv.	104,7	31.410	2.277.225
12	Vennemindevej 20, st.th.	104,7	31.410	2.277.225
13	Vennemindevej 20, 1.tv.	104,7	31.410	2.277.225
14	Vennemindevej 20, 1.th.	104,7	31.410	2.277.225
15	Vennemindevej 20, 2.tv.	104,7	31.410	2.277.225
16	Vennemindevej 20, 2.th.	104,7	31.410	2.277.225
17	Vennemindevej 20, 3.tv.	104,7	31.410	2.277.225
18	Vennemindevej 20, 3.th.	104,7	31.410	2.277.225

NOTER TIL BALANCEN

		Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
19	Vennemindevej 20, 4.tv.	101,7	30.510	2.211.975
20	Vennemindevej 20, 4.th.	101,7	30.510	2.211.975
21	Vennemindevej 22, st.tv.	104,7	31.410	2.277.225
22	Vennemindevej 22, st.th.	104,7	31.410	2.277.225
23	Vennemindevej 22, 1.tv.	104,7	31.410	2.277.225
24	Vennemindevej 22, 1.th.	104,7	31.410	2.277.225
25	Vennemindevej 22, 2.tv.	104,7	31.410	2.277.225
26	Vennemindevej 22, 2.th.	104,7	31.410	2.277.225
27	Vennemindevej 22, 3.tv.	104,7	31.410	2.277.225
28	Vennemindevej 22, 3.th.	104,7	31.410	2.277.225
29	Vennemindevej 22, 4.tv.	101,7	30.510	2.211.975
30	Vennemindevej 22, 4.th.	101,7	30.510	2.211.975
31	Vennemindevej 24, st.tv.	91,7	27.510	1.994.475
32	Vennemindevej 24, st.th.	69,5	20.850	1.511.625
33	Vennemindevej 24, 1.tv.	93,7	28.110	2.037.975
34	Vennemindevej 24, 1.th.	69,5	20.850	1.511.625
35	Vennemindevej 24, 2.tv.	93,7	28.110	2.037.975
36	Vennemindevej 24, 2.th.	69,5	20.850	1.511.625
37	Vennemindevej 24, 3.tv.	93,7	28.110	2.037.975
38	Vennemindevej 24, 3.th.	69,5	20.850	1.511.625
39	Vennemindevej 24, 4.tv.	89,6	26.880	1.948.800
40	Vennemindevej 24, 4.th.	67,6	20.280	1.470.300
41	Vennemindevej 26, st.tv.	164,7	49.410	3.582.225
42	Vennemindevej 26, st.th.	111,0	33.300	2.414.250
43	Vennemindevej 26, 1.tv.	166,7	50.010	3.625.725
44	Vennemindevej 26, 1.th.	111,0	33.300	2.414.250
45	Vennemindevej 26, 2.tv.	166,7	50.010	3.625.725
46	Vennemindevej 26, 2.th.	111,0	33.300	2.414.250
47	Vennemindevej 26, 3.tv.	166,7	50.010	3.625.725
48	Vennemindevej 26, 3.th.	111,0	33.300	2.414.250
49	Vennemindevej 26, 4.tv.	165,4	49.620	3.597.450
50	Vennemindevej 26, 4.th.	108,1	32.430	2.351.175
51	Tåsingegade 41, st.tv.	68,6	20.580	1.492.050
52	Tåsingegade 41, st.th.	65,5	19.650	1.424.625
53	Tåsingegade 41, 1.tv.	68,6	20.580	1.492.050
54	Tåsingegade 41, 1.th.	67,6	20.280	1.470.300
55	Tåsingegade 41, 2.sal.	136,2	40.860	2.962.350
57	Tåsingegade 41, 3.tv.	68,6	20.580	1.492.050
60	Tåsingegade 41, 4.sal.	134,1	40.230	2.916.675
		5.556,0	1.666.800	120.843.000

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2018
Seneste regnskabsperiode	2017/18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	57	5.526
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	1	67
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	58	5.593

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Basisboligafgiften er ens pr m ² , derudover er der 32 andelshavere der betaler for altan, hvilket ikke ændres eller bortfalder over tid.				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1993
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1918

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	140.000.000	25.031
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	5.324.401	952
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	4%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H	Opkrævet for juni 2018	
H1	Boligafgift.....	425
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	14

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	167	177	173

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	21.868
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	2.272
K3	Teknisk andelsværdi.....	24.140

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m²).....	36	19	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m²)	0	14	22
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	36	33	43

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	130	115	118