

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2018 - 30.6.2019

26. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administratørpåtegning.....	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
vennemindevej.dk

Bestyrelse: Mathias W. Poulsen
Helle Christoffersen
Hanne Thomassen
Bettina Andersson
Cæcilie Ulrich Lumholdt

Suppleant: Victor Ulrich Lumholdt
Mika Louis Nielsen
Jannik T. Blumensaadt

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

Dirigent: _____

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator i A/B Vennemindevej 18 m.fl. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2018/19. 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. 30.6.2019.

København, den 11/10/2019

Administrator



CEJ Ejendomsadministration A/S
Patrick Holst

BESTYRELSESPÅTEGNING

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

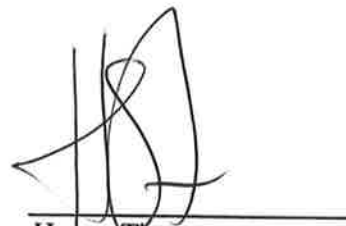
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11/10/2019

Bestyrelsen
Mathias W. Poulsen
Formand
Bettina Andersson
Helle Christoffersen
Cæcilie Ulrich Lumholdt
Hanne Thomassen

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 2018 – 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 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 11/10/2019

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 nominal restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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 2018 - 30. JUNI 2019

		Realiseret 2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	2.349.061	2.349	2.349
Lejeindtægter.....	2	110.836	135	135
Vaskeriindtægter.....		7.050	0	5
Øv. indtægter, gebyrer, brugsretsafgift, arb.dage....		22.485	0	23
Indtægter i alt.....		2.489.432	2.484	2.512
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	341.860	332	319
Forbrugsafgifter.....	4	133.124	132	130
Renholdelse.....	5	200.972	189	186
Vedligeholdelse, løbende.....	6	106.287	200	116
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	7	61.690	85	123
Foreningsomkostninger.....	8	128.888	137	134
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	200.372	65	64
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	3.042	3	3
Omkostninger i alt.....		1.176.235	1.144	1.075
Resultat før finansielle poster.....		1.313.197	1.340	1.438
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	10	429.645	448	468
Finansielle poster, netto.....		429.645	448	468
Resultat før skat.....		883.552	892	969
Skat af årets resultat.....		0	-10	-13
Årets resultat.....		883.552	882	956
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		215.000	215	300
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		667.114	667	651
Overført restandel af årets resultat.....		1.438	0	5
Disponeret i alt.....		883.552	882	956

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

Aktiver	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter.....	11	145.000.000	140.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 30.6.2019.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr.			
105.000.000			
Anlægsaktiver.....		145.000.000	140.000
 Tilgodehavende boligafgift og leje.....		10.481	5
Mellemregning igangværende salg.....		66.399	69
Forudbetalte omkostninger.....		85.470	73
Antenne-regnskab, igangværende.....	17	4.852	5
Øvrige tilgodehavender.....		6.979	0
Tilgodehavender.....		174.181	153
 Likvide beholdninger.....	12	1.271.442	2.494
 Omsætningsaktiver.....		1.445.623	2.647
 Aktiver.....		146.445.623	142.647

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

Passiver	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Andelsindskud.....		1.666.800	1.667
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		119.558.524	114.559
Overført resultat m.v.....		7.517.225	5.893
	13	128.742.549	122.119
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		3.069.137	4.024
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.515.000	1.300
Andre reserver.....	14	4.584.137	5.324
Egenkapital.....		133.326.686	127.443
Prioritetsgæld.....	16	12.681.697	13.349
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		0	1.434
Varme- og vandregnskab, igangværende.....	15	94.634	93
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	19.058	16
Øvrig gæld.....	19	62.513	45
Forudbetalt boligafgift.....		241.838	240
Mellemregning med administrator.....		7.276	9
Depositum udlejet lejlighed.....		11.921	19
Gældsforpligtelser.....	20	13.118.937	15.204
Passiver.....		146.445.623	142.647
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018/19

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2017/18 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.....		50.656	75	75
Lejeindtægter, kældre fra andelshavere.....		60.180	60	60
		110.836	135	135
 Ejendomsskat og forsikringer	 3			
Ejendomsskatter.....		236.926	237	237
Forsikringer.....		94.004	90	83
Abonnementer, falck brandmateriel.....		10.930	5	0
		341.860	332	319
 Forbrugsafgifter	 4			
Renovation.....		118.841	118	117
Elforbrug fællesarealer.....		14.283	14	13
		133.124	132	130
 Renholdelse	 5			
Trappevask.....		77.963	78	76
Rengøring kældre/loft m.v.....		10.400	0	0
Måtteservice.....		32.624	30	30
Graffitiabonnement.....		6.897	8	7
Gårdlauget H.J.T.V.....		73.088	73	73
		200.972	189	186

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018/19

		Realiseret 2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	6			
VVS og blikkenslager.....		0		9
Elektriker.....		5.691		5
Låseservice inkl egenbetaling af nøgler/skilte.....		1.150		12
Serviceabonnement pumper og låse.....		5.926		15
Vinduer og døre.....		3.150		8
Tømrer og snedker.....		1.463		0
Vaskeriudgifter inkl ny maskine og abonnement...		26.055		1
Arbejdsweekend.....		24.997		0
Gård, have og vej.....		6.751		0
Skadedyr.....		5.575		2
Rådgivning, fugtmåling, skimmelsvamp.....		25.529		0
Rådgivning, støjgener, fugtmåling, 5 års altan.....		0		23
Oprydning loft/kældre.....		0		41
Budgetpost.....			200	
		106.287	200	116
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7			
Maling af kældervinduer, døre mv.....		61.690		0
Opsætning af røgalarmer hos andelshavere.....		0		54
Rensning af 24 faldstammer.....		0		69
Budgetpost.....			85	
		61.690	85	123

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018/19

		Realiseret 2018/19	Budget 2018/19	Realiseret 2017/18
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Foreningsomkostninger	8			
Administrationshonorar.....		96.450	97	95
Administrator, tillægssydeler.....		3.175	3	5
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		22.000	22	22
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Revisor, K/N vedr år 2017/18.....		-3.000	0	0
Ikke fordelte udgifter i forbrugsregnskab, lejer.....		2.938	3	3
Porto og PBS gebyrer m.v.....		5.598	10	8
Kontorartikler m.v.....		727	1	1
		128.888	137	134
Øvrige foreningsomkostninger	9			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		19.250	19	19
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		7.920	7	6
Valuarvurdering (for 2 år).....		41.900	18	17
IT-udgifter inkl switch.....		8.443	1	1
Tabt huslejesag, nedsat fra 1/2/2015 inkl renter.....		101.629	0	0
Tomgangsleje kældre og varmetab mv.....		21.230	21	21
		200.372	65	64
Finansielle omkostninger	10			
Prioritetsrenter og bidrag.....		421.672	438	461
Renteudgifter bank - negative renter.....		7.973	10	8
		429.645	448	468

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter	11		
Kostpris pr. 1.7.2018.....		25.441.476	25.441
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2019.....		25.441.476	25.441
Opskrivninger pr. 1.7.2018.....		114.558.524	104.559
Årets opskrivning.....		5.000.000	10.000
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2019.....		119.558.524	114.559
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2019.....		145.000.000	140.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2019 i henhold til vurdering af 30.6.2019 af DanBolig Erhvervscenter København. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2018 udgør kr 105.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,40 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. 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 3,40 pct til 3,90 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 18,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 3.348 til kr. 19.652.

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		1.271.442	2.494
		1.271.442	2.494

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	13			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2018.....	1.666.800	114.558.524	5.893.409	
Årets opskrivning af ejendom.....		5.000.000		
Overført til andre reserver.....				955.264
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....				667.114
Overført restandel af årets resultat.....				1.438
Saldo pr. 30.6.2019.....	1.666.800	119.558.524	7.517.225	

Andre reserver	14			
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom	
Saldo pr. 1.7.2018.....		4.024.401	1.300.000	
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen..			0	
Overført fra "overført resultat".....		-955.264	215.000	
Saldo pr. 30.6.2019.....		3.069.137	1.515.000	

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Varme- og vandregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		757.834	777
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		492.233	498
Afholdte omkostninger til vand.....		154.160	147
Afholdte omkostninger til vedligeholdelse.....		16.807	38
		94.634	93

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	16				
	Restgæld 1.7.2018	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2019	Kursværdi 30.6.2019
1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages	12.309.950	540.474	419.274	11.769.476	12.635.961
2. Nykredit -0,1% F1 - afdrages	1.038.861	126.640	2.398	912.221	1.000.285
	13.348.811	667.114	421.672	12.681.697	13.636.246

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 -0,1% F1 - afdrages

Rentetilpasningslån F1, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på -0,1317%, der er låst fast frem til den 1/10/2019, hvor renten skal tilpasses for en ny periode. Lånet afdrages frem til 30/09/2027, hvor lånet er tilbagebetalt. - Lånet er kontant indfriet pr 1/10/2019

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Antenne-regnskab	17		
Saldo primo.....		-5.019	-2
Indbetalt a conto.....		113.269	104
Afholdte omkostninger til YouSee grundpakke mv.....		113.102	108
		-4.852	-5
Indvendig vedligeholdelse:	18		
Saldo pr. 1.7.2018.....		16.016	13
Hensat året 2018/19.....		3.042	3
		19.058	16
Frasolgt i året 2018/19.....		0	0
Anvendt i året 2018/19.....		0	0
Saldo pr. 30.6.2019.....		19.058	16

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Øvrig gæld	19		
Ørsted A/S, elektricitet.....		2.400	5
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		22.000	22
DanBolit Erhvervscenter København, valuar.....		24.700	0
Skyldig selskabsskat.....		9.978	14
Øvrige gældsposter.....		3.435	3
		62.513	45

Gældsforpligtelser

20

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 11.998.134 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.....	56	5.556,00
Boliglejemål.....	1	67,60
Kælderrum.....	16	
	73	5.623,60

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.898	18.671
Valuarvurdering.....	26.098	25.784
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	4.579	4.524
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.101	
Foreslået andelsværdi.....	23.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	825	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ² inkl altan.....	423	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	749	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	7
Øvrige omkostninger.....	44
Finansielle poster, netto.....	19
Afdrag.....	29
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	94

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 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		128.742.549	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.681.697		
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.636.246	-954.549	
		127.788.000	

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2019

	127.788.000	
Andelsværdi pr. m²	5.556,0	23.000,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 31.10.2018)	21.750,00
--	-----------

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Vennemindevej 18, st.tv.	66,1	19.830	1.520.300
2	Vennemindevej 18, st.th.	69,2	20.760	1.591.600
3	Vennemindevej 18, 1.tv.	66,1	19.830	1.520.300
4	Vennemindevej 18, 1.th.	69,2	20.760	1.591.600
5	Vennemindevej 18, 2.tv.	66,1	19.830	1.520.300
6	Vennemindevej 18, 2.th.	69,2	20.760	1.591.600
7	Vennemindevej 18, 3.tv.	66,1	19.830	1.520.300
8	Vennemindevej 18, 3.th.	137,4	41.220	3.160.200
9	Vennemindevej 18, 4.tv.	65,1	19.530	1.497.300
11	Vennemindevej 20, st.tv.	104,7	31.410	2.408.100
12	Vennemindevej 20, st.th.	104,7	31.410	2.408.100
13	Vennemindevej 20, 1.tv.	104,7	31.410	2.408.100
14	Vennemindevej 20, 1.th.	104,7	31.410	2.408.100
15	Vennemindevej 20, 2.tv.	104,7	31.410	2.408.100
16	Vennemindevej 20, 2.th.	104,7	31.410	2.408.100
17	Vennemindevej 20, 3.tv.	104,7	31.410	2.408.100
18	Vennemindevej 20, 3.th.	104,7	31.410	2.408.100

NOTER TIL BALANCEN

		Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
19	Vennemindevej 20, 4.tv.	101,7	30.510	2.339.100
20	Vennemindevej 20, 4.th.	101,7	30.510	2.339.100
21	Vennemindevej 22, st.tv.	104,7	31.410	2.408.100
22	Vennemindevej 22, st.th.	104,7	31.410	2.408.100
23	Vennemindevej 22, 1.tv.	104,7	31.410	2.408.100
24	Vennemindevej 22, 1.th.	104,7	31.410	2.408.100
25	Vennemindevej 22, 2.tv.	104,7	31.410	2.408.100
26	Vennemindevej 22, 2.th.	104,7	31.410	2.408.100
27	Vennemindevej 22, 3.tv.	104,7	31.410	2.408.100
28	Vennemindevej 22, 3.th.	104,7	31.410	2.408.100
29	Vennemindevej 22, 4.tv.	101,7	30.510	2.339.100
30	Vennemindevej 22, 4.th.	101,7	30.510	2.339.100
31	Vennemindevej 24, st.tv.	91,7	27.510	2.109.100
32	Vennemindevej 24, st.th.	69,5	20.850	1.598.500
33	Vennemindevej 24, 1.tv.	93,7	28.110	2.155.100
34	Vennemindevej 24, 1.th.	69,5	20.850	1.598.500
35	Vennemindevej 24, 2.tv.	93,7	28.110	2.155.100
36	Vennemindevej 24, 2.th.	69,5	20.850	1.598.500
37	Vennemindevej 24, 3.tv.	93,7	28.110	2.155.100
38	Vennemindevej 24, 3.th.	69,5	20.850	1.598.500
39	Vennemindevej 24, 4.tv.	89,6	26.880	2.060.800
40	Vennemindevej 24, 4.th.	67,6	20.280	1.554.800
41	Vennemindevej 26, st.tv.	164,7	49.410	3.788.100
42	Vennemindevej 26, st.th.	111,0	33.300	2.553.000
43	Vennemindevej 26, 1.tv.	166,7	50.010	3.834.100
44	Vennemindevej 26, 1.th.	111,0	33.300	2.553.000
45	Vennemindevej 26, 2.tv.	166,7	50.010	3.834.100
46	Vennemindevej 26, 2.th.	111,0	33.300	2.553.000
47	Vennemindevej 26, 3.tv.	166,7	50.010	3.834.100
48	Vennemindevej 26, 3.th.	111,0	33.300	2.553.000
49	Vennemindevej 26, 4.tv.	165,4	49.620	3.804.200
50	Vennemindevej 26, 4.th.	108,1	32.430	2.486.300
51	Tåsingegade 41, st.tv.	68,6	20.580	1.577.800
52	Tåsingegade 41, st.th.	65,5	19.650	1.506.500
53	Tåsingegade 41, 1.tv.	68,6	20.580	1.577.800
54	Tåsingegade 41, 1.th.	67,6	20.280	1.554.800
55	Tåsingegade 41, 2.sal.	136,2	40.860	3.132.600
57	Tåsingegade 41, 3.tv.	68,6	20.580	1.577.800
60	Tåsingegade 41, 4.sal.	134,1	40.230	3.084.300
		5.556,0	1.666.800	127.788.000

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2019
Seneste regnskabsperiode	2018/19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	56	5.526
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	1	67
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	57	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	145.000.000	25.925
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	4.584.137	820
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	3%	

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

H	Opkrævet for juni 2019	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	425
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	9

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	177	173	160

K1	Andelsværdi.....	Gns. kr pr andels-m ² 23.125
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	2.112
K3	Teknisk andelsværdi.....	25.237

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	19	21	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	14	22	11
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m ²).....	33	43	30

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	% 91%
---	--	----------

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	115	118	121