

## **A/B Jæger**

c/o Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby  
CVR-nr. 18 19 05 91

## **Årsrapport for 2018**

---

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 34

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

A/B Jæger  
c/o Cobblestone A/S  
Gl. Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Hjemsted: Valby  
CVR-nr.: 18 19 05 91  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Kim Boesen  
Randa Sebelin  
Louise Tækker  
Carsten Ahlstrøm  
Anne Louise Houmann  
Hanne Simonsen  
Marc Cedenius  
Ilan Scheftelowitz  
Johan Jacobsen  
Thor Gosbjørn  
Morten Søndergaard

---

**Administrator**

---

Cobblestone A/S

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for A/B Jæger.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 30. april 2019

**Bestyrelse**

Kim Boesen  
Formand

Randa Sebelin

Louise Tækker

Carsten Ahlstrøm

Anne Louise Houmann

Hanne Simonsen

Marc Cedenius

Ilan Scheftelowitz

Johan Jacobsen

Thor Gosbjørn

Morten Søndergaard

**Administrator**

Cobblestone A/S

Vedtaget på generalforsamling den

Dirigent

**Til medlemmerne i A/B Jæger****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jæger for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

## 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Søborg, den 30. april 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor

Note	Ikke revideret budget			
	2018 DKK	2018 DKK	2017 DKK	
	Boligafgifter, beboelse	18.371.458	18.372.000	18.351.683
1	Lejeindtægter, beboelse	308.652	251.000	298.857
2	Lejeindtægter, erhverv	4.533.743	4.595.000	4.319.637
3	Andre lejeindtægter	380.863	380.000	370.101
4	Vaskeri og badeanstalt	56.697	115.000	245.133
	Modtagne tilskud	110.272	223.000	232.256
5	Andre indtægter	1.651.777	3.346.600	1.429.250
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>25.413.462</b>	<b>27.282.600</b>	<b>25.246.917</b>
6	Vedligeholdelse, løbende	-806.617	-1.022.000	-1.277.103
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-75.000	-500.000	-656.991
8	Indvendig vedligeholdelse for lejere	50.027	-24.000	1.269.388
9	Ejendomsskat og forsikringer	-2.110.149	-2.093.300	-2.010.414
10	Forbrugsafgifter	-1.144.621	-1.226.900	-1.186.461
11	Renholdelse	-1.945.506	-2.766.700	-1.632.217
12	Øvrige ejendomsomkostninger	-452.441	-400.000	-411.846
13	Administrationsomkostninger	-2.322.004	-3.958.000	-4.833.229
14	Øvrige foreningsomkostninger	-239.541	-346.000	-464.269
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-9.045.852</b>	<b>-12.336.900</b>	<b>-11.203.142</b>
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>16.367.610</b>	<b>14.945.700</b>	<b>14.043.775</b>
	Af- og nedskrivninger	-118.993	-300.000	-265.188
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>16.248.617</b>	<b>14.645.700</b>	<b>13.778.587</b>
15	Finansielle indtægter	32.676	0	33.608
16	Finansielle omkostninger	-6.284.623	-6.690.000	-7.047.237
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-6.251.947</b>	<b>-6.690.000</b>	<b>-7.013.629</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>9.996.670</b>	<b>7.955.700</b>	<b>6.764.958</b>
	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>9.996.670</b>	<b>7.955.700</b>	<b>6.764.958</b>



	2018	Ikke revideret budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	30.435.690	0	30.803.678
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	6.045.946	6.050.000	5.936.483
Overført restandel af årets resultat	-26.484.966	1.905.700	-29.975.203
<b>I alt</b>	<b>9.996.670</b>	<b>7.955.700</b>	<b>6.764.958</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
17	Ejendom	766.000.000	746.500.000
18	Driftsmateriel og inventar	73.774	94.341
	Igangværende byggesager	164.965	25.438
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>766.238.739</b>	<b>746.619.779</b>
	Midlertidigt ejede lejligheder	3.853.231	1.100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.853.231</b>	<b>1.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>770.091.970</b>	<b>747.719.779</b>
	Tilgodehavende hos beboere	185.823	221.291
	Indestående, Grundejernes Investeringsfond §18b	525.628	1.190.783
19	Andre tilgodehavender	1.151.787	2.000.931
	Tilkøbt altan foreningen	170.088	0
	Periodeafgrænsningsposter	36.768	28.914
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.070.094</b>	<b>3.441.919</b>
20	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>35.575.405</b>	<b>14.358.960</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>37.645.499</b>	<b>17.800.879</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>807.737.469</b>	<b>765.520.658</b>

		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Indskudskapital	245.214.421	244.194.421
	Reserve for opskrivninger	321.709.969	302.111.542
	Overført resultat	-191.311.032	-171.401.230
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>375.613.358</b>	<b>374.904.733</b>
	Reserveret til vedligeholdelse / værdiregulering af ejendommen	122.271.711	91.836.021
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>122.271.711</b>	<b>91.836.021</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>497.885.069</b>	<b>466.740.754</b>
21	Gæld til realkreditinstitutter	275.565.045	280.891.212
	Modtagne forudbetalinger og deposita	1.924.902	1.845.699
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>277.489.947</b>	<b>282.736.911</b>
21	Gæld til realkreditinstitutter	6.208.709	6.875.670
	Modtagne forudbetalinger og deposita	23.484	120
	Indbetalinger altansag	21.268.656	0
	Grundejernes Investeringsfond §18b	525.628	1.190.783
22	Anden gæld	3.149.329	2.843.769
23	Periodeafgrænsningsposter	1.186.647	5.132.651
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.362.453</b>	<b>16.042.993</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>309.852.400</b>	<b>298.779.904</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>807.737.469</b>	<b>765.520.658</b>
24	Eventualforpligtelser		
25	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
26	Beregning af andelsværdi		
27	Ikke revideret driftsbudget 2019		
28	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til vedlige- holdelse / værdi- regulering af ejendommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18					
Saldo pr. 01.01.18	244.194.421	302.111.542	-171.401.230	91.836.021	466.740.754
Årets indskud nye andelshavere	1.020.000	0	0	0	1.020.000
Regulering opskrivning ejendom	0	19.598.427	0	0	19.598.427
Merværdi solgte andele	0	0	529.218	0	529.218
Afdrag på prioritetsgæld	0	0	6.045.946	0	6.045.946
Årets resultat	0	0	-26.484.966	30.435.690	3.950.724
Saldo pr. 31.12.18	245.214.421	321.709.969	-191.311.032	122.271.711	497.885.069

	2018	Ikke revideret budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK

### 1. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	248.448	238.200	244.607
Opkrævning vedr. indvendig vedligeholdelse	18.675	20.000	21.703
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse §18	29.050	33.000	34.528
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse §18b	26.145	29.800	31.075
Tomgang vedr. leje, beboelse	-13.666	-70.000	-33.056
I alt	308.652	251.000	298.857

### 2. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhverv	4.536.333	4.708.000	4.450.365
Tomgang vedr. leje, erhverv	-21.922	-100.000	-120.624
Skatter og afgifter	19.332	-13.000	-10.104
I alt	4.533.743	4.595.000	4.319.637

### 3. Andre lejeindtægter

Kælderleje	380.863	380.000	370.101
I alt	380.863	380.000	370.101

		Ikke revideret budget	
	2018	2018	2017
	DKK	DKK	DKK
<b>4. Vaskeri og badeanstalt</b>			
Indtægter, vaskeri	572.510	550.000	650.713
Indtægter, badeanstalt	64.312	60.000	72.770
Udgifter, vaskeri	-369.314	-335.000	-328.640
Udgifter, badeanstalt	-210.811	-160.000	-149.710
I alt	56.697	115.000	245.133

**5. Andre indtægter**

Dørtelefon og trappelys	290.235	290.500	290.345
Internet og telefonabonnement	434.770	439.500	434.875
Ventelistegebyrer	122.600	80.000	102.700
Gebyrer ved salg af andele	57.000	60.000	51.000
Forbrugs- og ejendomsregnskab	372.306	370.000	359.648
Skilt & lysarmatur	72.660	76.500	71.820
Omdeling	44.617	45.500	44.789
Fremlejeafgift	12.875	10.000	22.500
Etableringsudgifter	33.600	33.600	33.600
Øvrige indtægter, ejendom	18.177	30.000	17.973
Salg af lejeboliger	0	1.911.000	0
Indgået på tidligere afskrevne tilgodehavender	60.000	0	0
Afståelsesbeløb af lejekontrakt	132.937	0	0
I alt	1.651.777	3.346.600	1.429.250

	Ikke revideret budget		2017 DKK
	2018 DKK	2018 DKK	
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Glarmester	2.685	0	33.233
Småanskaffelser	63.831	0	57.960
Tømrer	17.382	0	2.527
Blikkenslager og VVS	61.265	0	24.040
Varmeanlæg	140.510	0	91.732
Elektriker	76.787	0	183.977
Faldstammer og kloak	129.777	0	85.594
Have- og gårdanlæg	30.027	5.000	12.087
Drift af maskiner	2.354	0	2.532
Låseservice	22.838	0	12.664
Løbende vedligeholdelse	0	1.000.000	422.347
Vandmåler	3.042	0	4.368
Reparation af erhverv og boliger	145.645	0	252.707
Container	2.532	0	4.394
TV-anlæg	0	0	2.364
Ndr.Fasanvej 138 vedligeholdelse	28.211	0	15.713
Vedligeholdelse lejer/bolig GI	45.237	0	66.369
Selvrisiko på forsikringer	23.082	0	0
Bildrift- og vedligeholdelse	11.412	17.000	2.495
I alt	806.617	1.022.000	1.277.103

## 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Etablering af erhvervsarealer	75.000	500.000	656.991
I alt	75.000	500.000	656.991

	2018	Ikke revideret budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK

### 8. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Grundejernes Investeringsfond §18/§18b	-68.702	0	-1.291.091
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	18.675	24.000	21.703
I alt	-50.027	24.000	-1.269.388

### 9. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	1.332.758	1.320.300	1.251.412
Forsikringer	777.391	773.000	759.002
I alt	2.110.149	2.093.300	2.010.414

### 10. Forbrugsafgifter

Elforbrug fællesarealer	128.749	155.000	150.724
Vand og varme	34.119	40.000	26.804
Renovation m.v.	981.753	1.031.900	1.008.933
I alt	1.144.621	1.226.900	1.186.461



	2018 DKK	Ikke revideret budget 2018 DKK	2017 DKK
<b>11. Renholdelse</b>			
Løn til ansatte viceværter og håndværkere	802.157	1.530.000	745.536
ATP og andre omkostninger til social sikring	18.866	18.200	10.537
Pension	59.669	60.000	59.104
Løntilskud og lønrefusioner	0	0	-37.804
Uddannelse og kurser	15.600	0	0
Telefon, vicevært	5.432	5.500	5.432
Arbejdstøj	8.493	20.000	7.137
Gaver til personale	5.700	0	0
<b>Løn til vicevært m.v. i alt</b>	<b>915.917</b>	<b>1.633.700</b>	<b>789.942</b>
Ejendomsinspektør	211.154	195.000	191.018
Rengøringsartikler m.v.	37.248	50.000	274
Trappevask og rengøring	402.861	531.000	288.468
Skadedyrsbekæmpelse	21.360	0	11.058
Gårdlaug	349.247	350.000	349.247
Bortkørsel af affald	1.650	2.000	0
Snerydning	6.069	5.000	2.210
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>1.029.589</b>	<b>1.133.000</b>	<b>842.275</b>
<b>I alt</b>	<b>1.945.506</b>	<b>2.766.700</b>	<b>1.632.217</b>

**12. Øvrige ejendomsomkostninger**

Telefon og internet	398.123	400.000	398.225
Abonnementer	25.781	0	0
Øvrige ejendomsomkostninger	28.537	0	13.621
<b>I alt</b>	<b>452.441</b>	<b>400.000</b>	<b>411.846</b>

	Ikke revideret budget		2017 DKK
	2018 DKK	2018 DKK	
<b>13. Administrationsomkostninger</b>			
Telefon og internet	2.162	20.000	12.492
Kontorartikler, porto mv.	74.752	70.000	52.477
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	27.153	25.000	26.860
Småanskaffelser og vedligeholdelse	12.547	10.000	3.808
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	14.787	35.000	13.129
Administrationshonorar	849.616	885.000	820.894
Revision og regnskabsmæssig assistance	87.000	90.000	74.000
Kontrolmanual	0	0	-29.147
Advokathonorar	448.589	600.000	579.174
Advokathonorar, Karl Poulsen retssagen	584.328	2.000.000	3.160.544
Bankgebyr og andre gebyrer	46.985	57.000	52.549
Administrationshonorar, øvrige	170.330	155.000	59.607
Repræsentation	3.634	6.000	5.659
Drift EDB	121	5.000	1.183
I alt	2.322.004	3.958.000	4.833.229

**14. Øvrige foreningsomkostninger**

Rådgiverhonorar	5.184	100.000	-17.970
Valuarvurdering	33.912	35.500	33.912
Teknisk rådgivning	14.410	0	193.108
Køb af afståelsesret erhvervslejekontrakt	100.000	125.000	173.460
Tab debitorer, konstateret	1.133	3.000	33.009
Udgifter ved salg af lejligheder	11.152	30.000	0
Bestyrelsesgodtgørelse	73.750	52.500	48.750
I alt	239.541	346.000	464.269

	Ikke revideret budget		2017 DKK
	2018 DKK	2018 DKK	
<b>15. Finansielle indtægter</b>			
Renter GI	81	0	0
Renter, øvrige tilgodehavender	32.595	0	33.608
I alt	32.676	0	33.608

**16. Finansielle omkostninger**

Renter, realkreditinstitutter	6.206.589	6.690.000	7.047.237
Renter, kreditorer	979	0	0
Renteomkostninger i øvrigt	30.406	0	0
Realiseret kurstab, gæld til kreditinstitutter	39.989	0	0
Låneomkostninger	6.660	0	0
I alt	6.284.623	6.690.000	7.047.237

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
<b>17. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.01.18	448.692.626	456.784.688
Tilgang i året	0	947.148
Afgang i året	0	-9.039.210
Kostpris pr. 31.12.18	448.692.626	448.692.626
Opskrivninger pr. 01.01.18	302.111.543	257.274.860
Opskrivninger i året	19.598.427	44.836.683
Opskrivninger pr. 31.12.18	321.709.970	302.111.543
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-4.304.169	-4.059.548
Afskrivninger i året	-98.427	-244.621
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-4.402.596	-4.304.169
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	766.000.000	746.500.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør	441.950.000	441.950.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af d. 22. marts 2019 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde fra Danbolig Erhverv.

Valuarvurderingen anvender en DCF model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en diskonteringsrate på 5,75 % i budgetperioden og et realafkastkrav på 3,75% efter udløbet af budgetperioden.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

**18. Driftsmateriel og inventar**

Kostpris pr. 01.01.18	205.666	205.666
Kostpris pr. 31.12.18	205.666	205.666
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-111.325	-90.759
Afskrivninger i året	-20.567	-20.566
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-131.892	-111.325
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	73.774	94.341

**19. Andre tilgodehavender**

Moms og afgifter	0	379.294
A/B Victoria - Vand- og varmeregnskab	18.157	143.270
Frigivelsesbeløb GI § 18b	32.474	639.493
Andre tilgodehavender	554.713	283.998
Udlån overført fra A/B Jægers Finansieringsselskab A/S	524.337	541.788
Udlæg, flytteopgørelse	22.106	0
Forsikringssager, igangværende	0	13.088
I alt	1.151.787	2.000.931

**20. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 31.12.18	Indestående 31.12.17
Kassebeholdning	0	637
Driftskonto, 6482 0002 716 623	14.250.541	9.349.288
Jyske Bank, altansag	21.307.168	0
Jyske Bank, 6482 0002 721 112	17.696	9.035
Jyske Bank, deponering retssag	0	5.000.000
I alt	35.575.405	14.358.960

## 21. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.18	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.18	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.17
BRF lån nr. 0040-688-990, kontantlån, 1,00%	2.105.000	14,50	64.059	2.061.105	2.040.942	0
BRF lån nr. 0039-846-280, kontantlån, 2,00%	179.259.000	27,75	4.366.795	174.615.760	169.557.353	173.924.149
BRF lån nr. 0038-904-204, rentetilpasningslån, 1,00%	38.951.000	20,25	1.551.685	32.894.323	32.801.459	34.353.143
BRF lån nr. 0039-314-369, rentetilpasningslån, 1,00%	19.344.000	26,00	0	20.468.502	19.344.000	19.344.000
BRF lån nr. 0020-624-314, kontantlån, 7,00%	0		6.290	0	0	268.194
BRF lån nr. 0020-617-402, kontantlån, 6,00%	0		1.146	0	0	51.368
BRF lån nr. 0006-502-036, kontantlån, 7,00%	0		33.609	0	0	964.992
BRF lån nr. 0039-314-301, rentetilpasningslån, 1,00%	19.342.000	26,25	0	19.671.456	19.342.000	19.342.000
BRF lån nr. 0039-314-327, rentetilpasningslån, 1,00%	19.343.000	26,00	0	20.165.853	19.343.000	19.343.000
BRF lån nr. 0039-314-398, rentetilpasningslån, 1,00%	19.345.000	26,00	0	21.008.338	19.345.000	19.345.000
BRF lån nr. 0011-581-220, kontantlån	0		22.362	0	0	831.036
Gæld til realkreditinstitutter i alt			6.045.946	290.885.337	281.773.754	287.766.882

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.18	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	281.773.754	6.208.709	275.565.045	249.618.115
I alt	281.773.754	6.208.709	275.565.045	249.618.115

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 106.871.000 til BRF Kredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2018 kr. 113.722.806. Lånene udløber i år 2039-2042. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

## 22. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	359.969	554.157
Sidste års vandregnskab	176.515	286.348
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	32.744	19.257
ATP og andre sociale ydelser	3.408	1.704
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	92.438	82.489
Moms og afgifter	531.516	0
Andelsoverdragelse m.v.	644.494	7.830
Skyldige omkostninger	1.111.027	1.638.981
Mellemregning administrator	8.000	18.950
Indvendig vedligeholdelse, § 22	189.218	234.053
I alt	3.149.329	2.843.769

## 23. Periodeafgrænsningsposter

Periodiseret leje-/boligafgift, indbetaling fra indflyttere og fraflyttere	1.186.647	5.132.651
I alt	1.186.647	5.132.651

## 24. Eventualforpligtelser

### *Prioritetsgæld*

Foreningen har optaget realkreditlån hvor den samlede nominelle restgæld udgør t.DKK 281.774.

Kursværdien af den samlede prioritetsgæld udgør t.DKK 289.491.

Forskellen på t.DKK 7.717 anses som en eventualforpligtelse, som korrigeres ved beregningen af andelskronen.

Foreningen har endvidere tinglyst et indeksslån med hovedstol t.DKK 106.871 med fuld offentlig ydelsesstøtte. Indeksslånene har en restgæld på t.DKK 113.722.

### *Udskudt skat*

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat hvis beløb ikke er opgjort, men er betydelig.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Bestyrelsen vil, i overensstemmelse med foreningens vedtægter, fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

#### *Bestyrelsesansvarsforsikring*

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med dækning på t. DKK 2.500.

#### *Andre eventualforpligtelser*

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i noten vedrørende nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Siden 2008 har foreningen haft en retssag kørende med Karl Poulsen Muremester Greve A/S, som har stævnet foreningen for ubetalte regninger samt renter på ca. 40 mio. kr. Hidtil har retssagen handlet om hvorvidt det var det rette firma der sagsøgte foreningen og om sagen i det hele taget var forældet. I 2014 fik foreningen medhold i byretten, men i 2015 tabte foreningen ankesagen i landsretten, hvor sagen vil dreje sig om hvorvidt foreningen skal betale de ubetalte regninger. Sagen ved byretten er påbegyndt i 2017. Varigheden og udfaldet af denne retssag er endnu ukendt.



## 25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 30.000, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for kreditfaciliteter.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for gæld med realkreditforeningen BRF.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

## 26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

	31.12.18 DKK
<hr/>	
Foreningens egenkapital før andre reserver	375.613.358
<hr/>	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	281.773.754
Prioritetsgæld, kursværdi	-289.491.112
<hr/>	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-7.717.358
<hr/>	
Samlet andelsværdi	367.896.000
<hr/>	
De samlede kvadratmeter på andelsboliger udgør i alt	30.658
<hr/>	
Værdi pr. kvadratmeter	12.000
<hr/>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 19. april 2018)	12.000
<hr/>	

## 27. Ikke revideret driftsbudget 2019

	<b>Budget 2018</b>	<b>Resultat 2018</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>Indtægter</b>			
Boligafgifter, beboelse	18.372.000	18.371.458	18.320.000
Lejeindtægter, beboelse	251.000	308.652	460.500
Lejeindtægter, erhverv	4.595.000	4.533.743	4.537.000
Andre lejeindtægter	380.000	380.863	384.000
Vaskeri og badeanstalt	115.000	56.697	-20.000
Modtagne tilskud	223.000	110.272	85.000
Andre indtægter	3.346.600	1.651.777	1.563.599
<b>Indtægter i alt</b>	<b>27.282.600</b>	<b>25.413.462</b>	<b>25.330.099</b>
<b>Omkostninger</b>			
Vedligeholdelse, løbende	-1.022.000	-881.617	-6.733.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-500.000	0	-500.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-24.000	50.027	-20.000
Ejendomsskat og forsikringer	-2.093.300	-2.110.149	-2.070.000
Forbrugsafgifter	-1.226.900	-1.144.621	-1.179.500
Renholdelse	-2.766.700	-1.945.506	-2.076.000
Øvrige ejendomsomkostninger	-400.000	-452.441	-427.500
Administrationsomkostninger	-3.958.000	-2.322.004	-3.468.000
Øvrige foreningensomkostninger	-346.000	-239.541	-350.500
Afskrivninger	-300.000	-118.993	-130.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-12.636.900</b>	<b>-9.164.845</b>	<b>-16.954.500</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>14.645.700</b>	<b>16.248.617</b>	<b>8.375.599</b>
Finansielle indtægter	0	32.676	0
Finansielle omkostninger	-6.690.000	-6.284.623	-6.500.000
Finansielle poster netto	-6.690.000	-6.251.947	-6.500.000
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.955.700</b>	<b>9.996.670</b>	<b>1.875.599</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>7.955.700</b>	<b>9.996.670</b>	<b>1.875.599</b>
<i>Årets resultat fordeles således:</i>			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	30.435.690	0
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	6.050.000	6.045.946	5.400.000
Overført restandel af årets resultat	1.905.700	-26.484.966	-3.524.401
<b>I alt</b>	<b>7.955.700</b>	<b>9.996.670</b>	<b>1.875.599</b>

**28. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal***Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.18	31.12.17
B1 Andelsboliger	450	30.658	30.556
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	6	415	460
B4 Erhvervslejemål	59	4.500	4.493
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	515	35.573	35.509

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*  
Der har været sammenlægning og udvidelser over en længere periode, hvorfor foreningens opgjorte areal er lagt til grund for opgørelse af andelsværdien og boligafgiften - Foreningen arbejder på at få korrigeret BBR oplysningerne.

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1994

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1888-1921

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

## 28. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

			DKK pr. kvm		
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering				
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		21.533	21.023	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		3.437	2.586	
			31.12.18	31.12.17	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi		16	12	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%		60	60	
			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. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?			X	
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder	DKK pr. andelskvm pr. år		
		2018	2017	2018	2017
	Indtægtsart:				
H1	Boligafgift	18.314.868	18.351.684	597	601
H2	Erhvervslejeindtægter	4.650.636	4.450.368	152	146
H3	Boliglejeindtægter	417.816	331.908	14	11
				DKK pr. andelskvm	
	Beløb i DKK			31.12.18	31.12.17

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance-dagen  
(B1 + B2):

K1	Andelsværdi	12.000	12.000	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	8.879	9.196	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	20.879	21.196	

DKK pr. andelskvm

Beløb i DKK	2018	2017	2016
-------------	------	------	------

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på  
balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	326	221	185
R	Årets afdrag	197	194	185

DKK pr. kvm

Beløb i DKK	2018	2017	2016
-------------	------	------	------

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på  
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	21	36	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2	19	17
M3	Vedligeholdelse i alt	23	55	54

## 28. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	14.415	12.424
Valuarvurdering	24.985	21.533
Anskaffelsesværdi (kostpris)	14.635	12.613
Foreslået andelskroneværdi	12.000	10.342
Reserver uden for andelskroneværdi	3.988	3.437

DKK  
pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		599
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter		744
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje-kvadratmeter		1.007
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	72%	73%

## 29. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Modtagne tilskud

Tilskud indregnes, når der er rimelig sikkerhed for, at tilskudsbetingelserne er opfyldt, og at tilskuddet vil blive modtaget.

Tilskud til dækning af afholdte omkostninger indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen over den periode, hvori de tilskudsberettigede omkostninger omkostningsføres.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger ( herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele ).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som

**29. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

finansiell omkostning.

**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****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

**Driftsmidler og inventar**

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

*Afskrivninger*

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:



**29. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

	Brugstid, år
Driftsmateriel og inventar	5-10

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Indestående Grundejernes Investeringsfond (§18b) indregnes under tilgodehavender. Indeståendet vedrører indbetalte beløb vedrørende foreningens vedligeholdelsesforpligtelse overfor foreningens lejere.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

**29. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond §18b indregnes under gældsforpligtelser. Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indeståender Grundejernes Investeringsfond (§18b) med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejelejligheder mv.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.