

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

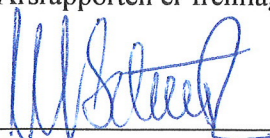
Andelsboligforeningen "Brahes Hus"

Grækenlandsvej 2 m. fl, København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den .



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen "Brahes Hus".

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

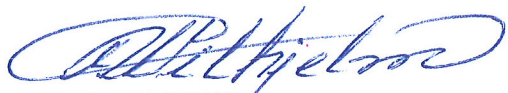
København S, den 22. marts 2019

Administrator



Advokatfirmaet Schultz Law

Bestyrelse


Frank Wilhjelm
formand

Dan Brokholt



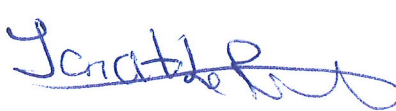
Ib Rasmussen
kasserer



Johan Emil Settergren



Jonathan Reibien Olesen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Brahes Hus"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Brahes Hus" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen "Brahes Hus" har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2018 og 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 22. marts 2019

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28679

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen "Brahes Hus"
Grækenlandsvej 2 m. fl
København S

CVR-nr.: 16 34 01 11
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Frank Wilhjelm
Dan Brokholt
Ib Rasmussen
Johan Emil Settergren
Jonathan Rebien Olesen

Administrator

Advokatfirmaet Schultz Law
Ndr. Jernbanevej 44, 1. sal
3400 Hillerød

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Brahes Hus" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Reservefond" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Prioritetsgæld

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,

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 16.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>Budget 2019</u> <u>(ej revideret)</u>	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> <u>(ej revideret)</u>	<u>2017</u>
Boligafgift	5.027.538	5.027.543	5.027.538	5.027.542
Installation internet-/tvstik	0	0	0	152.100
Opkrævet vedr. administration	152.100	152.100	152.100	152.100
Indtægter fra vaskeri	150.000	159.279	149.000	148.959
1 Øvrige indtægter	32.000	53.148	32.000	59.055
Indtægter i alt	5.361.638	5.392.070	5.360.638	5.539.756
2 Ejendomsskat og forsikringer	-960.500	-947.701	-948.000	-950.191
3 Forbrugsafgifter	-600.000	-522.483	-600.000	-523.254
4 Renholdelse	-435.000	-257.525	-280.000	-260.023
5 Vedligeholdelse	-1.341.138	-1.009.857	-1.632.638	-965.231
6 Administrationsomkostninger	-525.000	-453.284	-400.000	-384.454
7 Vaskeri	-50.000	-22.888	-50.000	-41.316
Omkostninger i alt	-3.911.638	-3.213.738	-3.910.638	-3.124.469
Resultat før finansielle poster	1.450.000	2.178.332	1.450.000	2.415.287
8 Finansielle omkostninger	-750.000	-758.805	-750.000	-775.140
Årets resultat	700.000	1.419.527	700.000	1.640.147
Betalte prioritetsafdrag	700.000	698.485	700.000	682.972

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
9 Ejendom	239.139.479	201.543.000
Igangværende altanprojekt	1.450.542	12.086
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>240.590.021</u>	<u>201.555.086</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>240.590.021</u>	<u>201.555.086</u>
Omsætningsaktiver		
Mellemregning beboere	25.048	2.722
Tilgodehavende gårdbidrag	51.634	22.146
Diverse tilgodehavende	<u>8.379</u>	<u>633</u>
Tilgodehavender i alt	<u>85.061</u>	<u>25.501</u>
10 Likvide beholdninger	<u>3.087.005</u>	<u>4.560.412</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.172.066</u>	<u>4.585.913</u>
Aktiver i alt	<u>243.762.087</u>	<u>206.140.999</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
11 Andelsindskud	255.737	255.737
12 Reserve for opskrivning af ejendom	174.949.104	145.352.625
13 Reservefond	28.377.507	26.957.977
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	203.582.348	172.566.339
14 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15.000.000	7.000.000
Egenkapital i alt	218.582.348	179.566.339
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	24.797.127	25.466.159
Mellemregning, beboere	0	12.500
Mellemregning, handel af andelsboliger	73.869	834.409
Varmeregnskab	84.898	108.830
16 Anden gæld	223.845	152.762
Gældsforpligtelser i alt	25.179.739	26.574.660
Passiver i alt	243.762.087	206.140.999

17 Nøgleoplysninger

18 Beregning af andelsværdi

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1. Øvrige indtægter			
Udlejning af loft- og kælderrum	31.925		31.738
Fremlejeafgift	21.223		27.317
	53.148	32.000	59.055
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	814.737	815.000	819.435
Forsikringer	132.964	133.000	130.756
	947.701	948.000	950.191
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift, incl. regulering tidligere år	393.784	450.000	423.524
Elforbrug fællesarealer	128.699	150.000	99.730
	522.483	600.000	523.254
4. Renholdelse			
Renovation	0		7.750
Vinduespolering	38.420		28.418
Rengøringsartikler	320		566
Trappevask inkl. rengøring vaskeri	177.281		169.439
Løn, gårdmand	33.750		33.750
Arbejdstøj	0		800
ATP m.v.	316		0
Ottzen rengøring, ekstra	7.438		19.300
	257.525	280.000	260.023

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
5. Vedligeholdelse			
Maler, iøvrigt	6.389		9.844
Elektriker	7.974		32.136
Murer	166.886		204.746
Tømrer	1.113		16.518
VVS	143.161		214.260
Låse og dørskilte	5.929		20.078
Haveanlæg	8.858		5.235
Kloakreparationer	18.500		0
Vaskekælder	1.161		1.439
Vejrep./brolægning	30.000		4.957
Løn, konsulent	115.459		148.624
Rådgivning	110.484		0
Andel af gårdregnskaber	354.981		279.394
Vedligeholdelse varmecentralen	38.962		28.000
	1.009.857	1.632.638	965.231
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	197.019		191.280
Revisorhonorar	49.000		49.000
Advokathonorar	56.750		0
Bestyrelseshonorar	62.667		51.833
Valuar honorar	25.794		18.750
Varmeregnskab honorar	9.561		9.283
Kontorartikler, gebyrer, anskaffelser mv.	9.313		19.421
Telefon	13.134		12.361
Bestyrelsesmøder og andre møder	7.572		9.118
Generalforsamling	2.294		1.796
Repræsentation	3.956		4.211
Multi-Data	2.863		3.773
Gebyrer m.v.	10.086		10.072
Diverse	3.275		3.556
	453.284	400.000	384.454

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
7. Vaskeri			
El-forsyning	5.518		16.630
Vaskemidler og rengøringsmidler	17.370		24.686
	<u>22.888</u>	<u>50.000</u>	<u>41.316</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	755.907	750.000	745.687
Amortisering af kurstab	0		29.453
Renteudgifter, i øvrigt	2.898		0
	<u>758.805</u>	<u>750.000</u>	<u>775.140</u>

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
9. Ejendommen matr. Sundbyøster, København 3422-3429		
Anskaffelsessum 1. januar 2018	56.190.375	56.190.375
Anskaffelsessum 31. december 2018	56.190.375	56.190.375
Opskrivninger 1. januar 2018	145.352.625	138.783.471
Årets opskrivning	37.596.479	6.569.154
Opskrivninger 31. december 2018	182.949.104	145.352.625
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	239.139.479	201.543.000
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	 151.100.000	 151.100.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 31. januar 2019 af ejendomsmægler og valuar Gottlieb + Partners A/S.		
Valuarvurderingen svarer til en kvadratmeterpris på kr. 18.188.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF-model, hvor valuaren har anvendt en diskonteringsrente på 4,65%, som er fordelt på et forretningskrav på 2,65% og inflation på 2%. 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.		
Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.		
10. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	149	5.916
BankNordik, køb/salg	100.385	837.539
BankNordik, aftaleindlån	514.943	515.332
BankNordik, foreningskonto	2.471.528	3.201.625
	3.087.005	4.560.412
11. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2018	255.737	255.737
	255.737	255.737

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
12. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2018	129.352.625	138.783.471
Årets opskrivning/nedskrivning	37.596.479	6.569.154
Årets værdiregulering	<u>8.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>174.949.104</u>	<u>145.352.625</u>
13. Reservefond		
Saldo 1. januar 2018	26.957.980	25.209.852
Årets overførte overskud eller underskud	1.419.527	1.640.143
Overført deposita	<u>0</u>	<u>107.982</u>
	<u>28.377.507</u>	<u>26.957.977</u>
14. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar 2018	7.000.000	7.000.000
Årets regulering	<u>8.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>15.000.000</u>	<u>7.000.000</u>
15. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi	
RD DK 27.957.000 2,25%	<u>26.367.076</u>	<u>24.797.127</u>
	<u>26.367.076</u>	<u>24.797.127</u>
		<u>25.466.159</u>
Lånet nom. 27.957.000 er fastforrentet kontantlån med en restløbetid på 26 år og 6 mdr.		
16. Anden gæld		
Løn og tantieme	0	6.667
A-Skat m.v.	76.802	39.733
ATP	473	0
Skyldige feriepenge	7.914	4.416
Afsat revisor	49.000	49.000
Øvrige skyldige omkostninger	<u>89.656</u>	<u>52.946</u>
	<u>223.845</u>	<u>152.762</u>

Noter

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen "Brahes Hus" anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	13.148	13.148	169	13.148
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	147	147	0	147
B6	I alt	13.295	13.295	169	13.295

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	
E2	Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld, sikret ved pantebrev i ejendommen, såfremt panthaveren har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.		

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	239.139.479		17.987
		Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.000.000		1.128
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6	
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			x
Forklaring på udregning:		Ultimo mnd's indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	431.637	* 12 /	13.148 394
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	13.148 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	13.148 0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	155	125	108

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.364
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.674
K3	Teknisk andelsværdi	17.038

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	49	73	76
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	49	73	76

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

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

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	51	52	53

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.492	11.365
Valuarvurdering	18.188	17.987
Anskaffelsessum (kostpris)	4.274	4.226
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.674	1.655
Foreslået andelsværdi	15.364	15.195
Reserver uden for andelsværdi	1.141	1.128
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		394
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		47
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		15
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 16:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	203.582.348
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	24.797.127
Prioritetsgæld, kursværdi	-26.367.076
	202.012.399
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	255.737
Værdi pr. fordelingstal	789,92
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2018)	668,33

Noter**18. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	752	752	594.022	594.022
1	888	888	701.451	701.451
1	974	974	769.384	769.384
1	1.110	1.110	876.814	876.814
19	1.183	22.477	934.478	17.755.087
2	1.196	2.392	944.747	1.889.495
39	1.269	49.491	1.002.412	39.094.052
2	1.275	2.550	1.007.151	2.014.302
4	1.282	5.128	1.012.681	4.050.722
1	1.368	1.368	1.080.614	1.080.614
3	1.504	4.512	1.188.043	3.564.130
23	1.516	34.868	1.197.522	27.543.016
1	1.518	1.518	1.199.102	1.199.102
34	1.529	51.986	1.207.791	41.064.909
8	1.726	13.808	1.363.406	10.907.249
1	1.742	1.742	1.376.045	1.376.045
10	1.799	17.990	1.421.070	14.210.705
1	1.948	1.948	1.538.769	1.538.769
1	2.363	2.363	1.866.587	1.866.587
16	2.367	37.872	1.869.746	29.915.944
169		255.737		202.012.399