

Andelsboligforeningen Filipsgården

Højdevej 38 - 52 m. fl., 2300 Sundbyøster

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Filipsgården.

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 vores 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.

Sundbyøster, den 28. februar 2018

Administrator

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse

Peter Fredskilde
Formand

Dennis Hoffensetz

Kenneth Hoffensetz

Karl Nielsen

Vidar Huginsson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 21. marts 2019.

Dirigent

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Filipsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården 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 Filipsgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgettet 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.

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.

København, den 28. februar 2018

BUUS JENSEN
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle
Statsautoriseret revisor
mne27764

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Filipsgården Højdevej 38 - 52 m. fl. 2300 Sundbyøster
	CVR-nr.: 88 03 28 10 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 3.727.050
Ejendommen	Matrikelnr: 3588 Sundbyøster København
Bestyrelse	Peter Fredskilde, Formand Dennis Hoffensetz Kenneth Hoffensetz Karl Nielsen Vidar Huginsson
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 21. marts 2019,

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Filipsgården 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 og aflægges i danske kroner.

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, ventelistegebyrer 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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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 andelsboligforeningens 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 indekslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” 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. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb 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,

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Hensættelse til udskudt skat

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 25 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 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	3.101.745	3.101.742	3.101.740
2 Lejeindtægter	68.198	67.697	67.429
3 Vaskeriindtægter	44.787	0	35.322
Indtægter i alt	3.214.730	3.169.439	3.204.491
4 Ejendomsskat og forsikringer	-455.828	-464.300	-458.720
5 Forbrugsafgifter	-242.748	-235.669	-249.668
6 Renholdelse	-430.161	-430.000	-450.803
7 Vedligeholdelse, løbende	-845.350	-460.000	-288.613
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-8.329.190	-300.000	-419.750
9 Administrationsomkostninger	-359.927	-381.170	-362.830
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.916	-2.920	-2.851
Afskrivninger	-110.999	-111.000	-156.896
Omkostninger i alt	-10.777.119	-2.385.059	-2.390.131
Resultat før finansielle poster	-7.562.389	784.380	814.360
10 Finansielle indtægter	1.982	0	114
11 Finansielle omkostninger	-274.381	-98.500	-129.157
Finansielle poster netto	-272.399	-98.500	-129.043
Resultat før skat	-7.834.788	685.880	685.317
Årets resultat	-7.834.788	685.880	685.317
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	397.438	397.438	866.796
Overført fra henlæggelser	-8.080.063	0	0
Overført til "Andre reserver"	-7.682.625	397.438	866.796
Betalte prioritetsafdrag	563.511	651.250	645.342
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-110.999	-111.000	-156.896
Overført restandel af årets resultat	-604.675	-251.808	-669.925
Overført til "Overført resultat"	-152.163	288.442	-181.479
I alt	-7.834.788	685.880	685.317

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	17.203.288	17.203.288
13	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.211.293	1.322.292
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.414.581</u>	<u>18.525.580</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.414.581</u>	<u>18.525.580</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	36.162	23
	Andre tilgodehavender	5.722	29.478
	Periodeafgrænsningsposter	13.220	10.196
	Tilgodehavender i alt	<u>55.104</u>	<u>39.697</u>
14	Likvide beholdninger	<u>6.479.796</u>	<u>6.908.106</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.534.900</u>	<u>6.947.803</u>
	Aktiver i alt	<u>24.949.481</u>	<u>25.473.383</u>

Balance 31. december

Note	2018	2017
Passiver		
Egenkapital		
15 Andelsindskud	3.727.050	3.727.050
16 Overført resultat	-183.179	-31.016
Egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	<u>3.543.871</u>	<u>3.696.034</u>
17 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	8.297.014	15.979.639
Andre reserver	<u>8.297.014</u>	<u>15.979.639</u>
Egenkapital i alt	<u>11.840.885</u>	<u>19.675.673</u>
Gældsforpligtelser		
18 Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.204.879</u>	<u>4.495.588</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.204.879</u>	<u>4.495.588</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	472.831	654.831
Gæld til pengeinstitutter	6.524.439	0
Deposita	113.366	117.666
Mellemregning med andelshavere	1.293.905	7.455
19 Varmeregnskab	185.037	188.244
20 Vandregnskab	42.286	39.981
21 Indvendig vedligeholdelse for lejere	5.708	32.139
22 Anden gæld	230.302	223.616
Periodeafgrænsningsposter	<u>35.843</u>	<u>38.190</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.903.717</u>	<u>1.302.122</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.108.596</u>	<u>5.797.710</u>
Passiver i alt	<u>24.949.481</u>	<u>25.473.383</u>
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24 Eventualforpligtelser		
25 Nøgleoplysninger		
26 Beregning af andelsværdi		

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Boligafgift		
Boligafgift, beboelse	2.661.994	2.661.989
Boligafgift, erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	397.438	397.438
	<u>3.101.745</u>	<u>3.101.740</u>
2. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	33.972	32.987
Lejeindtægter, erhvervslejemål	11.270	10.736
Kælder- og loftsleje	22.956	23.706
	<u>68.198</u>	<u>67.429</u>
3. Vaskeriindtægter		
Vaskeriindtægter	84.010	72.187
El og vand	-39.223	-36.865
	<u>44.787</u>	<u>35.322</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	320.199	320.199
Bygningsforsikring	102.033	101.503
Glasforsikring	12.422	15.521
Arbejdsskadesforsikring	5.255	4.633
Falckabonement	15.919	16.864
	<u>455.828</u>	<u>458.720</u>
5. Forbrugsafgifter		
Renovation	199.670	215.878
Elforbrug fællesarealer	43.078	33.790
	<u>242.748</u>	<u>249.668</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6. Renholdelse		
Viceværtsservice	418.088	413.423
Ekstra rengøring	0	27.705
Graffiti	0	807
Bortkørsel affald	12.073	8.868
	<u>430.161</u>	<u>450.803</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	16.790	14.481
Maler	358.250	11.904
Elektriker	22.466	17.711
Glarmester	2.165	12.746
Murer	3.148	7.033
Tømrer	223.479	17.863
VVS	90.025	122.437
Teknisk rådgivning	4.725	22.875
Låseservice	21.851	7.700
Småanskaffelser	6.896	14.594
Skadedyrsbekæmpelse	35.750	0
Ventilationsanlæg	7.766	650
Tag og tagrende	0	36.495
Porttelefon	11.817	3.697
Haveanlæg	32.312	11.539
Vejvedligeholdelse	5.348	0
Diverse	2.562	2.013
Forsikringserstaniing vedr. tidligere år	0	-15.125
	<u>845.350</u>	<u>288.613</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Facaderenovering	8.329.190	25.000
Etablering p-pladser ladcykler	0	52.250
Maling af hovedtrapper	0	200.000
Sikring af trappeskakt mod oversvømmelser	0	142.500
	<u>8.329.190</u>	<u>419.750</u>

	2018	2017
9. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	208.670	206.600
Udarbejdelse og revision af årsrapport	29.500	29.000
Bestyrelsesgodtgørelser	18.750	18.750
Vand- og varmekonsum	7.447	6.559
Varmeregnskabshonorar	33.338	33.109
Gebyrer m.v.	22.921	29.452
Bestyrelsesmøder og andre møder	31.316	21.981
Kontorhold	15.145	15.979
Gaver og blomster	1.530	1.400
Tab på tilgodehavender	-8.690	0
	359.927	362.830
10. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	1.982	114
	1.982	114
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	79.662	106.224
Kurstab prioritetslån	80.000	0
Omkostninger låneomlægninger	60.884	0
Renter, pengeinstitutter	53.835	22.933
	274.381	129.157
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	17.203.288	17.203.288
Anskaffelsessum 31. december 2018	17.203.288	17.203.288
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	17.203.288	17.203.288
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	129.000.000	129.000.000

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	2.372.609	2.372.609
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>2.372.609</u>	<u>2.372.609</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.050.317	893.421
Årets af- og nedskrivninger	110.999	156.896
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>1.161.316</u>	<u>1.050.317</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>1.211.293</u>	<u>1.322.292</u>
14. Likvide beholdninger		
Jyske Bank foliekonto	2.321.898	2.612.891
Arbejdernes Landsbank	2.952.299	2.580.332
Jyske Bank, aftalekonto	0	500.104
Nordea, driftkonto	1.202.860	1.203.660
Kassebeholdning, bestyrelse	546	4.636
Kassebeholdning, vicevært	2.193	6.483
	<u>6.479.796</u>	<u>6.908.106</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	3.727.050	3.727.050
	<u>3.727.050</u>	<u>3.727.050</u>
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-31.016	150.463
Årets overførte overskud eller underskud	-604.675	-669.925
Regnskabsmæssige afskrivninger	-110.999	-156.896
Betalte prioritetsafdrag	563.511	645.342
	<u>-183.179</u>	<u>-31.016</u>

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
17. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	15.979.639	15.112.843
Hensættelse jfr. generalforsamlingsbeslutning	<u>-7.682.625</u>	<u>866.796</u>
	<u>8.297.014</u>	<u>15.979.639</u>

18. Gæld til realkreditinstitutter

	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
RD, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 1,00% p.a., effektiv rente 1,4624% p.a. opr. t.kr. 6.748, indfriet	0,00	326.221	484.670	0	0	0	0
NK, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 0,50% p.a., effektiv rente 0,9608% p.a., opr. t.kr. 4.915	9,50	237.290	31.193	4.677.710	4.677.710	472.831	4.727.824
		563.511	515.863	4.677.710	4.677.710	472.831	4.727.824

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
19. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	723.928	713.793
Fjernvarmeomkostning	<u>-538.891</u>	<u>-525.549</u>
	<u>185.037</u>	<u>188.244</u>
20. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	264.239	250.789
Vandomkostninger	<u>-221.953</u>	<u>-210.808</u>
	<u>42.286</u>	<u>39.981</u>
21. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	32.139	29.288
Hensat i året	<u>2.919</u>	<u>2.851</u>
	35.058	32.139
Anvendt	<u>-29.350</u>	<u>0</u>
	<u>5.708</u>	<u>32.139</u>
22. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	9.547	9.714
Omkostninger	12.408	19.250
Varmeafregning	0	1.420
Renholdelse	0	2.743
Vedligeholdelse	178.264	160.906
Vandregnskab	583	583
Revisionhonorar	<u>29.500</u>	<u>29.000</u>
	<u>230.302</u>	<u>223.616</u>

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.678 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 17.203 t.kr.

Udover den prioritetsgæld der fremgår af regnskaber er der tinglyst et pantebrev 6.452 t.kr, hvor lånet ikke er hjemtaget på statustidspunkt,

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

24. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

25. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Filipsgården 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:

Feltnr.	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	7.200	7.200	0	7.200
B2	Erhvervsandele	112	112	0	112
B3	Boliglejemål	64	64	0	64
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	198	198	0	198
B6	I alt	7.574	7.574	0	7.574

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1979
D2	Ejendommens opførelsesår				1934
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.000.000		17.032	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.297.014		1.095	
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6		
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	258.478	* 12 /	7.312	424
H2	Erhvervslejeindtægter	939	* 12 /	7.312	2
H3	Boliglejeindtægter	2.831	* 12 /	7.312	5

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		<u>År 2016</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2017</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2018</u> <u>kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	105	94	-1.071

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	15.602
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	899
K3	Teknisk andelsværdi	16.501

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		<u>År 2016</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2017</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2018</u> <u>kr. pr. m²</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	38	112
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	47	55	1.100
M3	Vedligeholdelse i alt	86	93	1.212

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	24

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	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	87	88	77

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.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.642	17.032
Anskaffelsessum (kostpris)	2.353	2.271
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	899	868
Foreslået andelsværdi	15.602	15.062
Reserver uden for andelsværdi	1.135	1.095
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		424
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	2.831 *12/64	531
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	939 *12/0	0
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		79
Øvrige omkostninger		14
Finansielle poster, netto		2
Afdrag		5
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96

26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	3.543.871
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	129.000.000
Ejendommens kostpris	-18.414.581
	<u>114.129.290</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.677.710
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.727.824
	<u>114.079.176</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2018.	
Fordelingstal er areal i henhold til beboeroversigt.	<u>7.322</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>15.580,33</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20 marts 2018)	<u>15.580,33</u>