

Andelsboligforeningen Halgreen

Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31, 2300 København S

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Andelsboligforeningen Halgreen.

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.

København S, den 9. oktober 2018

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater
Advokatanpartsselskab
Administrator

Bestyrelse

Nicolas Lauridsen
Formand

Mikey Ketel Jensen

Trine Pelsen

Anders Hjort Hansen

Kristian Sønderkær Mortensen

~~Nicoline Hjort~~

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 22. november 2018.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Halgreen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halgreen for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 Halgreen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 1. juli 2017 - 30. juni 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

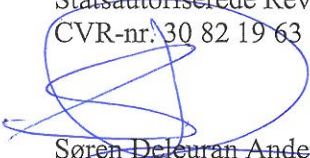
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København V, den 9. oktober 2018

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Halgreen
Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31
2300 København S

CVR-nr.: 31 53 69 44
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Andelskapital: 7.174.500
Andelshavere: 78

Ejendommen

Matrikelnr: Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189

Bestyrelse

Nicolas Lauridsen, Formand
Trine Pelsen
Nicoline Hjort
Mikey Ketel Jensen
Anders Hjort Hansen

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.
1414 København K
Tlf.: 33 13 11 30
Mail: info@skovgaardalsig.dk

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
Gammel Kongevej 1, 2
1610 København V

Advokatforbindelse

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 22. november 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Halgreen 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 bortset fra boligafgift og lejeindtægter 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 indeksslån mv.).

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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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,

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balance-dagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 32 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 33. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2017/18	Budget	2016/17
		2017/18 (ej revideret)	
1 Boligafgift	5.581.834	5.551.000	5.353.146
2 Lejeindtægter	966.673	1.003.000	988.513
3 Vaskeriindtægter	85.220	120.000	121.638
4 Tilskud, privat byfornyelse	11.305	11.000	87.026
5 Øvrige indtægter	68.852	0	45.404
6 Arbejdsweekend	19.500	17.000	16.000
Indtægter i alt	6.733.384	6.702.000	6.611.727
7 Ejendomsskat og forsikringer	-544.128	-545.000	-552.048
8 Forbrugsafgifter	-281.054	-329.000	-330.717
9 Renholdelse	-239.015	-129.000	-110.855
10 Vedligeholdelse, løbende	-65.737	-500.000	-141.941
11 Administrationsomkostninger	-228.655	-233.000	-229.023
12 Øvrige foreningsomkostninger	-65.576	-35.000	-32.913
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-19.125	-21.000	-22.253
Omkostninger i alt	-1.443.290	-1.792.000	-1.419.750
Resultat før finansielle poster	5.290.094	4.910.000	5.191.977
13 Finansielle omkostninger	-4.425.698	-4.283.000	-4.404.662
Finansielle poster netto	-4.425.698	-4.283.000	-4.404.662
Årets resultat	864.396	627.000	787.315
Årets resultat før indregning af vedligeholdelse, genopretning og renovering, men efter indregning af årets prioritetsafdrag og hensættelser udgør i alt kr. 355.704 (budget for 2017/18 kr. 116.000).			
Årets resultat fordeles således:			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	200.000	200.000
Overført til "Andre reserver"	200.000	200.000	200.000
Betalte prioritetsafdrag	308.692	311.000	293.854
Overført restandel af årets resultat	355.704	116.000	293.461
Overført til "Overført resultat"	664.396	427.000	587.315
I alt	864.396	627.000	787.315

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	95.567.978	95.567.978
	Materielle anlægsaktiver i alt	95.567.978	95.567.978
	Anlægsaktiver i alt	95.567.978	95.567.978
Omsætningsaktiver			
15	Beboerkonto	53.986	50.366
	Varmeregnskab	0	5.045
16	Andre tilgodehavender	7.500	51.096
17	Periodeafgrænsningsposter	4.261	4.278
	Tilgodehavender i alt	65.747	110.785
18	Likvide beholdninger	138.819	43.008
	Omsætningsaktiver i alt	204.566	153.793
	Aktiver i alt	95.772.544	95.721.771

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
19 Andelsindskud	7.174.500	7.009.500
20 Overført resultat	-57.653.474	-56.386.515
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-50.478.974	-49.377.015
21 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.000.000	800.000
Andre reserver	1.000.000	800.000
Egenkapital i alt	-49.478.974	-48.577.015
Gældsforpligtelser		
22 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	80.809.433	81.179.391
23 Finansielle instrumenter (rentswap)	58.464.358	56.529.637
Langfristede gældsforpligtelser i alt	139.273.791	137.709.028
22 Kortfristet del af langfristet gæld	372.003	310.737
24 Gæld til pengeinstitutter	3.777.849	4.801.135
25 Deposita	1.221.652	1.158.886
26 Beboerkonto	315.268	0
27 Varmeregnskab	5.891	0
28 Indvendig vedligeholdelse for lejere	159.014	206.844
29 Anden gæld	126.050	112.156
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.977.727	6.589.758
Gældsforpligtelser i alt	145.251.518	144.298.786
Passiver i alt	95.772.544	95.721.771
30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
31 Eventualforpligtelser		
32 Nøgleoplysninger		
33 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	5.581.834	5.551.000	5.353.146
	5.581.834	5.551.000	5.353.146
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	348.350	384.000	386.449
Lejeindtægter, erhvervslejemål	618.323	619.000	602.064
	966.673	1.003.000	988.513
3. Vaskeriindtægter			
Vaskeriindtægter	94.256		132.291
Afholdte udgifter	-9.036		-10.653
	85.220	120.000	121.638
4. Tilskud, privat byfornyelse			
Tilskud, privat byfornyelse	11.305	11.000	87.026
	11.305	11.000	87.026
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og er bortfaldet helt i 4. kvartal 2017.			
5. Øvrige indtægter			
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse bolig nr. 7 og 56	59.762	0	29.463
Påkravsgebyr	0	0	277
Salg af nøgler	9.090	0	14.353
Andre indtægter	0	0	1.311
	68.852	0	45.404

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
6. Arbejdsweekend			
Indbetalt af medlemmer	19.500	17.000	16.000
	19.500	17.000	16.000
7. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	465.175	465.000	474.455
Forsikringer	78.953	80.000	77.593
	544.128	545.000	552.048
8. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	215.838	250.000	257.015
Renovation	0	2.000	0
Elforbrug fællesarealer	56.220	63.000	60.625
Gas	8.996	14.000	13.077
	281.054	329.000	330.717
9. Renholdelse			
Viceværtsservice (heraf vedr. 2016/17 kr. 34.017)	171.429	100.000	100.782
Kørsel affald	1.780	3.000	1.883
Snerydning	19.400	20.000	8.190
Behandling af væggelus	46.406	0	0
Anden renholdelse	0	6.000	0
	239.015	129.000	110.855

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
10. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	19.365		23.016
Elektriker	0		34.381
Glarvester	1.704		0
Tømrer	0		2.750
VVS	16.279		23.916
Låseservice	17.439		7.545
Kloakarbejde	0		16.875
Dørtelefonanlæg	0		19.516
Andre installationer	10.950		13.942
	65.737	500.000	141.941
11. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	153.259	157.000	155.159
Udarbejdelse og revision af årsrapport	34.125	34.000	34.125
Varmeregnskabshonorar	29.662	30.000	28.745
Gebyrer m.v.	11.609	12.000	10.994
	228.655	233.000	229.023
12. Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontingent	13.502	14.000	13.437
Ejendommens andel i varmeudgift	310	0	114
Internet	4.493	5.000	3.354
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.000	7.000	7.000
Afskrevet restance med andelshaver, bolig 44	38.071	0	0
Kopiering og kontorartikler	2.125	4.000	2.125
Udgiftsført kassebeholdning	0	0	2.042
Møder og generalforsamling	0	5.000	1.716
Andre foreningsomkostninger	75	0	3.125
	65.576	35.000	32.913

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	254.091	250.000	256.674
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-16.895	-17.000	-17.334
Betaling vedrørende renteswap	3.719.736	3.600.000	3.656.667
Renter, pengeinstitutter	468.766	450.000	508.538
Øvrige renteudgifter	0	0	117
	4.425.698	4.283.000	4.404.662

Noter

	30/6 2018	30/6 2017
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2017	95.567.978	95.567.978
Anskaffelsessum 30. juni 2018	95.567.978	95.567.978
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	95.567.978	95.567.978
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2017	97.000.000	97.000.000
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2018.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2018.		
15. Beboerkonto		
Udlæg flyttesager m.v.	14.000	7.000
Restancer	39.986	43.366
	53.986	50.366
16. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	11.126
Vaskeriindtægter	0	28.602
Andre tilgodehavender	7.500	11.368
	7.500	51.096
17. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte ABF	3.400	3.368
Forudbetalt YouSee bredbånd	861	910
	4.261	4.278

Noter

	30/6 2018	30/6 2017
18. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank A/S	138.819	43.008
	138.819	43.008
19. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2017	7.009.500	6.915.000
Tillægsværdi nye andele, bolig 7 og 56	165.000	94.500
	7.174.500	7.009.500
20. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	-56.386.515	-72.053.524
Årets overførte overskud eller underskud	664.396	587.315
Tillægsværdi nye andele, bolig 7 og 56 (andelsværdi kr. 168.366 - indskud kr. 165.000)	3.366	-5.991
Årets ændring i markedsværdi renteswap	-1.934.721	15.085.685
	-57.653.474	-56.386.515
21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. juli 2017	800.000	600.000
Ifølge resultatdisponering	200.000	200.000
	1.000.000	800.000

Noter

22. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lån 1	100,00	20	0	185.308	74.123.000	53.544	74.123.000
BRF Kredit, lån 1	100,00	16	21.274	30.003	510.990	22.425	521.368
BRF Kredit, lån 2	100,00	15	29.463	38.780	666.795	31.034	676.675
BankNordik	100,00	0	257.955	282.045	5.880.651	265.000	5.880.651
Bankrenter BankNordik	0,00	0	0	-282.045	0	0	0
			308.692	254.091	81.181.436	372.003	81.201.694

Modtaget ydelsessøtte byformyelselån

-16.895

237.196

Nykredit, lån 1:

Variabelt obligationslån. Oprindelig kr. 74.123.000. Der er ikke betalt afdrag på lånet i 2017/18. Lånet er et Cíbor 6 M-lån med variabel rente, hvor der er indgået en 30-årig renteswapafale til udløb 30. juni 2038, jf. note 23.

BRF Kredit, lån 1:

Kontantlån med ydelsessøtte. Oprindelig kr. 735.000. Pålydende rente 5,3012% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.

BRF Kredit, lån 2:

Kontantlån med ydelsessøtte. Oprindelig kr. 986.000. Pålydende rente 5,2270% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.

BankNordik:

Banklån. Variabel rente, pålydende rente på statusdagen 4,75% p.a.

Noter

	30/6 2018	30/6 2017
23. Finansielle instrumenter (renteswap)		
CIBOR 6 M	58.464.358	56.529.637
	58.464.358	56.529.637
Renteswap: Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente med rentetrappe. Renten på renteswappen startede med 4,20% p.a. i 2008 og rentesatsen stiger med 0,0925% pr. år i 20 år og slutter med en rente på 6,05% p.a. i 2028 (rentetrappe). Herefter er renten fast på 6,05% p.a. i de næste 10 år til udløb i 2038. Pr 1. juli 2018 er renten 4,20% + 10 x 0,0925% = 5,125% p.a.		
24. Gæld til pengeinstitutter		
BankNordik (kassekreditmaks. kr. 7.000.000)	3.777.849	4.801.135
	3.777.849	4.801.135
25. Deposita		
Forudbetalt leje og deposita	1.219.011	1.149.757
Varmedeposita	2.641	9.129
	1.221.652	1.158.886
26. Beboerkonto		
Overdragelser	308.028	0
Forudbetalt løbende leje og boligafgift	7.240	0
	315.268	0
27. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	385.500	384.048
Fjernvarmeomkostning	-379.609	-389.093
	5.891	-5.045

Noter

	30/6 2018	30/6 2017
28. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli 2017	206.844	221.035
Hensat i året	19.125	22.253
	225.969	243.288
Anvendt	-7.194	-6.981
Indtægtsført	-59.761	-29.463
	159.014	206.844

29. Anden gæld		
Revisor	36.250	36.250
Mellemregning administrator	277	0
Ren Ejendomsservice, juni 2018	11.543	0
Dong el, maj og juni 2018	9.750	10.070
Hofor, varme juni 2018	54.230	55.585
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse 2016/17 og 2017/18	14.000	7.000
Hofor gas, april kvartal 2018	0	3.251
	126.050	112.156

30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 81.181 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2018 udgør 95.568 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt 35.000 t.kr. Ejerpantebrevet er håndpantet til BankNordik, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Noter

31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er tinglyst servitutter på ejendommen om evt. tilbagebetalingskrav efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 af modtaget støtte i forbindelse med offentlige byfornyelser i 2003. Ifølge servitutterne er der modtaget støtte med kr. 32.272.000 (kr. 4.135.000 + 5.284.000 + 4.918.000 + 6.400.000 + 6.712.000 + 4.823.000 = kr. 32.272.000), og efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 kan støtten kræves helt eller delvist tilbagebetalt, hvis ejendommens status ændres indenfor 30 år fra byggeriernes afslutning i 2002. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres. Tilbagebetalingskravet kan ikke gøres gældende ved salg af udlejningsboliger, som skifter status til andelsboliger. Byfornyelsesarbejderne er udført før andelsboligforeningens stiftelse.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Leverandøren af aftale om rentesikring (renteswap) (Nykredit) kan i henhold til aftalen kræve, at andelsboligforeningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 74.123 t.kr.

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 ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 9 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 6 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter

32. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Halgreen 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	30/06 2016	30/06 2017	30/06 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	4.610	4.673	78	4.783
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	532	469	6	359
B4	Erhvervslejemål	418	418	5	418
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	5.560	5.560	89	5.560

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

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2008
D2	Ejendommens opførelsesår	1900, 1903 og 1929

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☒	☐	☐

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	95.567.978	17.188

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2018 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	180

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	488.206	* 12 /	4.783
H2	Erhvervslejeindtægter	52.111	* 12 /	4.783
H3	Boliglejeindtægter	24.577	* 12 /	4.783

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	139	168	181

Noter

32. 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	1.670		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	30.326		
K3	Teknisk andelsværdi	31.996		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	26	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	31	26	12
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)	-52		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	61	63	66

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

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.280	17.446
Anskaffelsessum (kostpris)	19.981	17.188
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	30.326	26.088
Foreslået andelsværdi	1.670	1.436
Reserver uden for andelsværdi	209	180
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		1.225
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	24.577 *12/ 359	822
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	52.111 *12/ 418	1.496
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		1
Øvrige omkostninger		22
Finansielle poster, netto		72
Afdrag		5
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>83</u>

Noter

33. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital fratrukket generalforsamlingsbestemte reserver	-50.478.974
Tilbageførsel af den negative markedsværdi af renteswappen	58.464.358
	<u>7.985.384</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2018.

Værdi pr. indskudt andelskrone - 7.985.384/7.174.500	<u>1,1130</u>
--	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. november 2017)	<u>1,0204</u>
---	---------------

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
9,11,13,15,17,18,20,22,24,52 ,56	69.000	759.000	76.799	844.785
26	70.500	70.500	78.468	78.468
27,65,67,69	72.000	288.000	80.138	320.551
19,23,25	73.500	220.500	81.807	245.422
10,12,14,16,34,38,40,44,47, 49,51,53,55,57	75.000	1.050.000	83.477	1.168.674
43,46,82,84	76.500	306.000	85.146	340.585
66,68,70	91.500	274.500	101.842	305.525
2,4,6,48,50,54	94.500	567.000	105.181	631.084
1,3,5,7,33,37,39,58	96.000	768.000	106.850	854.802
83	99.000	99.000	110.189	110.189
60,61,62	102.000	306.000	113.528	340.585
64	105.000	105.000	116.867	116.867
79	109.500	109.500	121.876	121.876
41,42,45	111.000	333.000	123.546	370.637
77	112.500	112.500	125.215	125.215
71,73,75	115.500	346.500	128.554	385.662
28,29,30,31,32	117.000	585.000	130.224	651.118
59,74,76	124.500	373.500	138.571	415.714
63	127.500	127.500	141.910	141.910
80	175.500	175.500	195.336	195.336
78	198.000	198.000	220.379	220.379
		7.174.500		7.985.384

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2018

		<u>30/6 2018</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto	54.000	
Kassekredit maksimum	7.000.000	
Andre tilgodehavender	7.500	
Forudbetalte omkostninger	4.300	
Likvide beholdninger	<u>138.800</u>	7.204.600
Diverse gældsposter:		
BankNordik (kassekreditmaks. kr. 7.000.000)	3.777.800	
Varmeregnskab	5.900	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	159.000	
Beboerkonto	315.300	
Varmedeposita	2.600	
Øvrig gæld	126.100	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>1.000.000</u>	5.386.700
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2018		<u><u>1.817.900</u></u>

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2017		1.224.500
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	355.700	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	69.300	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	<u>168.400</u>	593.400
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2018		<u><u>1.817.900</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2018 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 7.000.000.

Budget for året 2018/19 med sammenligningstal

	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligaft - medlemmer (3% stigning pr. 1/7 2018)	5.858.000	5.581.834	5.551.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	295.000	348.350	384.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	625.000	618.323	619.000
Arbejdsweekend	20.000	19.500	17.000
Vaskeriregnskab	120.000	85.220	120.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	0	11.305	11.000
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse bolig 7 og 56	0	59.762	0
Salg af nøgler	0	9.090	0
	6.918.000	6.733.384	6.702.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	468.000	465.175	465.000
Forsikringer	80.000	78.953	80.000
Vandafgift	225.000	215.838	250.000
Renovation	2.000	0	2.000
Elforbrug fællesarealer	63.000	56.220	63.000
Gas	13.000	8.996	14.000
Viceværtsservice	140.000	171.429	0
Snerydning	20.000	19.400	20.000
Kørsel affald	3.000	1.780	3.000
Behandling af væggelus	0	46.406	0
Anden renholdelse	6.000	0	6.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	65.737	500.000
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema)	156.000	153.259	157.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.000	34.125	34.000
Varmeregnskabshonorar	30.000	29.662	30.000
Gebyrer m.v.	12.000	11.609	12.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.000	7.000	7.000
Kopiering og kontorartikler	4.000	2.125	4.000
Møder og generalforsamling	5.000	0	5.000
ABF kontingent	14.000	13.502	14.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	310	0
Afskrevet restance med andelshaver, bolig 44	0	38.071	0
Andre foreningsudgifter	0	75	0
Internet udgifter	5.000	4.493	5.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	17.000	19.125	21.000
OMKOSTNINGER I ALT	1.804.000	1.443.290	1.692.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	5.114.000	5.290.094	5.010.000

Budget for året 2018/19 med sammenligningstal

	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	-170.000	-254.091	-250.000
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelselån	16.000	16.895	17.000
Betaling vedrørende renteswap	-3.600.000	-3.719.736	-3.600.000
Renter bank	-430.000	-468.766	-450.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	4.184.000	4.425.698	4.283.000
ÅRETS RESULTAT	930.000	864.396	727.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	200.000	200.000
Overført til næste år	730.000	664.396	527.000
DISPONERET I ALT	930.000	864.396	727.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	730.000	664.396	527.000
Betalte prioritetsafdrag	-372.000	-308.692	-311.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	358.000	355.704	216.000

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2018/19

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2018	1.817.900
Årets budgetterede resultat 2018/19 efter prioritetsafdrag og hensættelser	358.000
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2019	2.175.900

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2019 er indeholdt kassekredittens maksimum kr. 7.000.000.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligaftigten samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.

Andelsboligforeningen Halgreen

Revisionsprotokollat af 9. oktober 2018

(side 60 - 63)

vedrørende årsregnskabet for 2017/18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Revision af årsregnskabet for 2017/18	60
2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning	60
3. Revisionens formål	60
4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse	60
5. Forretningsgange og intern kontrol	61
6. Formalia	62
6.1. Bestyrelsesansvar	62
6.2. Pligt til at føre bøger mv.	62
7. Øvrige oplysninger	62

1. Revision af årsregnskabet for 2017/18

Som foreningens revisor har vi foretaget revision af årsregnskabet for 2017/18 for Andelsboligforeningen Halgreen.

2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning

Såfremt bestyrelsen godkender årsregnskabet i den foreliggende form, vil vi afgive en revisionspåtegning med følgende konklusion og fremhævelser:

"Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halgreen for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 Halgreen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 1. juli 2017 - 30. juni 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision."

3. Revisionens formål

I vores revisionsprotokollat af 13. november 2017 har vi redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem bestyrelsen og os. Revisionen af årsregnskabet for 2017/18 er udført i overensstemmelse hermed.

4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse

Revisionen har været tilrettelagt og udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder fejl vedrørende foretagne regnskabsmæssige skøn.

Som forberedelse til revisionen for 2017/18 har vi vurderet forventningerne til den økonomiske udvikling for 2017/18, herunder risici relateret til foreningens aktiviteter. Vi har endvidere vurderet risici forbundet med regnskabsaflæggelsen.

Vi har på baggrund heraf udarbejdet en strategi for revisionen med henblik på at målrette vores arbejde mod risikofyldte områder. Vi har ikke identificeret regnskabsposter og områder, hvortil der efter vores opfattelse knytter sig særlige risici for væsentlige fejl og mangler i årsregnskabet.

Revisionen er udført ved stikprøver med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af bogholderiposter og dokumentation herfor.

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, bestyrelsens og administrators regnskabsmæssige skøn samt bestyrelsens og administrators afgivne oplysninger i øvrigt.

Revisionen har blandt andet omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning af resultatopgørelsen med tidligere års resultatopgørelser. Ved gennemgangen af balancen har vi overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til foreningen, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse. Vi har påset, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler foreningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet. Vi har endvidere påset, at almindelig anerkendt regnskabspraksis er fulgt, samt at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

5. Forretningsgange og intern kontrol

Vi har som led i revisionen gennemgået foreningens registreringssystemer og interne kontroller.

Den interne kontrol i foreningen er i størst muligt praktisk omfang etableret ved, at bestyrelsen overvåger foreningens økonomi, og at alle væsentlige omkostninger og udbetalinger skal godkendes af et medlem af bestyrelsen. Der er således en vis funktionsadskillelse imellem bestyrelse og administrator. Af praktiske hensyn er der ikke etableret en funktionsadskillelse mellem disponerende (håndtering af likvider) og registrerende (bogføring m.v.) funktioner, idet administrator alene forestår begge funktioner. Den manglende funktionsadskillelse stiller skærpede krav til bestyrelsens tilsyn med foreningens bogføring og rapportering.

Idet der ikke er en effektiv funktionsadskillelse og dermed effektive interne kontroller, foreligger der en risiko for, at der opstår tilsigtede eller utilsigtede fejl i foreningens administration, og der kan herved opstå tab. Vores revision kan ikke afsløre disse fejl med sikkerhed.

Konstaterer vi under vores revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder. Vi har ikke i forbindelse med vores revision af årsregnskabet for 2017/18 afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

6. Formalia

6.1. Bestyrelsesansvar

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmerne af bestyrelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

6.2. Pligt til at føre bøger mv.

Vi har påset, at revisionsprotokollen underskrives af bestyrelsen.

7. Øvrige oplysninger

Vi har gennemlæst generalforsamlingsreferater frem til og med mødet den .

Vi har rettet de fejl, vi har fundet, og har derfor ikke kendskab til såkaldte ikke-korrigerede fejl af væsentlig betydning for årsregnskabet.

I forbindelse med revisionen har vi forespurgt bestyrelsen om risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, samt hvorvidt bestyrelsen har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Bestyrelsen har oplyst, at der efter bestyrelsens vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at foreningen i forhold til foreningens størrelse og karakter har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, herunder fejlinformation forårsaget af besvigelser.

Bestyrelsen har endvidere oplyst, at man ikke har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Ved underskrift på nærværende revisionsprotokollat bekræfter den samlede bestyrelse, at dens medlemmer ikke er vidende om faktiske besvigelser, der påvirker foreningen, samt mistanker eller beskyldninger herom.

Bestyrelsen bekræfter ved underskrift på nærværende revisionsprotokollat:

- sit ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontrolsystemer med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl,
- at den ikke har kendskab til eller formodning om besvigelser i foreningen og
- at den er bevidst om sit ansvar for at påse, at intern kontrol vedrørende bogføring og formueforvaltning er tilrettelagt på en efter foreningens forhold tilfredsstillende måde, herunder identifikation af og reaktion på risiciene for besvigelser i foreningen samt de interne kontroller, som bestyrelsen har etableret for at imødegå disse risici.

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

København V, den 9. oktober 2018

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24681

Forelagt for bestyrelsen den 9. oktober 2018.

Nicolas Lauridsen
Formand



Mikey Ketel Jensen

Trine Pelsen



Anders Hjort Hansen



Kristian Sønderkær Mortensen

~~Nicolaj Hjort~~



Andelsboligforeningen Halgreen

CVR-nr. 31 53 69 44

Opgørelse over skattepligtig
indkomst for indkomståret 2018

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Ledelsens erklæring

Vi har gennemgået og godkendt bilag for selvangivelsen for indkomståret 2018 for Andelsboligforeningen Halgreen. Den skattepligtige indkomst er opgjort til -707.883 kr.

Bilag til selvangivelsen er udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning med henblik på andelsboligforeningens overholdelse af lovgivningen.

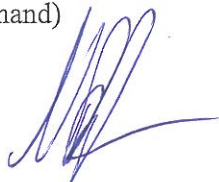
Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Vi skal erklære, at der efter vor opfattelse ikke er yderligere forhold af betydning for opgørelse af den skattepligtige indkomst ud over de i opgørelsen anførte forhold

København S, den 9. oktober 2018

Bestyrelse:

Nicolas Lauridsen
(formand)



Mikey Ketel Jensen

Trine Pelsen



Anders Hjort Hansen



Kristian Sønderkær Mortensen

~~Nicoline Hjort~~



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til ledelsen for Andelsboligforeningen Halgreen.

Vi har efter aftale udført review af bilag til selvangivelsen for Andelsboligforeningen Halgreen for indkomståret 2018. Bilaget til selvangivelsen er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2017/18, som vi har revideret og forsynet med revisionspåtegning uden forbehold men med supplerende oplysninger.

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for bilaget til selvangivelsen. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om bilaget til selvangivelsen.

Det udførte review

Vi har udført review i overensstemmelse med ISRE 2410 DK, som finder anvendelse ved review af andre historiske finansielle oplysninger udført af foreningens uafhængige revisor og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Et review af bilaget til selvangivelsen omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsafklæggelse samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandling. Omfanget af et review er betydeligt mindre end en revision udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Et review kan således ikke sikre, at alle nødvendige reguleringer er foretaget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ligesom det ikke er muligt at afgøre, om skattemyndighederne vil anlægge en anden vurdering af de udøvede skøn. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om bilaget til selvangivelsen.

Konklusion

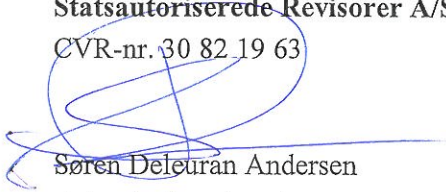
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at bilaget til selvangivelsen ikke i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende skattelovgivning.

København, den 9. oktober 2018

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24681

OPGØRELSE OVER SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR REGNSKABSÅRET 2017/18

	kr.
Fuldt skattepligtige indtægter:	
Lejeindtægter, beboelseslejemål	348.350
Lejeindtægter, erhvervslejemål	618.323
	966.673
Fuldt fradragberettigede udgifter:	
Afholdte udgifter til indvendig vedligeholdelse vedr. ikke medlemmer	-7.198
Andel af fordelingsmæssigt resultat, jf. note 1	-1.667.358
SKATTEPLIGTIG INDKOMST (NEGATIV)	-707.883

2017/18
kr.

Note 1. Fordelingsmæssigt resultat

Indtægter til fordeling:

Vaskeriregnskab		85.220
Arbejdsweekend		19.500
Salg af nøgler		9.090
		<u>113.810</u>

Udgifter til fordeling:

Udgifter iflg. årsrapport	5.868.988	
Værdiregulering renteswap	<u>1.934.721</u>	
	7.803.709	

Ikke skattepligtige indtægter:

Indbetalt af medlemmer vedrørende arbejdsweekend	<u>19.500</u>	
	7.823.209	

Ej fradragsberettigede udgifter:

Hensat til indvendig vedligeholdelse vedr. ikke-medlemmer	-19.125	
ABF kontingent	-13.502	
Skattefri telefon- og kontorholdsgodtgørelse til bestyrelsen	-7.000	
Afskrevet restance andelshaver	<u>-38.071</u>	
	7.745.511	

Afskrivning på særlige installationer, jf. note 2	318.550	
---	---------	--

Afskrivning på vaskemaskiner, 13% af kr. 215.635		
--	--	--

(i alt afskrevet kr. 140.165)	<u>28.033</u>	<u>-8.092.094</u>
-------------------------------	---------------	-------------------

RESULTAT TIL FORDELING

-7.978.284

Lejeindtægter:

Lejeindtægter ikke - medlemmer, boliger 348.350

Gennemsnitligt areal i regnskabsåret ikke-medlemmer 447

Lejeindtægt pr. m² ikke-medlemmer, boliger 779,31

	<u>Areal</u>	<u>Mdr.</u>	<u>Areal x mdr.</u>
Gennemsnitligt areal:			
Udlejet areal 469 i 8,5 mdr.	469	9	3.987
Udlejet areal 405 i 2,5 mdr.	405	3	1.013
Udlejet areal 359 i 1 mdr.	359	1	359
	<u>1.233</u>	<u>12</u>	<u>5.358</u>
Gennemsnit (areal x mdr./12)			<u>447</u>
Boligafgift - medlemmer, 4.695 m2 á kr. 779,31 (4.783 + 359 - 447 = 4.695 m2)			3.658.844
Lejeindtægt ikke - medlemmer, boliger			348.350
Lejeindtægt ikke - medlemmer, erhverv			618.323
			<u>4.625.517</u>

Andel af resultat til fordeling vedrørende ikke medlemmer opgjort efter lejeindtægter andrager:

$$\frac{-7.978.284 \times 966.673}{4.625.517} = -1.667.358$$

Note 2. Særlige installationer

Købesum ejendom 94.000.000

+ Købsomkostninger:

Tinglysnings- og stiftelsesomkostninger kr. 1.567.980, heraf anslået andel
der vedrører ejendommen, 50%

783.990

Købesum ejendom i alt 94.783.990

Grundens andel kr. 94.783.990 X 15,98% (kr. 12.738.100 / 79.700.000)

-15.143.482

Bygning inkl. installationer 79.640.508

Her installationer skønsmæssigt 10% 7.963.751

Afskrivning 4% (i alt afskrevet kr. 2.866.950) 318.550

Note 3. Underskudsfremsørel:

Saldo primo	16.249.250
+ tilgang 2017/18	<u>707.883</u>
Underskud i alt til fremsørel	<u><u>16.957.133</u></u>

Ledelsens regnskabserklæring

Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med jeres revision af regnskabet for Andelsboligforeningen Halgreen for det regnskabsår, som sluttede 30. juni 2018.

Det er vores ansvar at aflægge regnskabet således, at det giver et retvisende billede i overensstemmelse med den anvendte regnskabsmæssige begrebsramme. Vi har endvidere ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der giver en retvisende redegørelse i overensstemmelse med den anvendte regnskabsmæssige begrebsramme.

Det er endvidere vores ansvar at sørge for regnskabssystemer og interne kontrolsystemer, der er tilrettelagt med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl.

Vi bekræfter efter bedste viden og overbevisning følgende forhold:

1. Vi har givet:
 - a. adgang til al information såsom regnskabsmateriale og dokumentation samt andre forhold, som vi er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af regnskabet,
 - b. yderligere information til brug for revisionen, som I har anmodet os om, og
 - c. ubegrænset adgang til personer, som I har fundet det nødvendigt at indhente bevis fra.
2. Alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er afspejlet i regnskabet.
3. Vi har oplyst om resultatet af vores vurdering af risikoen for, at regnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.
4. Vi har oplyst om al information i forbindelse med besvigelser eller mistanke om besvigelser, som vi er bekendt med, og som påvirker virksomheden og involverer ledelsen, medarbejdere, der har betydelige roller i forhold til intern kontrol i virksomheden, eller andre personer, hvor besvigelser kunne have en væsentlig indvirkning på regnskabet.
5. Vi har oplyst om al information i relation til påståede eller formodede besvigelser, som påvirker regnskabet, og som vi har fået oplyst af medarbejdere, tidligere medarbejdere eller andre.
6. Vi har oplyst om alle kendte tilfælde af manglende eller formodet manglende overholdelse af love og øvrige reguleringer, hvis indvirkning bør overvejes ved udarbejdelse af regnskabet.
7. Vi har oplyst om identiteten af nærtstående parter og om alle relationer til og transaktioner med nærtstående parter, som vi er bekendt med. Relationer til og transaktioner med nærtstående parter er blevet passende regnskabsmæssigt behandlet og passende oplyst i overensstemmelse med kravene i den anvendte regnskabsmæssige begrebsramme.

8. Vi har oplyst om alle kendte faktiske og mulige retstvister og retskrav, hvis indvirkning kræves overvejet i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet, og at disse er regnskabsmæssigt behandlet og oplyst i regnskabet i overensstemmelse med den anvendte regnskabsmæssige begrebsramme.
9. Regnskabet indeholder ikke væsentlige fejlinformationer, ligesom der ikke forekommer væsentlige udeladelser i forhold til lovgivningens oplysningskrav.
10. De betydelige forudsætninger, som vi har anvendt til at udøve regnskabsmæssige skøn, herunder dem, der er målt til dagsværdi, er rimelige.
11. Alle begivenheder, der er indtruffet efter balancedagen, og som den anvendte regnskabsmæssige begrebsramme kræver regulering af eller oplysning om, er blevet reguleret eller oplyst.
12. Vi har ikke kendskab til begivenheder eller forhold, der ligger efter regnskabsperiodens udløb, som kan rejse betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften.

København S, den 9. oktober 2018

Nicolas Lauridsen
Formand



Mikey Ketel Jensen

Trine Pelsen



Anders Hjort Hansen



Kirsten Sønderkær Mortensen

~~Nicoline Hjort~~

