



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

**Andelsboligforeningen H.C.Ø.
H.C. Ørstedsvvej 53-55 / Steenwinkelsvej 13-15**

Årsregnskab 2018

Godkendt på den ordinære generalforsamling,

den / 2019

Dirigent

Administrator
Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C



INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
Generelle oplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2-3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11-15
Nøgleoplysninger og nøgletal	16-17



GENERELLE OPLYSNINGER

FORENINGEN

Andelsboligforeningen H.C.Ø
H.C. Ørstedesvej 53-55
Steenwinkelsvej 13 – 15
1966 Frederiksberg C

CVR-nr. 78 13 90 13

Stiftet 15. juli 1985

ADMINISTRATION

Jens Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C
Tlf.: 35 36 36 10

REVISION

CHRISTENSEN KJÆRULFF

STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 15 91 56 41

Store Kongensgade 68
1264 København K
Tlf.: 33 30 15 15



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2018 for Andelsboligforeningen H.C.Ø.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.
- Oplysninger til nøgletalsskemaet er udarbejdet af bestyrelse og administrator.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v. ud over de i årsregnskabet anførte.
- Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.
- Foreningen har ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.
- Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2019.

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING, fortsat**

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator, Frederiksberg, den 25. marts 2019

Jens Arentoft Ejendomsadministration

Bestyrelsen, Frederiksberg, den 25. marts 2019

(Formand)



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen H.C.Ø.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen H.C.Ø. for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen pr. 18. april 2018 godkendte resultatbudget for 2018. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING, fortsat

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 og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 foreningens bestyrelse og administrator 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, d. 25. marts 2019

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23492



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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 oplysninger om andelenes værdi, jævnfør lov om andelsboligforeninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til året før.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, der kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedrørende udlejning for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat

BALANCEN

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom er optaget til valuarvurdering, udarbejdet d. 22. marts 2019.

Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til nominel værdi, svarende til pantebrevsgælden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

NØGLETAL

De til sidst anførte nøgletal har til formål at give regnskabslæseren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

Budget 2018 t.kr. Ej rev.		Note	2018 kr.	2017 t.kr.
	Indtægter			
988	Boligafgifter		988.389	1.043
413	Erhvervsafgifter		412.622	436
<u>47</u>	Kælderleje		<u>46.859</u>	<u>52</u>
1.448			1.447.870	1.531
10	Vaskeri		8.980	10
10	Ventelistegebyrer		10.500	12
<u>10</u>	Renteindtægt bank		<u>6.604</u>	<u>10</u>
<u>30</u>			<u>26.084</u>	<u>31</u>
<u>1.478</u>	Indtægter i alt		<u>1.473.954</u>	<u>1.562</u>
	Omkostninger			
589	Ejendomsomkostninger	1	588.795	564
297	Reparation og vedligeholdelse	2	328.456	269
170	Administrationsomkostninger	3	209.332	162
212	Renter af prioritetslån	6	203.103	215
210	Afdrag på prioritetsgæld, ordinære	6	205.687	208
<u>0</u>	Afdrag på prioritetsgæld, ekstraordinære	6	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
<u>1.478</u>	Omkostninger i alt		<u>2.535.373</u>	<u>1.419</u>
<u>0</u>	ÅRETS RESULTAT		<u>-1.061.419</u>	<u>143</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
AKTIVER			
Ejendommen	4	<u>79.850.000</u>	<u>78.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>79.850.000</u>	<u>78.000</u>
Restancer		3.087	8
Forudbetalte omkostninger		11.504	36
Mellemværende med forsikring		7.548	0
Lån & Spar Bank		<u>1.132.341</u>	<u>2.146</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.154.480</u>	<u>2.190</u>
AKTIVER I ALT		<u>81.004.480</u>	<u>80.190</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Andelsindskud		1.080.027	1.080
Overført resultat	5	<u>73.008.186</u>	<u>71.040</u>
		<u>74.088.213</u>	<u>72.120</u>
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	6	6.765.665	7.945
Deposita, lejere		<u>621</u>	<u>1</u>
		<u>6.766.286</u>	<u>7.946</u>
Kortfristet gæld			
Forudbetalte ventelistegebyrer		600	0
Mellemværende i.f.m. handler		0	5
Kreditorer	7	79.990	60
Varmeregnskab	8	<u>69.391</u>	<u>59</u>
		<u>149.981</u>	<u>124</u>
GÆLD I ALT		<u>6.916.267</u>	<u>8.070</u>
PASSIVER I ALT		<u>81.004.480</u>	<u>80.190</u>
Eventualforpligtelser	9		
Andelskroneberegning	10		

**NOTER**

Budget 2018 t.kr. Ej rev.		2018 kr.	2017 t.kr.
1. Ejendomsomkostninger			
128	Ejendomsskat	127.715	121
75	Vand og kloak	76.821	71
25	El	23.208	22
89	Renovation	89.424	83
52	Forsikring	51.961	52
17	Elevator, eftersyn og telefon	17.427	17
7	Kontingenter	6.808	7
9	Graffiti-bekæmpelse	8.687	9
160	Ejendomsservice/vicevært	164.221	156
12	Leje og tømning af containere	13.298	13
<u>15</u>	Snerydning og renholdelse	<u>9.225</u>	<u>14</u>
<u>589</u>		<u>588.795</u>	<u>564</u>
2. Reparation og vedligeholdelse			
297	Budgetteret vedligeholdelse		
-	VVS/blikkenslager	112.990	102
-	Kloakmester	18.206	0
-	Tømrer/snedker	0	76
-	Elektriker	54.494	8
-	Murer	0	24
-	Maler, opgange	48.958	0
-	Maler, altanbunde	14.400	0
-	Låsesmed/nøgler	11.895	4
-	Fællesrum	5.625	0
-	Vej, have og gård	11.230	2
-	Elevator	50.658	49
<u>-</u>	Vaskeri	<u>0</u>	<u>5</u>
<u>297</u>		<u>328.456</u>	<u>269</u>

**NOTER**

Budget 2018 t.kr. Ej rev.		2018 kr.	2017 t.kr.
3. Administrationsomkostninger			
80	Administrationshonorar	80.475	80
10	Administration af venteliste m.v.	8.125	12
21	Revisor	20.900	21
20	Valuar	17.575	19
0	Advokat	49.837	0
4	Copy-Dan	3.576	4
4	Porto, gebyrer m.v.	5.229	4
11	Varmeregnskab	10.384	10
10	Bestyrelsesgodtgørelse	8.000	4
<u>10</u>	Generalforsamling, møder m.v.	<u>5.231</u>	<u>8</u>
<u>170</u>		<u>209.332</u>	<u>162</u>

**NOTER 2018****4. Ejendommen matr.nr. 18 AØ Frederiksberg**

Bogført værdi primo	78.000.000
Opskrivning til valuarvurdering af 22. marts 2019	<u>1.850.000</u>
	<u>79.850.000</u>

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2017 udgør **kr. 61.000.000**

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2016 udgjorde **kr. 62.000.000**

5. Overført resultat

Saldo pr. 1/1	71.039.706
Årets resultat	- 1.061.419
Afdrag på prioritetsgæld	1.205.687
Kurstab i.f.m. låneomlægning	- 25.788
Opskrivning af ejendom	<u>1.850.000</u>
	<u>73.008.186</u>

6. Prioritetsgæld

	<u>Rest-</u> <u>løbetid</u>	<u>Opr.</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
BRF Kredit, Kontantlån, 2,2144 % p.a.	26½	7.398.926	203.103	1.205.687	6.765.665	6.943.232

**NOTER 2018****7. Kreditorer**

Revision, afsat	20.900
NT Advokater	4.250
Bestyrelsesgodtgørelse	2.000
Ørsted, el	2.128
Frederiksberg Forsyning, vand	4.451
AMI VVS Entreprise	45.027
Henry Andersen & Søn, containertømning	934
Udlæg	<u>300</u>
	<u>79.990</u>

8. Varmeregnskab

Indbetalt á conto	218.494
Afregnet fjernvarme á conto	<u>149.103</u>
	<u>69.391</u>

9. Eventualforpligtelser/sikkerhedsstillelser

Der er givet fordringspant på kr. 700.000 i tilfælde af, at foreningen har brug for trækingsret i bank.

**NOTER 2018****10. Andelskroneberegning**

Andelsindskud		<u>1.080.027</u>
Foreningens egenkapital udgør pr. 31/12 2018		74.088.213
Prioritetsgæld, nominel	6.765.665	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-6.943.232</u>	<u>- 177.567</u>
Hensættelse		<u>- 2.500.000</u>
		<u>71.410.646</u>

Andelens værdi pr. indbetalt andelskrone

$$\text{udgør } \frac{71.410.646}{1.080.027} = \text{kr. } \underline{66,12.}$$

På den ordinære generalforsamling d. 18. april 2018 blev det, på baggrund af årsregnskabet for 2017 og en hensættelse på kr. 2.500.000, besluttet at fastsætte andelskronen til kr. 64,26 jf. Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b.

Felt **Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013****Grundlæggende oplysninger om foreningen. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:**

	Antal	Areal m ²
B1 Andelsboliger	28	2.822
B2 Erhvervsandele	8	561
B3 Boliglejemaal	0	0
B4 Erhvervslejemaal	0	0
B5 Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v.	0	0
B6	36	3.383

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud
Fordelingstal			
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			X
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften			X
C3 Beskriv, såfremt andet fordelingstal			
D1 Stiftelsesår	1985		
D2 Ejendommens opførelsesår	1942		

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere end der er betalt for andelen ?	Nej
E2 Andelshaver hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut ?	Nej

	Kost- pris	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Anvendt værdi pr. 31.12.18
	79.850.000
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	2.500.000
F3 Generalforsamlings-bestemte reserver	3,1%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	

Eventualforpligtelser

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. ?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Felt **Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, fortsat****Andelsboligforeningens drift og nøgletal**

	Kr. pr. m ²
H1 Bolig- og erhvervsafgift	427
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2016	2017	2018
	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
J Årets resultat før afdrag pr. andels-m ² de seneste 3 år	13	105	43

	Kr. pr. m ²
K1 Andelsværdi	21.109
K2 Gæld minus omsætningsaktiver	1.703
K3 Teknisk andelsværdi	22.812

	2016	2017	2018
	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	189	81	97
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
M3 Vedligeholdelse i alt	189	81	97

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

	2016	2017	2018
	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de seneste 3 år	61	62	356