

# **Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej**

Glasvej 20-28 / Frederiksborgvej 37-41, 2400 København NV

## **Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgevej.

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.

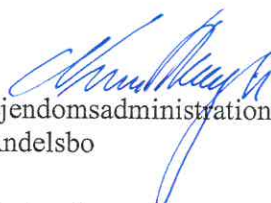
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 5. september 2019

### Administrator

  
Ejendomsadministrationen  
Andelsbo

### Bestyrelse

Jens Tolstrup  
formand

Tony Sindlev

Ole Abrahamsen

Stig Egebjerg

Jimmy Kannegaard

*Ole Abrahamsen*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24/9-19 2019.

  
Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 Glasvej - Frederiksborgvej har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 og 1. juli 2019 - 30. juni 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

## **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 5. september 2019

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne24622

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej Glasvej 20-28 / Frederiksborgvej 37-41 2400 København NV
	CVR-nr.: 10 50 79 29 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	Andelskapital: 21.869 Andelshavere: 73
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 1054 og 1055 Utterslev, København
<b>Bestyrelse</b>	Jens Tolstrup, formand Tony Sindlev Ole Abrahamsen Stig Egebjerg Jimmy Kannegaard
<b>Administrator</b>	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg Tlf.: 38161125 Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes <sup>24/</sup> 9 2019

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

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.

### 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 mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

"Overført resultat mv." 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 mv. 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.

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene anses for uvæsentlige.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 30 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 31. 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. juli - 30. juni

Note	2018/19	Budget 2018/19	Budget 2019/20	2017/18
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	2.862.429	2.866.700	2.866.700	2.548.399
2 Øvrige indtægter	6.444	0	0	6.273
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.868.873</b>	<b>2.866.700</b>	<b>2.866.700</b>	<b>2.554.672</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-577.884	-607.000	-607.000	-586.618
4 Forbrugsafgifter	-324.314	-336.000	-336.000	-320.029
5 Renholdelse	-440.856	-362.500	-371.000	-359.611
6 Vedligeholdelse, løbende	-244.355	-270.500	-270.500	-220.294
7 Administrationsomkostninger	-266.065	-274.000	-278.000	-257.656
8 Øvrige foreningsomkostninger	-59.099	-63.200	-63.200	-60.941
9 Antenneregnskab	-1.121	0	0	-2.567
Omkostninger i alt	-1.913.694	-1.913.200	-1.925.700	-1.807.716
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>955.179</b>	<b>953.500</b>	<b>941.000</b>	<b>746.956</b>
10 Finansielle omkostninger	-194.465	-205.400	-174.300	-161.463
Finansielle poster netto	-194.465	-205.400	-174.300	-161.463
<b>Årets resultat</b>	<b>760.714</b>	<b>748.100</b>	<b>766.700</b>	<b>585.493</b>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	510.648	510.600	510.600	510.648
Overført fra "Reserve til festlokale"	-1.960	0	0	-3.384
Overført til "Andre reserver"	508.688	510.600	510.600	507.264
Betalte prioritetsafdrag	245.540	245.500	240.100	82.419
Overført restandel af årets resultat	6.486	-8.000	16.000	-4.190
Overført til "Overført resultat"	252.026	237.500	256.100	78.229
<b>I alt</b>	<b>760.714</b>	<b>748.100</b>	<b>766.700</b>	<b>585.493</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
11	Ejendom	55.731.395	52.438.689
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.731.395</u>	<u>52.438.689</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>55.731.395</u></b>	<b><u>52.438.689</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
12	Mellemregning, beboere	4.200	7.064
13	Altanprojekt	0	0
14	Andre tilgodehavender	146.587	0
15	Periodeafgrænsningsposter	140.255	83.296
	Tilgodehavender i alt	<u>291.042</u>	<u>90.360</u>
16	Likvide beholdninger	4.060.061	6.476.097
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.351.103</u></b>	<b><u>6.566.457</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>60.082.498</u></b>	<b><u>59.005.146</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>			
Note	2019	2018	
<b>Egenkapital</b>			
17	Andelsindskud	21.869	21.869
18	Reserve for opskrivning af ejendom	37.500.000	37.500.000
19	Overført resultat	12.312.514	12.060.488
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	49.834.383	49.582.357
20	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.939.510	1.464.161
21	Reserve til festlokale	33.380	29.719
	Andre reserver	1.972.890	1.493.880
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>51.807.273</b>	<b>51.076.237</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
22	Gæld til realkreditinstitutter	6.388.974	6.629.058
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.388.974	6.629.058
21	Kortfristet del af langfristet gæld	240.083	245.539
23	Deposita	615.591	610.486
24	Mellemregning med beboere	584.265	0
25	Varmeregnskab	202.923	165.294
26	Internetregnskab	99.609	158.838
27	Anden gæld	143.780	119.694
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.886.251	1.299.851
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.275.225</b>	<b>7.928.909</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>60.082.498</b>	<b>59.005.146</b>
28	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
29	Eventualforpligtelser		
30	Nøgleoplysninger		
31	Beregning af andelsværdi		

## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	1.767.415	1.771.000	1.771.000	1.767.413
Boligafgift - erhverv	216.836	217.500	217.500	216.836
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	510.648	510.600	510.600	510.648
Garageleje - medlemmer	22.308	22.300	22.300	22.308
Kælder og loftleje - medlemmer	2.646	2.700	2.700	2.646
Indbetalt af medlemmer til altaner	342.576	342.600	342.600	28.548
	<b>2.862.429</b>	<b>2.866.700</b>	<b>2.866.700</b>	<b>2.548.399</b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>				
Restancegebyrer	2.444	0	0	745
Flyttegebyrer	4.000	0	0	4.000
Øvrige indtægter	0	0	0	1.528
	<b>6.444</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.273</b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	452.530	470.000	470.000	452.636
Forsikringer	125.354	137.000	137.000	133.982
	<b>577.884</b>	<b>607.000</b>	<b>607.000</b>	<b>586.618</b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	139.427	140.000	140.000	139.314
Renovation	144.815	149.000	149.000	139.718
Elforbrug fællesarealer	40.072	47.000	47.000	40.997
	<b>324.314</b>	<b>336.000</b>	<b>336.000</b>	<b>320.029</b>

## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>5. Renholdelse</b>				
Vicevært	416.410	346.000	346.000	345.874
Feriepengeforpligtelse (regulering heraf)	15.000	2.000	10.000	2.000
Diverse	5.897	8.000	8.000	7.539
Snerydning	0	3.000	3.000	838
Sociale ydelser	3.549	3.500	4.000	3.360
	<b>440.856</b>	<b>362.500</b>	<b>371.000</b>	<b>359.611</b>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Maler	1.698			5.343
Elektriker	8.004			17.381
Murer	26.624			16.156
VVS (inkl. nye varmemålere)	158.598			99.827
Låseservice	22.177			14.566
Diverse	17.859			37.666
Kloakarbejde	2.250			5.375
Gårdsplads og vej	7.145			14.409
Serviceabonnement skydeport	0			9.571
	<b>244.355</b>	<b>270.500</b>	<b>270.500</b>	<b>220.294</b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	201.419	201.400	205.400	197.470
Udarbejdelse og revision af årsrapport	39.125	39.100	39.100	39.125
Varmeregnskabshonorar	10.139	10.000	10.000	10.041
Gebyrer m.v.	5.452	6.000	6.000	5.806
Kopiering og kontorartikler	4.082	10.000	10.000	2.963
Møder og generalforsamling	5.323	6.000	6.000	961
Blomster og gaver	525	1.500	1.500	1.290
	<b>266.065</b>	<b>274.000</b>	<b>278.000</b>	<b>257.656</b>



## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Bestyrelshonorar	25.000	25.000	25.000	25.000
Telefon	7.232	8.000	8.000	7.822
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.200	15.000	15.000	15.000
Kørselsgodtgørelse	176	200	200	0
Tilskud til fester	9.531	15.000	15.000	9.735
Beboerlokale	1.960	0	0	3.384
	<b>59.099</b>	<b>63.200</b>	<b>63.200</b>	<b>60.941</b>
<b>9. Antenneregnskab</b>				
Indbetalt af medlemmer	-256.020			-254.414
Afholdte udgifter	257.141			256.981
	<b>1.121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.567</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	30.047	31.100	26.300	34.820
Prioritetsrenter og bidrag, altanlån	164.418	174.300	148.000	0
Låneomkostninger	0	0	0	124.165
Øvrige renter	0	0	0	2.478
	<b>194.465</b>	<b>205.400</b>	<b>174.300</b>	<b>161.463</b>

## Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>11. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. juli 2018	14.938.689	12.500.000
Tilgang i årets løb (altaner)	<u>3.292.706</u>	<u>2.438.689</u>
<b>Anskaffelsessum 30. juni 2019</b>	<b><u>18.231.395</u></b>	<b><u>14.938.689</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2018	<u>37.500.000</u>	<u>37.500.000</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2019</b>	<b><u>37.500.000</u></b>	<b><u>37.500.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>55.731.395</u></b>	<b><u>52.438.689</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revideres pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 50.000.000 og der er afholdt forbedringsarbejder vedr. altanprojekt i alt kr. 5.731.395 efter denne dato, hvorfor den samlede regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør i alt kr. 55.731.395. Der henvises ligeledes til note 31, hvor der oplyses nærmere omkring altanprojekt.

SKAT oplyser, at førstkomende vurdering efter den 1. oktober 2020, som medtager værdien af forbedringsarbejder, vil fremkomme i år 2020. På denne baggrund indgår ejendommen i foranstående opgørelse til vurderingen pr. 1. oktober 2018 med tillæg af forbedringsarbejder jf. ovenfor.

**Noter**

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>12. Mellemregning, beboere</b>		
Beboerkonto, andelssalg	4.200	0
Restancer, andelshavere	<u>0</u>	<u>7.064</u>
	<b><u>4.200</u></b>	<b><u>7.064</u></b>
<b>13. Altanprojekt</b>		
Saldo ifølge sidste årsrapport	0	-115.930
Indbetalt af medlemmer (radiatorer)	-61.050	0
Afholdte udgifter	3.353.756	2.407.619
Overført til deposita	0	147.000
Overført til ejendom	<u>-3.292.706</u>	<u>-2.438.689</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Der henvises til note 31, hvori der oplyses nærmere omkring altanprojektet.		
<b>14. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender (for meget betalt forsikring mv)	<u>146.587</u>	<u>0</u>
	<b><u>146.587</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>15. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	50.041	48.474
Forudbetalt vand	34.702	34.822
Forudbetalt TDC	1.168	0
Forudbetalt Yousee	<u>54.344</u>	<u>0</u>
	<b><u>140.255</u></b>	<b><u>83.296</u></b>

## Noter

	30/6 2019	30/6 2018
<b>16. Likvide beholdninger</b>		
Nykredit, opsparingskonto	1.939.510	1.464.161
Nykredit, erhvervskonto	2.114.667	5.006.052
Kassebeholdning hos bestyrelsen	5.884	5.884
	<b>4.060.061</b>	<b>6.476.097</b>
<p>Der henvises til note 31, hvori der oplyses nærmere omkring altanprojektet, som er indeholdt i Nykredit, erhvervskonto.</p>		
<b>17. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. juli 2018	21.869	21.869
	<b>21.869</b>	<b>21.869</b>
<b>18. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2018	37.500.000	37.500.000
	<b>37.500.000</b>	<b>37.500.000</b>
<b>19. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2018	12.060.488	11.982.259
Årets overførte overskud eller underskud	252.026	78.229
	<b>12.312.514</b>	<b>12.060.488</b>
<b>20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. juli 2018	1.464.161	969.193
Ifølge resultatdisponering	510.648	510.648
Renter og gebyrer, bank	0	-5.408
Anvendt til større vedligeholdelse i året	-35.299	-10.272
	<b>1.939.510</b>	<b>1.464.161</b>

## Noter

---

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>21. Reserve til festlokale</b>		
Reserveret 1. juli 2018	29.719	27.739
Indbetalinger i året	5.621	5.952
Årets regulering	-1.960	-3.384
Anvendt i året	0	-588
	<u>33.380</u>	<u>29.719</u>

## Noter

### 22. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit 9	100,00	7	85.644	30.047	643.953	643.953	88.994	661.860
Nykredit 10 (altanlån)	100,00	29	159.896	164.418	5.985.104	5.985.104	151.089	6.100.286
			<b>245.540</b>	<b>194.465</b>	<b>6.629.057</b>	<b>6.629.057</b>	<b>240.083</b>	<b>6.762.146</b>

Nykredit 9: Kontantlån, oprindelig kr. 1.564.000. Obligationsrente 3% p.a. Kontantlånsrente 3,8564% p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nykredit 10 (altanlån): Kontantlån, oprindelig kr. 6.145.000. Obligationsrente 2% p.a. Kontantlånsrente 2,1460% p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

## Noter

---

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>23. Deposita</b>		
Deposita	472.091	463.486
Deposita altanprojekt	143.500	147.000
	<u>615.591</u>	<u>610.486</u>
<b>24. Mellemregning med beboere</b>		
Beboerkonto, andelssalg	584.265	0
	<u>584.265</u>	<u>0</u>
<b>25. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	147.393	744.665
Fjernvarmeomkostning	-117.507	-115.667
Varmeefterbetaling	182.787	-452.329
Energimærkning (deles over 10 år)	-9.750	-11.375
	<u>202.923</u>	<u>165.294</u>
<b>26. Internetregnskab</b>		
Saldo ifølge sidste årsrapport	158.838	142.923
Indbetalt a conto	47.805	47.830
Internetomkostning	-41.721	-31.915
Opgradering af internet	-65.313	0
	<u>99.609</u>	<u>158.838</u>
<b>27. Anden gæld</b>		
Øvrige skyldige omkostninger	134.257	109.332
Skyldig A-skat mv.	9.523	10.362
	<u>143.780</u>	<u>119.694</u>

## Noter

---

### 28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.629 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2019 udgør 55.681 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 840 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 29. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantierne er maksimeret til 234 t.kr.

### 30. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej 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 2017	30/06 2018	30/06 2019	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	4.888	4.888	66	4.888
B2	Erhvervsandele	438	438	7	438
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	5.326	5.326	73	5.326



## Noter

### 30. 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1961
D2	Ejendommens opførelsesår				1933
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 30/06 2019 kr.		Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.731.395		10.464	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2019 kr.		Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.972.890		370	
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4		
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"/>

## Noter

### 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	207.908	* 12 /	5.326      468
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.326      0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	5.326      0

Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		<u>År 2016/17</u> kr. pr. m <sup>2</sup>	<u>År 2017/18</u> kr. pr. m <sup>2</sup>	<u>År 2018/19</u> kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	53	110	143

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	9.332
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	737
K3	Teknisk andelsværdi	10.069

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		<u>År 2016/17</u> kr. pr. m <sup>2</sup>	<u>År 2017/18</u> kr. pr. m <sup>2</sup>	<u>År 2018/19</u> kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	41	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	71	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	112	41	46

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

## Noter

### 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
R    Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	14	15	46

#### 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 <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.464	10.464
Anskaffelsessum (kostpris)	3.423	3.423
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	737	737
Foreslået andelsværdi	9.332	9.332
Reserver uden for andelsværdi	370	370
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		468
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		72
Finansielle poster, netto		8
Afdrag		10
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

## Noter

---

### 31. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	49.834.383
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.629.057
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.762.146
	<u>49.701.294</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30. juni 2019.

Fordelingstal er areal i henhold til BBR.	<u>5.326</u>
---	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>9.331,82</u>
-------------------------	-----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. september 2018)	<u>9.286,17</u>
--	-----------------

Vedrørende etablering af altaner har generalforsamlingen vedtaget, at bestyrelsen eller en altangruppe, på andelshavernes vegne, forestår etableringen af altaner, herunder kontakt til byggerådgiver, entreprenør og administrator mv. samt betaling af udgifter vedrørende altanprojektet fra foreningens sædvanlige bankkonto i Nykredit.

Hver altandeltager skal betale for låneudgiften til egen altan, beregnet som andelen af en udgift til et 30 årigt fastforrentet kontantlån. Nærmere beskrivelse af dette fremgår i referat fra ekstraordinær generalforsamling 21. juni 2016. Der er indtil 30. juni 2019 indbetalt i alt kr. 143.500 vedrørende deposita altaner og kr. 371.124 vedrørende månedlig indbetaling altaner. Afholdte udgifter til altaner udgør pr. 30. juni 2019 kr. 5.792.445. Der er til delvis dækning af udgifter indbetalt kr. 61.050 af beboere vedrørende radiatorer.

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Specifikation af andelsværdier fremgår af side 28.

## Noter

---

### 31. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 9.331,82 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 556.814 kr., 1.670.442 kr. og 2.784.070 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 50.000.000 tillagt forbedringer kr. 5.387.395, i alt 55.681.395 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.784.070	46.917.224	8.809,09	-5,60%
-3%	-1.670.442	48.030.852	9.018,18	-3,36%
-1%	-556.814	49.144.480	9.227,28	-1,12%
0%	0	49.701.294	9.331,82	0,00%
1%	556.814	50.258.108	9.436,37	1,12%
3%	1.670.442	51.371.736	9.645,46	3,36%
5%	2.784.070	52.485.364	9.854,56	5,60%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til festlokale på 33.380 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 1.939.510 kr. i alt 1.972.890 kr.

**Fordelingen af andelsværdien på typer af andele**

<u>Andele</u>	<u>Areal pr. andelstype</u>	<u>Areal i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
Frederiksborgvej: 24 andele	74,5	1.788	695.220,59	16.685.294
Glasvej: 34 andele	62,0	2.108	578.572,84	19.671.477
Glasvej: 8 andele	124,0	992	1.157.145,68	9.257.165
Erhvervsandel nr. 75	55,0	55	513.250,10	513.250
Erhvervsandel nr. 76	55,0	55	513.250,10	513.250
Erhvervsandel nr. 77	97,0	97	905.186,54	905.187
Erhvervsandel nr. 79	55,0	55	513.250,10	513.250
Erhvervsandel nr. 80	42,0	42	391.936,44	391.936
Erhvervsandel nr. 81	55,0	55	513.250,10	513.250
Erhvervsandel nr. 82	79,0	79	737.213,78	737.214
Afrunding				21
		<u>5.326</u>		<u>49.701.294</u>

## Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2019

		<u>30/6 2019</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Beboerkonto, andelssalg	4.200	
Forudbetalte omkostninger	140.200	
Andre tilgodehavender	146.600	
Likvide beholdninger	<u>4.060.100</u>	4.351.100
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	202.900	
Internetregnskab	99.600	
Beboerkonto, andelssalg	584.200	
Øvrig gæld	143.800	
Deposita altanprojekt	143.500	
Reserve til festlokale	33.400	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>1.939.500</u>	<u>3.146.900</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2019</b>		<b><u><u>1.204.200</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2018		4.481.800
Formuafgang i årets løb:		
Tilgang på ejendommens værdikonto		3.292.700
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	6.500	
Forøgelse af deposita	<u>8.600</u>	<u>15.100</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2019</b>		<b><u><u>1.204.200</u></u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud er indregnet værditilvæksten på ejendommen i forbindelse med opførte altaner kr. 5.731.400, samt provenu ved optagelse af lån hertil kr. 6.145.000, hvilket medfører en netto likviditetstilgang på kr. 413.600. Likviditetstilgangen skal benyttes til færdiggørelse af altaner i kommende regnskabsår og er derfor ikke en del likviditetsoverskuddet, hvorfor likviditetsoverskuddet pr. 30. juni 2018 udgør kr. 790.600.