



ANDELSBOLIGFORENINGEN

WITTENBERGGÅRD

CVR-NR. 44 57 70 11

ÅRSRAPPORT

2017/18

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-7
Årsregnskab 1. august 2017 – 31. juli 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-28

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Wittenberggård

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. august – 31. juli

Bestyrelse Nadia Berthou (formand)
Marlene Quvang Jørgensen
Margrethe Leth
Olga Katrine Nabe-Nielsen
Mette Hess

Administration Ejendomsadministrationen 4-B A/S
St. Kongensgade 67 B
1264 København K

Revision TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 13/11 2018

Dirigent



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017/18 for Andelsboligforeningen Wittenberggård.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 – 31. juli 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. oktober 2018

Administrator:

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Bestyrelse:

Nadia Berthou



Marlene Quvang Jørgensen



Margrethe Leth



Mette Hess



Olga Katrine Nabe-Nielsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Wittenberggård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Wittenberggård for regnskabsåret 1. august 2017 – 31. juli 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 – 31. juli 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (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 tilside-sættelse 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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 17. oktober 2018

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Wittenberggård er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens 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 andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

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 foreningens 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.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Inventar, driftsmidler m.v.	10 år.
-----------------------------	--------

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens 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 planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**ØVRIGE NOTER****Nøgleoplysninger**

De i note 20 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 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. august 2017 til 31. juli 2018

		Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		1.620.346	1.618.188	1.672.374
Øvrige indtægter	1	29.843	35.000	40.452
Indtægter i alt		1.650.189	1.653.188	1.712.826
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	212.884	206.500	203.772
Forbrugsafgifter	3	206.021	174.000	248.874
Renholdelse	4	190.425	229.500	155.307
Vedligeholdelse, løbende	5	289.523	272.000	178.987
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	975.102
Administrationsomkostninger	6	193.937	157.594	134.298
Øvrige foreningsomkostninger	7	36.521	65.000	45.443
Afskrivning inventar m.v.		20.866	20.900	20.866
Omkostninger i alt		1.150.177	1.125.494	1.962.649
Resultat før finansielle poster		500.012	527.694	-249.823
Finansielle indtægter	8	141	300	303
Finansielle omkostninger	9	273.681	273.500	280.391
Finansielle poster, netto		273.540	273.200	280.088
Årets resultat		226.472	254.494	-529.911
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		279.394	273.590	273.589
Regnskabsmæssige afskrivninger		-20.866	-20.900	-20.866
Overført restandel af årets resultat		-32.056	1.804	-782.634
Disponeret i alt		226.472	254.494	-529.911

Balance pr. 31. juli

		2018	2017
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 3885, Sundbyøster, København	10	62.325.000	58.800.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 9. september 2017			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 45.500.000			
Inventar, driftsmateriel m.v.	11	67.089	87.955
Materielle anlægsaktiver		62.392.089	58.887.955
Restancer, andelshavere		17.014	16.749
Energimærkning, periodiseret		13.910	15.360
Periodeafgrænsning		114.361	49.931
Forsikringsager		50.654	34.086
Andre tilgodehavender		50	57.384
Tilgodehavender		195.989	173.510
Likvide beholdninger	12	1.731.959	1.828.051
Omsætningsaktiver		1.927.948	2.001.561
Aktiver		64.320.037	60.889.516

Balance pr. 31. juli

		2018	2017
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		58.000	58.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		57.968.519	54.443.519
Overført resultat m.v.		-6.768.591	-5.195.063
		51.257.928	49.306.456
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		2.800.000	1.000.000
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	0
Andre reserver		2.800.000	1.000.000
Egenkapital	13	54.057.928	50.306.456
Prioritetsgæld	14	10.132.280	10.411.674
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		0	39.126
Uafsluttet varmeregnskab	15	36.406	36.027
Uafsluttet vandregnskab	16	17.086	0
Skyldige omkostninger	17	76.337	96.233
Gældsforpligtelser	18	10.262.109	10.583.060
Passiver		64.320.037	60.889.516
Eventualforpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelse for 2017/18

	Realiseret regnskab 2017/18 KR.	Budget (ej revideret) 2017/18 KR.	Realiseret regnskab 2016/17 KR.
Note 1. Andre indtægter			
Arbejdsweekend	12.500	20.000	23.500
Vaskeri	16.169	15.000	16.952
Diverse indtægter	1.174	0	0
	29.843	35.000	40.452
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	141.953	145.000	143.471
Forsikringer	70.931	61.500	60.301
	212.884	206.500	203.772
Note 3. Forbrugsafgifter			
Renovation	100.074	110.000	107.625
Elforbrug fællesarealer	37.260	40.000	35.358
Vandafgifter	28.505	20.000	112.907
Varme fællesarealer	4.622	4.000	3.064
Forbrug internet	45.640	10.100	0
Indbetalt for internet	-10.080	-10.100	-10.080
	206.021	174.000	248.874
Note 4. Renholdelse			
Renholdelse	138.806	160.000	94.971
Snerydning, grus og saltning	10.631	25.000	23.300
Gårdlaug	36.563	38.000	29.704
Vinduespolering	1.800	4.000	3.600
Rengøringsartikler og vaskepulver	0	1.000	0
Grafittirens	0	0	2.620
Anden renholdelse	2.625	1.500	1.112
	190.425	229.500	155.307

Noter til resultatopgørelse for 2017/18

	Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager	21.112	0	11.642
Varmeanlæg, elektrolyse	76.946	18.000	10.675
Tømrer og snedker, kreditnota arbejde 2016/17	-5.580	0	11.412
Låsesmed	18.991	0	17.112
Elektriker	51.956	0	19.782
Vej og kloak	62.875	0	51.066
Vaskerianlæg	0	0	1.465
Ventilationsanlæg	0	0	21.350
Dørtelefon	0	0	13.281
Værktøj	675	0	1.828
Serviceaftale, fællesdøre	0	4.000	0
Rådgiver, 1-årsgennemgang	0	0	10.406
Byggesagsadministration	62.548	0	0
Anden reparation og vedligeholdelse	0	250.000	8.968
	289.523	272.000	178.987

Noter til resultatopgørelse for 2017/18

	Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	83.594	83.594	81.159
Ekstraordinært administrationshonorar	2.938	0	0
Varmeregnskab og kontrolmanual	15.662	20.000	15.827
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	18.000	16.500
Revision tidligere år	375	0	875
Advokat	65.000	20.000	6.000
Porto og gebyrer	4.244	5.000	4.151
WEB-licens og hjemmeside	2.747	5.000	4.358
Øvrige administrationsomkostninger	1.377	6.000	5.428
	193.937	157.594	134.298
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesomkostninger	9.410	15.000	8.000
Møder og generalforsamling	4.589	15.000	11.097
Arbejdsweekend	719	10.000	4.568
Valuarvurdering	21.803	25.000	21.778
	36.521	65.000	45.443
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	141	300	303
	141	300	303
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	273.681	273.500	280.391
	273.681	273.500	280.391

Noter til balance pr. 31. juli

	2018	2017
	KR.	KR.
Note 10. Ejendommen matr. nr. 3885, Sundbyøster, København		
Kostpris pr. 1. august	4.356.481	4.356.481
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. juli	4.356.481	4.356.481
Opskrivninger pr. 1. august	54.443.519	52.343.519
Årets opskrivning	3.525.000	2.100.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. juli	57.968.519	54.443.519
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. juli	62.325.000	58.800.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 25. september 2018 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 45.500.000.

Valuaren har foretaget vurdering af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. Andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode. Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en diskonteringsrente på 4% og en inflation på 2%.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i rente og inflation, og en stigning i renteniveauet vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balance pr. 31. juli

	2018	2017
	KR.	KR.
Note 11. Inventar og driftsmateriel		
Kostpris pr. 1. august	352.257	352.257
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. juli	352.257	352.257
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. august	264.302	243.436
Årets afskrivning	20.866	20.866
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. juli	285.168	264.302
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. juli	67.089	87.955
Forventet levetid, år	10	10
Note 12. Likvide beholdninger		
Danske Bank	1.619.324	1.715.557
Arbejdernes Landsbank	112.635	112.494
	1.731.959	1.828.051

Noter til balance pr. 31. juli

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital	
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt
Saldo pr. 1. august 2017	58.000	54.443.519	-5.195.063	49.306.456	1.000.000	0	1.000.000	50.306.456
Årets værdiregulering ejendom		3.525.000		3.525.000		0	0	3.525.000
Overført til andre reserver			-1.800.000	-1.800.000	1.800.000		1.800.000	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			279.394	279.394				279.394
Regnskabsmæssige afskrivninger			-20.866	-20.866				-20.866
Rest af årets resultat			-32.056	-32.056				-32.056
Saldo pr. 31. juli 2018	58.000	57.968.519	-6.768.591	51.257.928	2.800.000	0	2.800.000	54.057.928

Note 14. Prioritetsgæld pr. 31. juli 2018

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark, Kontantlån, 2,1052%							
Pålydende rente 2,00 % p.a., konvertibelt opr. kr. 11.020.000.	97,8800	27,75	273.681	279.394	10.132.280	285.323	10.262.517
Obligationsgælden udgør kr. 10.262.514			273.681	279.394	10.132.280	285.323	10.262.517

Noter til balance pr. 31. juli

	2018	2017
	KR.	KR.
Note 15. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	244.040	244.110
Fjernvarmeomkostning	207.634	208.083
	36.406	36.027
Note 16. Uafsluttet vandregnskab		
Indbetalt a conto	99.860	0
Vandomkostninger	82.774	0
	17.086	0
Note 17. Skyldige omkostninger		
Kreditorer	14.169	33.361
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	16.500
Øvrig gæld	44.168	46.372
	76.337	96.233

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 9.846.957 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 14.

Note 19. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebrev nominelt kr. 11.020.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.000.000 der opbevares hos administrator.

Hæftelsesforhold:

Andelshaverne hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andelskapital.

For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
		2017/18	2016/17	2015/16
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:				
(B1) Andelsboliger	56	3.298	3.298	3.298
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	0	0	0	0
(B4) Erhvervslejemål	0	0	0	0
(B5) Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
(B6) I alt	56	3.298	3.298	3.298

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes boligernes areal (BBR) som fordelingstal.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes areal (BBR) som fordelingstal.

(D1) Foreningen er stiftet i 1973.

(D2) Ejendommen er opført i 1940.

(E1) Andelshaverne hæfter kun for deres indskud.

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af andelsværdien indregnet til valuarvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr./kvm	
	kr.	i alt (B6)
(F2) Valuarvurdering (F2/B6)	62.325.000	18.898
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	2.800.000	849
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	4,49%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. dec.	kr./kvm		
		andel (B1+B2)		
(H1) Boligafgift	133.432	x12	/3298	485
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/3298	0
(H3) Boliglejeindtægter	0	x12	/3298	0
		2015/16	2016/17	2017/18
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)		-41	-161	69

	kr./kvm		
	andel (B1+B2)		
(K1) Andelsværdi			15.503
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		2.527	
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			18.030
	2015/16	2016/17	2017/18
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	226	54	88
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	0	296	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	226	350	88

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

				I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				84
	2015/16	2016/17	2017/18	
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1+B2)	81	83		85

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at

skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr/kvm andel (B1+B2)	kr/kvm i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	13.796	13.796
Valuarvurdering	18.898	18.898
Anskaffelsessum (kostpris)	1.321	1.321
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.527	2.527
Foreslået andelsværdi	15.503	15.503
Reserver uden for andelsværdi	849	849
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		491
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		16
Øvrige omkostninger		51
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		16
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98

Noter

Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		51.257.928
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.132.280	
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.262.517	-130.237
		51.127.691
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. juli 2017		
	<u>51.127.691</u>	
Værdi pr. m2 pr. 31. juli 2018	3.298	15.502,64
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. november 2017)		14.976,27
Tidligere vedtagne andelsværdier:		
2015/16		13.382,87
2014/15		11.772,00
2013/14		11.772,00
2012/13		11.772,00
2011/12		11.752,00
2010/11		11.656,00
2009/10		11.678,00
2008/09		11.631,00

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 21. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdi og boligafgift på andele:	Areal	Boligafgift	Andelskapital	Andelsværdi
Wittenberggade 27:				
St. th.	54	26.531	1.000	837.142
1. tv.	53	26.040	1.000	821.640
1. th.	54	26.531	1.000	837.142
2. tv.	53	26.040	1.000	821.640
2. th.	54	26.531	1.000	837.142
3. tv.	53	26.040	1.000	821.640
3. th.	54	26.531	1.000	837.142
4. tv.	53	26.040	1.000	821.640
4. th.	54	26.531	1.000	837.142
St. tv.	111	54.536	1.000	1.720.793
Moselgade 28:				
St. tv.	56	27.513	1.000	868.148
1. tv.	56	27.513	1.000	868.148
1. th.	58	28.496	1.000	899.153
2. tv.	56	27.513	1.000	868.148
2. th.	58	28.496	1.000	899.153
3. tv.	56	27.513	1.000	868.148
3. th.	58	28.496	1.000	899.153
4. tv.	56	27.513	1.000	868.148
4. th.	58	28.496	1.000	899.153
Moselgade 30:				
St. tv.	52	25.548	1.000	806.137
St. th.	52	25.548	1.000	806.137
1. tv.	52	25.548	1.000	806.137
1. th.	52	25.548	1.000	806.137
2. tv.	52	25.548	1.000	806.137
2. th.	52	25.548	1.000	806.137
3. tv.	52	25.548	1.000	806.137
3. th.	52	25.548	1.000	806.137
4. tv.	52	25.548	1.000	806.137
4. th.	52	25.548	1.000	806.137

Noter

Note 21. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdi og boligafgift på andele:	Areal	Boligafgift	Andelskapital	Andelsværdi
Moselgade 32:				
St. tv.	52	25.548	1.000	806.137
St. th.	52	25.548	1.000	806.137
1. tv.	52	25.548	1.000	806.137
1. th.	52	25.548	1.000	806.137
2. tv.	52	25.548	1.000	806.137
2. th.	52	25.548	1.000	806.137
3. tv.	52	25.548	1.000	806.137
3. th.	52	25.548	1.000	806.137
4. tv.	52	25.548	1.000	806.137
4. th.	52	25.548	1.000	806.137
Moldaugade 15:				
St. th.	72	35.374	1.000	1.116.190
1. tv.	59	28.987	1.000	914.655
1. th.	74	36.357	1.000	1.147.195
2. tv.	59	28.987	1.000	914.655
2. th.	74	36.357	1.000	1.147.195
3. tv.	59	28.987	1.000	914.655
3. th.	74	36.357	1.000	1.147.195
4. tv.	59	28.987	1.000	914.655
4. th.	74	36.357	1.000	1.147.195
Moldaugade 13:				
St.	117	57.483	2.000	1.813.808
1. tv.	58	28.496	1.000	899.153
1. th.	50	24.566	1.000	775.132
2. tv.	108	53.062	2.000	1.674.285
3. tv.	58	28.496	1.000	899.153
3. th.	50	24.566	1.000	775.132
4. tv.	58	28.496	1.000	899.153
4. th.	50	24.566	1.000	775.132
	3.298	1.620.346	58.000	51.127.691