



ANDELSBOLIGFORENINGEN

WITTENBERGGÅRD

CVR-NR. 44 57 70 11

ÅRSRAPPORT

2016/17

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 2016 – 31. juli 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-28

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Wittenberggård

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. august – 31. juli

Bestyrelse Marlene Quvang Jørgensen (formand)
Margrethe Leth
Jens Bruun Banke
Mette Hess
Mark Bissenbach

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 ¹⁴ / ₁₁ 2017

Dirigent



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 – 31. juli 2017.

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 28. september 2017

Administrator:

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

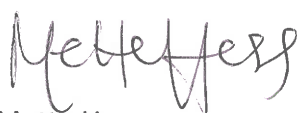
Bestyrelse:

Marlene Quvang Jørgensen



Margrethe Leth

Jens Bruun Banke



Mette Hess



Mark Bissenbach

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Wittenberggård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Wittenberggård for regnskabsåret 1. august 2016 – 31. juli 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 – 31. juli 2017 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 28. september 2017

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. 2 af 6. januar 2015, 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 rentekomkostninger 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 indeksslån 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 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 20. 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 2016 til 31. juli 2017

		Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		1.672.374	1.673.478	1.672.374
Øvrige indtægter	1	40.452	27.300	24.800
Indtægter i alt		1.712.826	1.700.778	1.697.174
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	203.772	213.492	204.524
Forbrugsafgifter	3	248.874	283.234	265.946
Renholdelse	4	155.307	150.265	166.130
Vedligeholdelse, løbende	5	178.987	214.250	744.321
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		975.102	0	0
Administrationsomkostninger	6	134.298	128.459	129.683
Øvrige foreningsomkostninger	7	45.443	48.000	15.135
Afskrivning inventar m.v.		20.866	20.900	20.866
Omkostninger i alt		1.962.649	1.058.600	1.546.605
Resultat før finansielle poster		-249.823	642.178	150.569
Finansielle indtægter	8	303	1.000	953
Finansielle omkostninger	9	280.391	281.003	287.573
Finansielle poster, netto		280.088	280.003	286.620
Årets resultat		-529.911	362.175	-136.051
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		273.589	273.590	267.905
Regnskabsmæssige afskrivninger		-20.866	-20.900	-20.866
Overført restandel af årets resultat		-782.634	109.485	-383.090
Disponeret i alt		-529.911	362.175	-136.051

Balance pr. 31. juli

		2017	2016
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 3885, Sundbyøster, København	10	58.800.000	56.700.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 9. september 2017			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 45.500.000			
Inventar, driftsmateriel m.v.	11	87.955	108.821
Materielle anlægsaktiver		58.887.955	56.808.821
Restancer, andelshavere		16.749	1.048
Energimærkning, periodiseret		15.360	0
Varmeregnskab, afsluttet		0	860
Periodeafgrænsning		49.931	66.597
Forsikringsager		34.086	0
Andre tilgodehavender		57.384	34.307
Tilgodehavender		173.510	102.812
Likvide beholdninger	12	1.828.051	3.449.772
Omsætningsaktiver		2.001.561	3.552.584
Aktiver		60.889.516	60.361.405

Balance pr. 31. juli

		2017	2016
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		58.000	58.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		54.443.519	52.343.519
Overført resultat m.v.		-5.195.063	-8.365.152
		49.306.456	44.036.367
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		1.000.000	4.700.000
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	0
Andre reserver		1.000.000	4.700.000
Egenkapital	13	50.306.456	48.736.367
Prioritetsgæld	14	10.411.674	10.685.263
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		39.126	809.480
Uafsluttet varmeregnskab	15	36.027	20.915
Skyldige omkostninger	16	96.233	109.380
Gældsforpligtelser	17	10.583.060	11.625.038
Passiver		60.889.516	60.361.405
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Andre indtægter			
Arbejdsweekend	23.500	14.000	11.500
Vaskeri	16.952	13.300	13.300
	40.452	27.300	24.800
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	143.471	151.115	145.595
Forsikringer	60.301	62.377	58.929
	203.772	213.492	204.524
Note 3. Forbrugsafgifter			
Renovation	107.625	122.834	118.347
Elforbrug fællesarealer	35.358	46.500	45.177
Vandafgifter	112.907	120.000	109.146
Varme fællesarealer	3.064	4.000	3.356
Indbetalt for internet	-10.080	-10.100	-10.080
	248.874	283.234	265.946
Note 4. Renholdelse			
Renholdelse	94.971	97.165	100.259
Snerydning, grus og saltning	23.300	25.000	25.337
Gårdlaug	29.704	19.000	35.087
Vinduespolering	3.600	3.600	2.700
Rengøringsartikler og vaskepulver	0	1.000	127
Grafittirens	2.620	4.500	2.620
Anden renholdelse	1.112	0	0
	155.307	150.265	166.130

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager	11.642	0	16.291
Varmeanlæg, elektrolyse	10.675	9.000	9.848
Tømrer og snedker	11.412	0	0
Låsesmed	17.112	0	42.731
Elektriker	19.782	0	1.412
Vej og kloak	51.066	0	3.012
Vaskerianlæg	1.465	0	1.639
Ventilationsanlæg	21.350	43.750	0
Dørtelefon	13.281	0	2.681
Værktøj	1.828	0	3.797
Serviceaftale, fællesdøre	0	4.000	4.000
EMO	0	16.250	0
Rådgiver, 1-årsgennemgang	10.406	0	0
Vedligeholdelse vinduer, døre	0	0	654.735
Ekstra vedligehold jf. tilstandsrapport og plan	0	31.250	0
Anden reparation og vedligeholdelse	8.968	110.000	4.175
	178.987	214.250	744.321

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret regnskab 2016/17 KR.	Budget (ej revideret) 2016/17 KR.	Realiseret regnskab 2015/16 KR.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	81.159	81.159	78.795
Varmeregnskab	15.827	20.000	18.257
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	16.500	16.000
Revision tidligere år	875	0	875
Advokat	6.000	0	0
Porto og gebyrer	4.151	10.800	4.616
WEB-licens og hjemmeside	4.358	0	3.715
Øvrige administrationsomkostninger	5.428	0	7.425
	134.298	128.459	129.683
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesomkostninger	8.000	15.000	8.000
Møder og generalforsamling	11.097	1.000	6.041
Arbejdsweekend	4.568	10.000	1.094
Valuarvurdering	21.778	22.000	0
	45.443	48.000	15.135
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	303	1.000	953
	303	1.000	953
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	280.391	281.003	287.573
	280.391	281.003	287.573

Noter til balance pr. 31. juli

	2017	2016
	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	52.343.519	44.200.000
Årets opskrivning	2.100.000	8.143.519
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. juli	54.443.519	52.343.519
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. juli	58.800.000	56.700.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 9. september 2017 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 45.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,80 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, og en stigning i afkastsatsen vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskro-ne.

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

	2017	2016
	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	243.436	222.570
Årets afskrivning	20.866	20.866
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. juli	264.302	243.436
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. juli	87.955	108.821
Forventet levetid, år	10	10
Note 12. Likvide beholdninger		
Danske Bank	1.715.557	3.337.581
Arbejdernes Landsbank	112.494	112.191
	1.828.051	3.449.772

Noter til balance pr. 31. juli

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			I alt	Andre reserver		I alt	Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.		Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. august 2016	58.000	52.343.519	-8.365.152	44.036.367	4.700.000	0	4.700.000	48.736.367
Årets værdiregulering ejendom		2.100.000		2.100.000			0	2.100.000
Overført til andre reserver			3.700.000	3.700.000	-3.700.000		-3.700.000	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			273.589	273.589				273.589
Regnskabsmæssige afskrivninger			-20.866	-20.866				-20.866
Rest af årets resultat			-782.634	-782.634				-782.634
Saldo pr. 31. juli 2017	58.000	54.443.519	-5.195.063	49.306.456	1.000.000	0	1.000.000	50.306.456

Note 14. Prioritetsgæld pr. 31. juli 2017

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal 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	280.391	273.589	10.411.674	279.394	10.326.385
Obligationsgælden udgør kr. 10.550.046			280.391	273.589	10.411.674	279.394	10.326.385

Noter til balance pr. 31. juli

	2017	2016
	KR.	KR.
Note 15. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	244.110	267.790
Fjernvarmeomkostning	208.083	246.875
	36.027	20.915
Note 16. Skyldige omkostninger		
Kreditorer	33.361	7.801
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	16.000
Øvrig gæld	46.372	85.579
	96.233	109.380

Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 10.132.280 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 14.

Note 18. 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 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

Note 19. 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)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		2016/17	2015/16	2014/15
(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 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Valuarvurdering (F2/B6)	58.800.000	17.829
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	1.000.000	303
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	1,70%	

(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	139.365	x12	/3298	507
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/3298	0
(H3) Boliglejeindtægter	0	x12	/3298	0

	2014/15	2015/16	2016/17
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)	137	-41	-161

	kr/kvm andel (B1+B2)
(K1) Andelsværdi	14.976
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.602
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	17.578

	2014/15	2015/16	2016/17
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	59	226	54
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	0	0	296
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	59	226	350

Noter**Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)**

				I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				82
	2014/15	2015/16	2016/17	
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1+B2)	101	81		83

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	17.829	17.829
Anskaffelsessum (kostpris)	1.321	1.321
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.602	2.602
Foreslået andelsværdi	14.976	14.976
Reserver uden for andelsværdi	303	303
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		507
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		45
Øvrige omkostninger		32
Finansielle poster, netto		11
Afdrag		11
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98

Noter

Note 20. 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		49.306.456
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.411.674	
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.326.385	85.289
		49.391.745
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. juli 2017		
Værdi pr. m2 pr. 31. juli 2017	<u>49.391.745</u> 3.298	14.976,27
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. november 2016)		13.382,87
Tidligere vedtagne andelsværdier:		
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 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordeelingen af andelsværdi og boligafgift på andele:	Areal	Boligafgift	Andelskapital	Andelsværdi
Wittenberggade 27:				
St. th.	54	27.383	1.000	808.719
1. tv.	53	26.876	1.000	793.742
1. th.	54	27.383	1.000	808.719
2. tv.	53	26.876	1.000	793.742
2. th.	54	27.383	1.000	808.719
3. tv.	53	26.876	1.000	793.742
3. th.	54	27.383	1.000	808.719
4. tv.	53	26.876	1.000	793.742
4. th.	54	27.383	1.000	808.719
St. tv.	111	56.287	1.000	1.662.366
Moselgade 28:				
St. tv.	56	28.397	1.000	838.671
1. tv.	56	28.397	1.000	838.671
1. th.	58	29.411	1.000	868.624
2. tv.	56	28.397	1.000	838.671
2. th.	58	29.411	1.000	868.624
3. tv.	56	28.397	1.000	838.671
3. th.	58	29.411	1.000	868.624
4. tv.	56	28.397	1.000	838.671
4. th.	58	29.411	1.000	868.624
Moselgade 30:				
St. tv.	52	26.369	1.000	778.766
St. th.	52	26.369	1.000	778.766
1. tv.	52	26.369	1.000	778.766
1. th.	52	26.369	1.000	778.766
2. tv.	52	26.369	1.000	778.766
2. th.	52	26.369	1.000	778.766
3. tv.	52	26.369	1.000	778.766
3. th.	52	26.369	1.000	778.766
4. tv.	52	26.369	1.000	778.766
4. th.	52	26.369	1.000	778.766

Noter

Note 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdi og boligafgift på andele:	Areal	Boligafgift	Andelskapital	Andelsværdi
Moselgade 32:				
St. tv.	52	26.369	1.000	778.766
St. th.	52	26.369	1.000	778.766
1. tv.	52	26.369	1.000	778.766
1. th.	52	26.369	1.000	778.766
2. tv.	52	26.369	1.000	778.766
2. th.	52	26.369	1.000	778.766
3. tv.	52	26.369	1.000	778.766
3. th.	52	26.369	1.000	778.766
4. tv.	52	26.369	1.000	778.766
4. th.	52	26.369	1.000	778.766
Moldaugade 15:				
St. th.	72	36.510	1.000	1.078.292
1. tv.	59	29.918	1.000	883.600
1. th.	74	37.524	1.000	1.108.244
2. tv.	59	29.918	1.000	883.600
2. th.	74	37.524	1.000	1.108.244
3. tv.	59	29.918	1.000	883.600
3. th.	74	37.524	1.000	1.108.244
4. tv.	59	29.918	1.000	883.600
4. th.	74	37.524	1.000	1.108.244
Moldaugade 13:				
St.	117	59.329	2.000	1.752.224
1. tv.	58	29.411	1.000	868.624
1. th.	50	25.354	1.000	748.814
2. tv.	108	54.765	2.000	1.617.437
3. tv.	58	29.411	1.000	868.624
3. th.	50	25.354	1.000	748.814
4. tv.	58	29.411	1.000	868.624
4. th.	50	25.354	1.000	748.814
	3.298	1.672.374	58.000	49.391.745