

A/B OF 51**Årsrapport for 2018/2019**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2019

Dirigent

CVR-nr. 48 23 98 11

Indholdsfortegnelse

Side 3	Oplysninger om foreningen
Side 4	Bestyrelsens påtegning
Side 5 - 6	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Side 7 - 8	Anvendte regnskabsprincipper
Side 9	Resultatopgørelse
Side 10	Balance
Side 11 - 17	Notespecifikationer
Side 18 - 20	Oversigt over andele og lejemål
Side 18 - 20	Opgørelse af andelsværdi og indskud (samt note 12 på side 14)
Side 21 - 22	Oplysninger og nøgletal i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2. og 4. iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013

Oplysninger om foreningen

Foreningens navn	Andelsboligforeningen OF 51
Adresser	Olfert Fischersgade 45 - 51, 1311 København K Fredericiagade 82 - 82 A, 1310 København K Kronprinsessegade 43, 1306 København K Kronprinsessegade 64, 1306 København K
Matr.nr.	SANKT ANNÆ KVARTER, KØBENHAVN 630 M.FL.
Kommune	København
BBR oplysninger	Ejendommens solgte boligareal udgør 5.910,43 kvm og består af 81 lejligheder – heraf 5 sammenlagte. Herudover udlejes til erhverv og beboelse 451 kvm.
Forsikring	Forsikringen er tegnet hos Købstædernes Fosikring og omfatter bygnings-skade, svamp, insekt og retshjælp samt den i vedtægternes §31.5 krævede bestyrelsesansvarsforsikring.
Bestyrelsen	Christian Kongsbak Refshauge (formand) Frederik Andreas Jørgensen (næstformand) Bolette Bonfils Kasper Spaabæk Camilla Jørgensen Suppleanter: Anders Hwashøj Mads Christiansen
Administrator	Wind Administration Havneholmen 21, 5., 1561 København V
Revisor	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8 2000 Frederiksberg
Andelsindskud	Kr. 118.209,00
Antal andelshavere	81 stk.
Regnskabsår	1. august til 31. juli

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B OF 51.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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. 31. juli 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder – udover afslutningen af den igangværende byfornyelsessag - der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. oktober 2019

I Bestyrelsen:

Christian Kongsbak Refshauge (formand)

Frederik A. Jørgensen (næstformand)

Bolette Bonfils

Kasper Spaabæk

Camilla Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening OF 51

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening OF 51 for regnskabsåret 1. august 2018 – 31. juli 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 – 31. juli 2019 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.

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.

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 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.
- 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.

Frederiksberg, den 1. oktober 2019

REVISORERNE BASTIAN OG KRAUSE

CVR-nr: 27 33 56 16

Registrerede revisorer ApS

Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg

Bent Bastian

Registreret revisor, FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B OF 51 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede 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, 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 hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balancen

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Eventuelle offentlige tilskud ydet i forbindelse med købet modregnes i kostprisen for ejendommen.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital og vises på balancen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:
Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Fri egenkapital" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, nettoopskrivning af foreningens ejendom, kursregulering af prioritetsgæld samt resterende overførsel af årets resultat. Da vi ikke kender ejendommens kostpris har det ikke været muligt, at udskille nettoopskrivning af forenings ejendom i en særskilt post.

Under "Henlæggelser" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Det bemærkes, at den særskilte henlæggelse benævnt "tilskud byfornyelse" ikke må indgå i beregningen af andelsværdien. Henlæggelsen bortfalder 31/10 2035.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien føres direkte på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 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 noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Resultatopgørelse

2017/2018	Noter		2018/2019	Budgetteret 2018/2019 (ikke revideret)
INDTÆGTER				
3.111.447		Andelsboligafgift, opkrævet.....	2.795.877,12	2.736.447
17.102		Leje beboelse.....	17.267,43	17.000
450.081		Erhvervsleje.....	454.531,88	450.000
<u>3.578.630</u>			<u>3.267.676,43</u>	<u>3.203.447</u>
319.670		Andre indtægter.....	141.800,00	0
64.547		Vaskeriindtægt.....	59.321,25	65.000
7.819		Renteindtægter, bank.....	5.812,76	5.000
<u>3.970.665</u>		INDTÆGTER I ALT	<u>3.474.610,44</u>	<u>3.273.447</u>
UDGIFTER				
504.218	1	Ejendomsskat og renovation.....	524.237,05	505.000
219.616	2	Vandforbrug.....	254.226,53	225.000
83.344		Ejendomsforsikring.....	87.169,23	90.000
771		Arbejdsskedeforsikring.....	771,77	1.000
37.250		Elforbrug, ejendommen.....	65.288,87	45.000
13.538		Andre abonnementer.....	13.675,00	14.500
311.727	3	Administration.....	223.233,98	230.000
0		Honorar nøgletal.....	4.000,00	17.500
260.353	4	Renholdelse.....	314.573,20	275.000
844.271	5	Vedligeholdelse.....	800.000,00	800.000
2.024		Indvendig vedl. forbrugt.....	2.096,88	2.100
16.283		Afskrivning, driftsmidler.....	16.282,50	16.283
471.560		Renteudgifter, prioritetslån.....	428.561,86	425.000
0		Kurstab v/låneomlægning.....	568.823,81	0
0		Øvrige låneomkostninger.....	29.727,00	0
26		Øvrige renteudgifter.....	75,75	0
<u>2.764.978</u>		UDGIFTER I ALT	<u>3.332.743,43</u>	<u>2.646.383</u>
<u>1.205.687</u>		RESULTAT FØR AFDRAG	<u>141.867,01</u>	<u>627.064</u>
<u>821.134</u>		Årets prioritetsafdrag.....	<u>989.176,67</u>	<u>400.000</u>
<u>384.553</u>		PERIODENS RESULTAT EFTER AFDRAG	<u>-847.309,66</u>	<u>227.064</u>

Balance pr. 31. juli

31/7 2018	Noter		31/7 2019
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
187.000.000	7	Ejendom.....	196.000.000,00
84.803	8	Vaskemaskiner/tørretumblere.....	68.520,00
187.084.803			196.068.520,00
Omsætningsaktiver			
25.136	6	Kabel-TV.....	25.411,73
0	17	Restancer og andre tilgodehavender.....	0,00
56.982	10	Periodeafgrænsningsposter.....	57.867,74
4.126.455	9	Likvide beholdninger.....	4.333.142,96
4.208.573			4.416.422,43
191.293.376			200.484.942,43
AKTIVER I ALT			
PASSIVER			
Egenkapital			
118.209	11	Andelskapital.....	118.209,00
81.463.163	12	Fri egenkapital.....	90.952.968,36
81.581.372			91.071.177,36
88.861.500			88.861.500,00
Henlæggelser			
Gæld			
20.394.391	13	Prioritetsgæld.....	19.057.275,68
112.727	14	Igangværende varmeregnskab.....	121.368,32
313.597	15	Øvrige skyldige beløb.....	1.020.954,99
0	19	Hensat ikke-anvendt vedligeholdelse....	320.780,64
29.789	16	Indvendig vedligeholdelse.....	31.885,44
20.850.504			20.552.265,07
191.293.376			200.484.942,43
PASSIVER I ALT			
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
21 Andelshavernes hæftelsesforhold			
22 Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed			

Notespecifikationer

<u>2017/2018</u>		<u>2018/2019</u>
	1 <u>Skatter og afgifter</u>	
301.186	Grundskyld.....	329.135,30
<u>203.032</u>	Renovation.....	<u>195.101,75</u>
<u>504.218</u>		<u>524.237,05</u>
	2 <u>Vandforbrug</u>	
221.536	Vand, vandafgift og kloakafgift.....	256.146,53
<u>-1.920</u>	Fællesbad.....	<u>-1.920,00</u>
<u>219.616</u>		<u>254.226,53</u>
	Vandforbrug 2008 : 6.220m ³	272.762,98
	Vandforbrug 2009 : 5.090m ³	230.727,15
	Vandforbrug 2010 : 5.862m ³	272.373,34
	Vandforbrug 2011 : 7.956m ³ (8.848-892)	315.517,83
	Vandforbrug 2012 : 6.732m ³ (8.369-1.637)	262.124,37
	Vandforbrug 2013 : 5.980m ³ (7.669-*1.689)	238.499,10
	Vandforbrug 2014 : 5.791m ³ (7.541-*1.750)	219.830,66
	Vandforbrug 2015 : 5.781m ³ (7.531-*1.750)	229.474,95
	Vandforbrug 2016 : 6.352m ³ (8.102-*1.750)	249.869,43
	Vandforbrug 2017 : 5.904m ³ (7.577-*1.673)	230.591,55
	Vandforbrug 2018 : 6.192m ³ (7.875-**1.683)	242.814,08
	(Seneste periode: 01.10.2017 - 01.10.2018)	
	*) - opgjort og afregnet med erhvervslejer	
	***) - anslået forbrug erhvervslejer	
	3 <u>Administration</u>	
125.662	Administrationshonorar.....	127.069,00
46.375	Revision (inkl. regulering s.å.).....	42.375,00
18.500	Revisorhonorar - bindende forhåndsbesked.....	0,00
10.625	Revisorhonorar - omprioritering.....	0,00
88.431	Rådgiverhonorar.....	25.618,75
5.315	Generalforsamlinger og møder.....	6.520,94
2.191	Beboeraktiviteter.....	1.744,00
2.029	Repræsentation/gaver.....	0,00
228	Hjemmeside.....	378,00
1.447	Kontorartikler.....	0,00
0	Byggesager.....	17.000,00
9.419	Gebyrer.....	8.102,72
0	Varmeregnskab/kontrolmanual.....	-5.573,81
1.507	Øvrige administrationsomkostninger.....	0,00
<u>-1</u>	Øredifference.....	<u>-0,62</u>
<u>311.727</u>		<u>223.233,98</u>

Notespecifikationer

<u>2017/2018</u>		<u>2018/2019</u>
	4 <u>Renholdelse</u>	
1.523	Snerydning.....	9.500,00
0	Viceværtløn (AM grundlag).....	36.000,00
249.406	Ejendomsservicefirma.....	252.573,20
9.425	Trappevask & vinduespolering.....	16.500,00
<u>260.353</u>		<u>314.573,20</u>
	5 <u>Vedligeholdelse</u>	
	Almindelig løbende vedligeholdelse:	
205.011	VVS.....	79.431,25
23.429	Elektriker.....	24.336,84
39.678	Låseservice.....	23.323,75
51.434	Port/dørtelefon.....	259.162,50
22.551	Rep. og vedl. vaskeri.....	-2.518,75
6.156	Maler.....	50.621,88
3.701	Murer.....	0,00
1.084	Snedker.....	11.448,78
3.219	Diverse udgifter.....	0,00
0	Kloakarbejde.....	2.878,13
2.721	Have- & gårdanlæg.....	125,00
0	Skadedyr.....	977,68
1.793	Småanskaffelser.....	408,80
1.869	Rottebekæmpelse.....	20.273,50
<u>362.646</u>	Almindelig løbende vedligeholdelse	<u>470.469,36</u>
2.222.828	Håndværkerudgifter trapper/vinduer.....	0,00
174.250	Tilsyn v/arkitekt.....	0,00
60.000	Lønkomensationer.....	0,00
24.546	1 års gennemgang -Øens.....	8.750,00
<u>2.844.271</u>	Vedligeholdelse i alt	<u>479.219,36</u>
-2.000.000	Overførte fra henlæggelser.....	0,00
844.271		479.219,36
0	Overført ikke-anvendt vedligeholdelse.....	320.780,64
<u>844.271</u>		<u>800.000,00</u>
	6 <u>Kabel-TV</u>	
25.955	Overført fra sidste år.....	25.136,05
149.339	Udgifter til kabel-TV.....	150.881,41
-150.158	A conto indbetalt.....	-150.605,73
<u>25.136</u>	Saldo overføres til status	<u>25.411,73</u>

Notespecifikationer

<u>2017/2018</u>		<u>2018/2019</u>
	7 Ejendom	
70.000.000	Primosaldo.....	70.000.000,00
18.368.806	Byggesag i alt, netto.....	18.368.806,40
<u>43.631.194</u>	Opskrivning til valuarvurdering 31/7-16.....	<u>43.631.193,60</u>
132.000.000	Valuarvurdering pr. 31/7 2016	132.000.000,00
<u>43.000.000</u>	Opskrivning til valuarvurdering 31/7-17.....	<u>55.000.000,00</u>
175.000.000	Valuarvurdering pr. 31/7 2017	187.000.000,00
<u>12.000.000</u>	Opskrivning til valuarvurdering 31/7-18.....	<u>0,00</u>
<u>187.000.000</u>	Valuarvurdering pr. 31/7 2018	187.000.000,00
	Opskrivning til valuarvurdering 31/7-19.....	<u>9.000.000,00</u>
	Valuarvurdering pr. 31/7 2019	<u>196.000.000,00</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31/7 2019 i henhold til vurdering af 31. juli af Ejendomsmæglerfirma STAD Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør uændret kr. 70.000.000.

Valuaren oplyser at rapportens beregninger er udarbejdet under iagttagelse af "Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af 28/6 2018".

Valuaren har valgt - §6 stk. 2 - at basere vurderingen efter DCF-metoden, hvor alle boliger over vurderingens budgetperiode (her 15 år) kan konverteres til gennemgribende renoverede lejemål og således oppebære en markedsleje.

Beregningsmetoden er udover renteutvikling følsom overfor udviklingen i ejendomspriser. Sidste års følsomhedsberegninger viste at en stigning i afkastsats fra 1% til 2% vil - alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen med ca 88 million.

Da foreningens hensættelse til fremtidig værdiforringelse er på 88,8 millioner vil en sådan ændring ikke påvirke andelsværdien.

Yderligere stigninger i afkastsats eller fald i ejendommens salgspriser vil reducere dagsværdien af ejendommen i et eller andet omfang. Sådanne ændringer vil medføre et fald i andelsværdien.

	8 Vaskemaskine/Tørretumbler	
162.719	Anskaffessum driftmidler.....	162.718,75
-61.634	Afskrivninger primo, driftsmidler.....	-77.916,25
<u>-16.283</u>	Årets afskrivning.....	<u>-16.282,50</u>
<u>84.803</u>		<u>68.520,00</u>

Notespecifikationer

<u>2017/2018</u>		<u>2018/2019</u>
	9 Likvide beholdninger	
1.608.240	AL 5301 0000255495.....	1.811.225,87
<u>2.518.215</u>	Formue Flex.....	<u>2.521.917,09</u>
<u>4.126.455</u>		<u>4.333.142,96</u>
	10 Periodeafgrænsningsposter	
56.982	Periodeafgrænsningsposter.....	57.867,74
<u>56.982</u>		<u>57.867,74</u>
	11 Andelskapital	
118.209	Indskudskapital, A/B.....	118.209,00
<u>118.209</u>		<u>118.209,00</u>
	12 Fri egenkapital	
75.593.788	Egenkapital.....	81.463.162,57
384.553	Periodens resultat.....	-847.309,66
<u>75.978.341</u>		<u>80.615.852,91</u>
-7.000.000	Ændring i henlæggelse til værdiforringelse.....	0,00
68.978.341		80.615.852,91
821.134	Periodens afdrag.....	989.176,67
<u>69.799.475</u>		<u>81.605.029,58</u>
12.000.000	Opskrivning til ny valuarvurdering.....	9.000.000,00
-336.312	Kursregulering.....	347.938,78
<u>81.463.163</u>		<u>90.952.968,36</u>

Andelsværdi

Beregning af andelsværdi pr. 31/7 2019 i.h.t. lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra C:

Andelskapital + Fri egenkapital

Areal		
<u>91.071.177,36</u>	=	15.408,55
5.910,43 m ²		
Foreslås fastsat til		15.400,00

Andelsværdien er, ifølge vedtægterne, gældende fra generalforsamling til generalforsamling.

Andelsværdien udgjorde sidste år (2017/18) 13.800 vedtaget på ordinær generalforsamling den 20/11 2018

Notespecifikationer

<u>2017/2018</u>		<u>2018/2019</u>
	13 <u>Prioritetsgæld</u>	
3.184.416	a) Krf.1 - lån 1.....	2.807.144,20
16.631.632	Krf 1 - lån 2.....	0,00
0	b) Krf 1 - lån 3.....	<u>16.019.727,81</u>
19.816.049		18.826.872,01
578.342	Kursregulering	<u>230.403,67</u>
<u>20.394.391</u>		<u>19.057.275,68</u>
	a) Rentetilpasningslån m/afdrag og 1-årig tilpasning. Restløbetid 7,42 år Rentetilpasses næste gang pr. 1/1 2020	
	b) Kontantlån m/afdrag - lånerente 2,108% Restløbetid 29,17 år	
	14 <u>Igangværende varmeregnskab</u>	
608.670	Varme a conto indbetalt.....	619.680,00
-542.729	Varmeudgifter a conto.....	-542.311,68
44.000	Vand a conto indbetalt.....	44.000,00
2.787	Afregning.....	0,00
<u>112.727</u>		<u>121.368,32</u>
	15 <u>Øvrige skyldige beløb</u>	
139.512	Deposita.....	139.807,90
-3.332	Restancekonto.....	725.100,00
38.436	Skyldige prioritetsrenter.....	34.680,00
24.030	Mellemregning, adm. til fakturering.....	24.168,00
2.161	Kreditorer.....	5.500,00
7.580	Skyldig selskabsskat.....	7.580,09
105.210	Skyldige omkostninger.....	<u>84.119,00</u>
<u>313.597</u>		<u>1.020.954,99</u>
	16 <u>Indvendig vedligeholdelse</u>	
-29.789	Indvendig vedligeholdelse §22.....	31.885,44
<u>-29.789</u>		<u>31.885,44</u>

Notespecifikationer

2017/2018		2018/2019
	17 <u>Restancer og andre tilgodehavender</u>	
0	Restance/forud, lejere.....	0,00
0	Udlæg for udlejer.....	0,00
0	Andelsskifter.....	0,00
0	Restancer og andre tilgodehavender.....	0,00
	18 <u>Henlæggelser til fremtidig værdiforringelse</u>	
9.035.710	Særskilt henlæggelse - byfornyelsestilskud.....	9.035.710,00
74.825.790	Primosaldo frie hensættelser.....	79.825.790,00
83.861.500	Samlet primo-henlæggelse.....	88.861.500,00
-2.000.000	Anvendt til vedligeholdelse dette år.....	0,00
81.861.500		88.861.500,00
7.000.000	Henlagt i år af ejendommens værdistigning.....	0,00
88.861.500		88.861.500,00
	19 <u>Hensat ikke-anvendt vedligeholdelse</u>	
	Overført saldo sidste år.....	0,00
	Ikke-anvendt vedligeholdelse dette år.....	320.780,64
	Overføres til næste år.....	320.780,64
	20 <u>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</u>	
	I selskabets ejendom er tinglyst følgende hæftelser:	
	Pantebrev opr. kr. 7.595.000,00 til BRFKredit	
	Pantebrev opr. kr. 16.318.000,00 til Jyske Realkredit	
	Ejerpantebrev kr. 800.000 (til sikkerhed for Arbejdernes Landsbank)	
	Afgiftspantebrev kr. 1.682.000	
	Servitut om tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte (udløb 31/10 2035)	
	21 <u>Andelshavernes hæftelsesforhold</u>	
	Ifølge vedtægternes §5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet og banken ikke har taget forbehold herom.	

Notespecifikationer

22 Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed

Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel.

Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørs-skatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendoms-vurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/ erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Oversigt over andele og lejemål

Andelskronen inkl. indskud udgør herefter pr. 31/7 2019

15.400,00

(29/12 2018: 13.800)

Indskud er lig areal gange 20 kr.

Andelsværdien udregnes som areal x andelskrone.

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
Fredericiagade 82			
1 st.tv.....	67,00	1.340	1.031.800,00
2 Kronprinsessegade 43, st.....	59,00	0	0,00
3 1.tv.....	67,00	1.340	1.031.800,00
4 1.th.....	107,00	2.140	1.647.800,00
5 2.tv.....	67,00	1.340	1.031.800,00
6 2.th.....	107,00	2.140	1.647.800,00
7 3.tv.....	67,00	1.340	1.031.800,00
8 3.th.....	107,00	2.140	1.647.800,00
9 4.tv.....	67,00	1.340	1.031.800,00
10 4.th.....	107,00	2.140	1.647.800,00
11 5.tv.....	67,00	1.340	1.031.800,00
12 5.th.....	107,00	2.140	1.647.800,00
Fredericiagade 82 A			
13 st.tv.....	68,00	1.360	1.047.200,00
14 st.th.....	74,00	1.480	1.139.600,00
15 1.tv.....	68,00	1.360	1.047.200,00
16 1.th.....	74,00	1.480	1.139.600,00
17 2.tv.....	68,00	1.360	1.047.200,00
18 2.th.....	74,00	1.480	1.139.600,00
19 3.tv.....	68,00	1.360	1.047.200,00
20 3.th.....	74,00	1.480	1.139.600,00
21 4.tv.....	68,00	1.360	1.047.200,00
22 4.th.....	74,00	1.480	1.139.600,00
23 5.tv.....	68,00	1.360	1.047.200,00
24 5.th.....	74,00	1.480	1.139.600,00

Opgørelse af lejlighedsværdi og indskud

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
Kronprinsessegade 43			
25 st. tv.....	35,00	0	0,00
26 st. th.....	88,00	0	0,00
27 1.tv.....	86,00	1.720	1.324.400,00
28 1.th.....	100,00	2.000	1.540.000,00
29 2.tv.....	86,00	1.720	1.324.400,00
30 2.th.....	92,00	1.840	1.416.800,00
31 3.tv.....	86,00	1.720	1.324.400,00
32 3.th.....	92,00	1.840	1.416.800,00
33 4.tv.....	86,00	1.720	1.324.400,00
34 4.th.....	100,00	2.000	1.540.000,00
35 5.tv.....	86,00	1.720	1.324.400,00
36 5.th.....	92,00	1.840	1.416.800,00
Kronprinsessegade 64.....			
37 st. tv. Sammenlagt.....	0,00	0	0,00
38 st. th.....	223,00	0	0,00
39 1.tv.....	70,00	1.400	1.078.000,00
40 1.th.....	63,00	1.260	970.200,00
41 2.tv.....	70,00	1.400	1.078.000,00
42 2.th.....	63,00	1.260	970.200,00
43 3.tv. Sammenlagt med lejlighed 76...	115,00	2.300	1.771.000,00
44 3.th.....	63,00	1.260	970.200,00
45 4.tv.....	70,00	1.400	1.078.000,00
46 4.th.....	63,00	1.260	970.200,00
47 5.tv.....	70,00	1.400	1.078.000,00
48 5.th.....	63,00	1.260	970.200,00
Olfert Fischersgade 45.....			
49 st.th.....	86,00	1.720	1.324.400,00
50 1.tv.....	46,00	920	708.400,00
51 1.th.....	56,00	1.120	862.400,00
52 2. sammenlagt med lejlighed 53.....	102,00	2.040	1.570.800,00
53 2. sammenlagt med lejlighed 52.....	0,00	0	0,00
54 3.tv.....	46,00	920	708.400,00
55 3.th.....	56,00	1.120	862.400,00
56 4.tv.....	46,00	920	708.400,00
57 4.th. sammenlagt med lejlighed 67...	101,00	2.020	1.555.400,00
58 5.tv.....	46,00	920	708.400,00
59 5. th. sammenlagt med lejlighed 69	0	0	0,00

Opgørelse af lejlighedsværdi og indskud

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
Olfert Fischersgade 47.....			
60 st.th.....	47,30	946	728.466,20
61 1.tv.....	45,00	900	693.000,00
62 1.th.....	46,00	920	708.400,00
63 2.tv.....	45,00	900	693.000,00
64 2.th.....	46,00	920	708.400,00
65 3.tv.....	45,00	900	693.000,00
66 3.th.....	46,00	920	708.400,00
67 4. tv. Sammenlagt med lejlighed 57..	0,00	0	0,00
68 4.th.....	46,00	920	708.400,00
69 5.tv. Sammenlagt med lejlighed 59...	101,00	2.020	1.555.400,00
70 5. th.....	46,00	0	0,00
Olfert Fischersgade 49			
71 1.tv.....	44,00	880	677.600,00
72 1.th.....	45,00	900	693.000,00
73 2.tv.....	44,00	880	677.600,00
74 2.th.....	45,00	900	693.000,00
75 3.tv.....	45,13	903	695.002,00
76 3.th. sammenlagt med lejlighed 43...	0,00	0	0,00
77 4. tv. Sammenlagt med lejlighed 78..	89,00	1.780	1.370.600,00
78 4. th. sammenlagt med lejlighed 77..	0,00	0	0,00
79 5.tv.....	44,00	880	677.600,00
80 5.th.....	45,00	900	693.000,00
Olfert Fischersgade 51			
81 st.tv.....	86,00	1.720	1.324.400,00
82 st.th.....	92,00	1.840	1.416.800,00
83 1. tv.....	78,00	1.560	1.201.200,00
84 1.th.....	92,00	1.840	1.416.800,00
85 2.tv.....	86,00	1.720	1.324.400,00
86 2.th.....	92,00	1.840	1.416.800,00
87 3.tv.....	86,00	1.720	1.324.400,00
88 3.th.....	92,00	1.840	1.416.800,00
89 4.tv.....	78,00	1.560	1.201.200,00
90 4.th.....	92,00	1.840	1.416.800,00
91 5.tv.....	86,00	1.720	1.324.400,00
92 5.th.....	92,00	1.840	1.416.800,00
	<u>5.910,43</u>	<u>451,00</u>	<u>118.209</u>
			<u>91.020.668,20</u>
Solgt areal	5.910,43		
Udlejet til erhverv/beboelse	451,00		
Samlet areal	6.361,43		

Nøgletal

Reference

Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

A1-A3 Identifikation af ejendommen - se side 3

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal (kvm)
B1 Andelsboliger	81	5.910
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	1	46
B4 Erhvervslejemål	4	405
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.		
B6 I alt	86	6.361

	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften er uensartet			
C3 og fordelingsnøglen kan ikke beskrives			
D1 Stiftelsesår	1974		
D2 Ejendommens opførelsesår	1905		
Hæftelser			
E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		Nej	
F1 Anvendt regnskabsprincip til beregning af andelsværdien:	Valuarvurdering		
	Kr.	Gns.kr.pr.kvm.	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	196.000.000	30.811	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	88.861.500	13.969	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	45,34%		

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør, såfremt ejendommen afstås for en højere pris end kr. 88.071.421 med tillæg af ejendomsprisudviklingen.
- G2** Foreningens ejendomme er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

		kr. pr. kvm.		
		Forrige år	Sidste år	I år
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andels kvm			473,04	
H2 Erhvervslejeindtægter pr. andels kvm.			75,90	
H3 Boliglejeindtægter pr. andels bolig kvm.			2,88	
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel. kvm	256	204	24	

Nøgletal

Reference	Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag	kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	800.000,00	21,52%
	Øvrige omkostninger	1.487.175,63	40,00%
	Indvendig vedligeholdelse	2.096,88	0,06%
	Fiansielle poster, netto	422.749,10	11,37%
	Afskrivninger	16.282,50	0,44%
	Afdrag	989.176,67	26,61%
	I alt	<u>3.717.480,78</u>	<u>100,00%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		85,56%
		kr. pr. andels-kvm.	
K1	Foreslået andelsværdi	15.400,00	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>2.730,06</u>	
K3	Teknisk andelsværdi	<u>18.130,06</u>	
	Reserver uden for andelsværdi	<u>15.034,69</u>	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering? Ja - men ikke opdateret		
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand? Ja - men ikke opdateret		
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	Nej	
L4hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansiering?		
L5og er der hensat midler til disse arbejder?		
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	37,56	132,72
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. kr. pr. kvm	ir	ir
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>37,56</u>	<u>132,72</u>
N1	Ejendommens energimærke - A, B, C, D, E, F eller G	D	
O	Finansielle forhold - se note 16		
P	Friværdi (ejendommens rgn.værdi fratrukket gæld i ejendommen)		90,28%
Q	Andel af foreningens gæld der i øjeblikket afdrages på: BRF - se note 13		Afdrag Procent
		<u>19.057.275,00</u>	X
		<u>19.057.275,00</u>	100%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	136,54	138,93
			I år
			167,36