

REVISOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN STEEN WILLEMOES

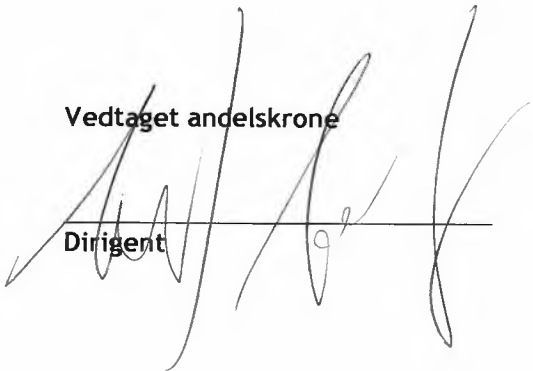
ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	19-20
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Steen Willemoes Willemoesgade 83 Steen Billes Gade 1 2100 København Ø Ejendomme: Matr. nr. 3283 Udenbys Klædebo Kvarter, København CVR-nr.: 72 74 95 10 Stiftet: 1. januar 1983 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thue Johansen, formand Niels Thomsen Karl Kjær Bang
Administrator	Susanne Ellingsen Willemoesgade 83, 1. th. 2100 København Ø
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Andelsboligcenter Amagerbrogade 60 2300 København S

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Steen Willemoes.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

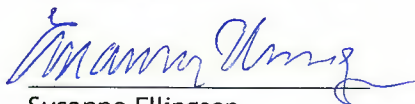
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2019

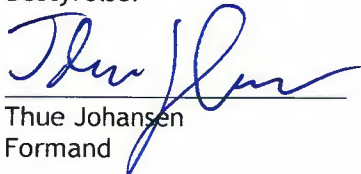
Administrator:



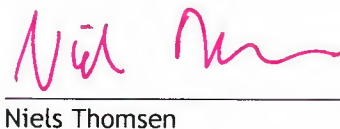
Susanne Ellingsen

København, den 3. april 2019

Bestyrelse:



Thue Johansen
Formand



Niels Thomsen



Karl Kjær Bang

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Steen Willemoes

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Steen Willemoes for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

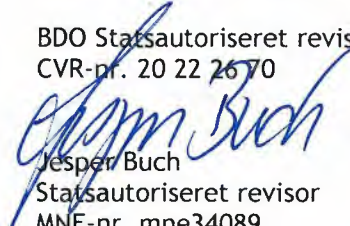
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Steen Willemoes anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	19	1.606
Boliglejemål.....	1	61
	20	1.667
Grundareal i m ²		392
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.006	14.457
Valuarvurdering.....	25.218	24.295
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.722	3.586
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	985	949
Foreslået andelsværdi.....	24.222	23.335
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		380
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		135
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		50 %
Øvrige omkostninger.....		37 %
Finansielle poster, netto.....		7 %
Afdrag.....		6 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99 %

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Vedtaget andelskrone.....		12,40	11,13	9,98	9,24

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Willemoesgade 83 og Steen Billes Gade 1, 2100 København Ø.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af planlagte udgifter til facaderenovering på tkr. 289 mod budgetteret tkr. 521.

Under hensyntagen til ovenstående anses årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Steen Willemoes for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Centralvarmeanlæg.....	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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" indeholder akkumuleret resultat.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 12, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 tkr.	Regnskab 2017 tkr.
Boligafgift.....		610.322	610	601
Lejeindtægter.....		8.245	7	7
INDTÆGTER.....		618.567	617	608
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-129.044	-131	-125
Forbrugsafgifter.....	2	-46.860	-53	-50
Vedligeholdelse, løbende.....	3	-119.148	-485	-80
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....		-289.156	-521	-795
Administrationsomkostninger.....	4	-119.649	-96	-94
Afskrivninger.....		-16.700	-17	-17
OMKOSTNINGER.....		-720.557	-1.303	-1.161
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-101.990	-686	-553
Andre finansielle indtægter.....		86	2	5
Renter, prioritetsgæld.....		-53.939	-54	-55
Finansielle poster.....		-53.853	-52	-50
RESULTAT FØR SKAT.....		-155.843	-738	-603
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-155.843	-738	-603
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		48.690	49	48
Overført restandel af årets resultat.....		-204.533	-787	-651
DISPONERET I ALT.....		-155.843	-738	-603

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		40.182.377	36.466
Centralvarmeanlæg.....		317.623	334
Materielle anlægsaktiver.....	5	40.500.000	36.800
ANLÆGSAKTIVER.....		40.500.000	36.800
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		1.227	3
Periodeafgrænsningsposter.....		1.785	3
Vandregnskab.....	9	11.134	17
Tilgodehavender.....		14.146	23
Likvide beholdninger.....		2.068.987	476
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.083.133	499
AKTIVER.....		42.583.133	37.299

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Andelskapital.....		2.850.784	2.851
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		35.040.241	31.324
Overført resultat.....		1.026.537	1.182
EGENKAPITAL.....	6	38.917.562	35.357
Prioritetsgæld.....	7	1.844.722	1.893
Deposita og forudbetalt leje.....		2.194	2
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.846.916	1.895
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.747.776	0
Anden gæld.....		30.500	31
Varmeregnskab.....	8	40.379	16
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.818.655	47
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.665.571	1.942
PASSIVER.....		42.583.133	37.299
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Andelsværdiberegning	13		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat.....	66.273	66	
Forsikringer.....	62.771	59	
	129.044	125	
 Forbrugsafgifter			2
Elektricitet.....	21.080	18	
Elindtægt vaskeri.....	-7.010	-4	
Renovation.....	32.790	36	
	46.860	50	
 Vedligeholdelse, løbende			3
Blikkenslager.....	21.691	19	
Elektriker.....	9.319	17	
Gulvservice.....	40.750	0	
Varmeanlæg.....	7.697	8	
Vaskekælder.....	10.330	11	
Vedligeholdelse, viceværtbolig.....	6.647	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	22.714	22	
Elevatorservice.....	0	3	
	119.148	80	
 Administrationsomkostninger			4
Foreningsudgifter.....	26.138	24	
Revision.....	29.500	30	
Opstilling af regnskab.....	1.000	1	
Revision vedrørende tidligere år.....	0	1	
Anden rådgivning.....	24.225	13	
Kontingenter/abonnementer.....	5.118	4	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.533	2	
Telefon og internet.....	15.114	8	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	3.750	0	
Målerpasning og varmeregnskab.....	7.151	7	
Vinduespolering.....	4.250	4	
Diverse omkostninger.....	870	0	
	119.649	94	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Grunde og bygninger	Central-varmeanlæg
Kostpris 1. januar 2018.....	5.142.136	835.323
Kostpris 31. december 2018.....	5.142.136	835.323
Opskrivninger 1. januar 2018.....	31.323.541	0
Årets opskrivninger	3.716.700	0
Opskrivninger 31. december 2018.....	35.040.241	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	0	501.000
Årets afskrivninger	0	16.700
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	0	517.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	40.182.377	317.623

I den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er der taget højde for værdien af centralvarmeanlægget, således at de to poster til sammen svarer til dagsværdien på kr. 40.500.000.

Egenkapital

6

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	2.850.784	31.323.541	1.182.380	35.356.705
Årets tilgang		3.716.700		3.716.700
Forslag til årets resultatdisponering.....			-204.533	-204.533
Afdrag på prioritetsgæld.....			48.690	48.690
Egenkapital 31. december 2018.....	2.850.784	35.040.241	1.026.537	38.917.562

Prioritetsgæld

7

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Lån nr. 2: RKD 2,0%.....	1.893.411	48.690	53.939	1.844.722	1.862.364
	1.893.411	48.690	53.939	1.844.722	1.862.364

Lån nr. 2: Kontantlånet fra Realkredit Danmark har en restløbetid på 27 år og 9 måneder med en rente på 2,0764%.

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Varmeregnskab			8
Indbetalt a conto varme.....	38.745	39	
Afholdte varmeudgifter.....	-35.332	-34	
Afregning varme.....	36.966	11	
	40.379	16	
 Vandregnskab			 9
Indbetalt a conto vand.....	-12.294	-11	
Afholdte vandudgifter.....	23.802	22	
Afregning vand.....	-374	6	
	11.134	17	

Eventualposter mv. **10**

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.845 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 40.500 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på i alt nom. 800.000 kr. Ejerpantebrevene opbevares af Københavns Andelskasse.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

12

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2018		31-12-2017	31-12-2016
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	19	1.606	1.606	1.606
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	61	61	61
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	20	1.667	1.667	1.667

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

	Ja	Nej
E1	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.500.000	24.295	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

NOTER

Note

12

Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	380
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	6

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	63	-375	-97

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	24.222
K2	Gæld - omsætningsaktiver	985
K3	Teknisk andelsværdi	25.207

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	48	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	477	173
M3	Vedligeholdelse i alt	53	525	244

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	28	30	30

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

13

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 38.917.562.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 5).....	5.977.459
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	40.500.000
3. Kontantejendomsværdi.....	24.100.000

Ejendommen blev den 25. marts 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Nordicals til en kontant handelspris på kr. 40.500.000 pr. 31. december 2018.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....	38.917.562
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	40.500.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>40.500.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.844.722
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.862.364</u>
	-17.642
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....	38.899.920

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{38.899.920}{2.850.784} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 13,6453.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

Andelsværdiberegning (fortsat)

Note
13

Fordeling af andelsværdien

Andel	Antal	Nom. værdi pr. bolig	Nom. værdi i alt	Indre værdi pr. bolig	Indre værdi i alt
48 netto m ² (nr. 1)	1	102.822	102.822	1.403.041	1.403.041
49 netto m ² (nr. 3, 5, 7 og 11)	4	104.915	419.660	1.431.601	5.726.404
53 netto m ² (nr. 2)	1	108.740	108.740	1.483.794	1.483.794
58 netto m ² (nr. 15 og 21)	2	123.770	247.540	1.688.884	3.377.768
61 netto m ² (nr. 16, 18, 22 og 24)	4	125.501	502.004	1.712.504	6.850.016
73 netto m ² (nr. 4, 8 og 10)	3	150.650	451.950	2.055.671	6.167.012
105 netto m ² (nr. 13)	1	219.957	219.957	3.001.388	3.001.388
119 netto m ² (nr. 20)	1	249.271	249.271	3.401.388	3.401.388
131 netto m ² (nr. 6 og 12)	2	274.420	548.840	3.744.555	7.489.109
	19	1.460.046	2.850.784	19.922.826	38.899.920

SUPPLERENDE BERETNING

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Er ikke underlagt revision	
	Budget	Regnskab
	2019	2018
	kr.	kr.
Boligaft.....	619.000	610.322
Lejeindtægter.....	8.000	8.245
Indtægter.....	627.000	618.567
Administrationsomkostninger.....	-125.000	-119.649
Vedligeholdelse, løbende.....	-88.000	-119.148
Ejendomsskat og forsikringer.....	-134.000	-129.044
Forbrugsafgifter.....	-52.000	-46.860
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	-161.000	-289.156
Ekstraordinær vedligeholdelse.....	-40.000	0
Afskrivninger.....	-17.000	-16.700
Andre finansielle indtægter.....	0	86
Renter, prioritetsgæld.....	-53.000	-53.939
Omkostninger.....	-670.000	-774.410
ÅRETS RESULTAT.....	-43.000	-155.843
Afdrag på prioritetsgæld.....	-50.000	-48.690
Nettoresultat.....	-93.000	-204.533
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	17.000	
Likviditetsforskydning.....	-76.000	
Disponibel beholdning, primo.....	264.478	
Disponibel beholdning, ultimo.....	188.478	