

Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk

Årsrapport for 2017/2018

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 24. oktober 2018**



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	8
Balance pr. 30. juni 2018	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018/2019	21
Lejlighedsspecifikation	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Nørre Vedbæk
CVR-nr. 75 21 54 28

Adresse

Nørrebrogade 193
Vedbækgade 2
2200 København N

Bestyrelse

Simon Juul (Formand)
Helene Møller
Dorthe Lemvig

Revisor

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017/2018 for andelsboligforeningen **Nørre Vedbæk**.

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. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. oktober 2018

Bestyrelse


Simon Juul


Helene Møller


Dorthe Lemvig

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Nørre Vedbæk

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2017 – 30. juni 2018. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2018/2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

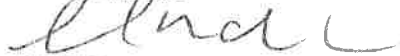
Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 15. oktober 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 34 20 99 36



Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr: 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Nørre Vedbæk er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven 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 andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Anvendt regnskabspraksis

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, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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 ejendommen.

Tilgodehavender

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

Passiver

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven 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. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskro-neberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 23 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.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2017/2018	budget 2017/2018	2016/2017
2	Boligafgift	657.293	657.300	657.293
3	Lejeindtægter	472.914	468.000	465.859
4	Øvrige indtægter	50.542	50.000	72.748
		<u>1.180.749</u>	<u>1.175.300</u>	<u>1.195.900</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	68.721	69.000	68.928
	Elforbrug	10.172	14.000	13.973
	Vandforbrug, 1.378 m ³ (1.539 m ³)	51.639	60.000	59.295
	Renovation	57.491	60.000	54.877
5	Forsikringer og abonnemeter	63.951	50.000	55.041
6	Anden renholdelse	106.826	135.000	108.463
7	Foreningsomkostninger	216.421	160.000	174.316
8	Vedligeholdelse	60.165	100.000	67.162
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	208.321	500.000	716.662
		<u>843.707</u>	<u>1.148.000</u>	<u>1.318.717</u>
	Resultat før finansielle poster	337.042	27.300	-122.817
9	Finansielle omkostninger	-223.062	-223.200	-314.941
	Resultat før skat	<u>113.980</u>	<u>-195.900</u>	<u>-437.758</u>
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>113.980</u>	<u>-195.900</u>	<u>-437.758</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	3.989.654	0	-593.259
	Betalte prioritetsafdrag	99.150	99.200	142.450
	Overført restandel af årets resultat	-3.974.824	-295.100	13.051
	Disponeret i alt	<u>113.980</u>	<u>-195.900</u>	<u>-437.758</u>

Balance pr. 30. juni 2018

Note	Aktiver	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2018	<u>37.800.000</u>	<u>29.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.800.000</u>	<u>29.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	5.508	9.497
19	Varmeregnskab	0	3.571
	Forudbetalte omkostninger	<u>13.358</u>	<u>13.817</u>
		<u>18.866</u>	<u>26.885</u>
13	Likvide beholdninger	<u>1.391.702</u>	<u>1.283.624</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.410.568</u>	<u>1.310.509</u>
	Aktiver i alt	<u>39.210.568</u>	<u>30.810.509</u>

Balance pr. 30. juni 2018

Note	Passiver	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	<u>1.483.000</u>	<u>1.483.000</u>
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	31.542.057	23.242.057
16	Overført resultat mv.	<u>-7.302.592</u>	<u>-3.426.918</u>
		<u>24.239.465</u>	<u>19.815.139</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>5.000.000</u>	<u>1.010.346</u>
		<u>5.000.000</u>	<u>1.010.346</u>
	Egenkapital i alt	<u>30.722.465</u>	<u>22.308.485</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	<u>8.081.654</u>	<u>8.174.604</u>
		<u>8.081.654</u>	<u>8.174.604</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Varmeregnskab	5.266	0
20	Elregnskab	79.304	64.801
	Forudbetalt husleje og deposita, erhvervslejere	167.558	167.558
21	Øvrig gæld	<u>154.321</u>	<u>95.061</u>
		<u>406.449</u>	<u>327.420</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.488.103</u>	<u>8.502.024</u>
	Passiver i alt	<u>39.210.568</u>	<u>30.810.509</u>
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2018

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	6.257.943
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2018	37.800.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016	29.500.000

Egenkapital jf. regnskabet 30.722.465

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -5.000.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	37.800.000	
Bogført værdi	<u>37.800.000</u>	<u>0</u>
		25.722.465

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	8.081.654	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>8.367.844</u>	<u>-286.190</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 25.436.275

Andelshavere antal kvm 1.483

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2018 pr. m² 17.152

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 17.152

Ejendommen er pr. 30. juni 2018 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,92%.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2018	kr.	17.152
Værdi pr. 30. juni 2017	kr.	14.315
Værdi pr. 30. juni 2016	kr.	14.315
Værdi pr. 30. juni 2015	kr.	14.315
Værdi pr. 30. juni 2014	kr.	14.670
Værdi pr. 30. juni 2013	kr.	14.670
Værdi pr. 30. juni 2012	kr.	14.594
Værdi pr. 30. juni 2011	kr.	15.205

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2017/2018	2017/2018	2016/2017
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	657.293	657.300	657.293
		<u>657.293</u>	<u>657.300</u>	<u>657.293</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, erhverv	472.914	468.000	465.859
		<u>472.914</u>	<u>468.000</u>	<u>465.859</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Honorar ved salgsaftale	2.000	0	0
	Gebyrer ved rykning	200	0	1.400
	Vaskeriindtægter	10.800	12.000	10.800
	Salg af nøgler	112	0	5.760
	Momsfradrag	37.430	38.000	54.788
		<u>50.542</u>	<u>50.000</u>	<u>72.748</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	55.054		53.266
	Vandskade selvrisiko	2.327		0
	Falck abonnement og nye brandalarmer	6.570		1.775
		<u>63.951</u>	<u>50.000</u>	<u>55.041</u>
6.	Anden renholdelse			
	Alliance graffitti	2.060		6.631
	Udskiftning af måtter	10.992		10.077
	Gårdlaug	50.711		48.406
	Anden renholdelse	63		2.679
	Trappevask og vinduespolering	43.000		40.670
		<u>106.826</u>	<u>135.000</u>	<u>108.463</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2017/2018</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
7. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	2.923		3.489
Kontorhold, porto og gebyrer	4.390		6.863
Gaver	567		767
Bestyrelseshonorar	11.250		11.250
Hjemmeside	1.105		10.176
Omkostninger PBS	3.139		2.530
Abonnement ABF	4.070		4.415
Revision og regnskab	16.375		15.875
Nøgletal jf. Bekendtgørelse	1.250		1.250
Revisor, momsangivelse mv.	3.125		3.125
Revisor, deltagelse i møde og generalforsamling	16.250		15.750
Revisor, assistance el- og varmeregnskab	3.125		3.625
Revisor, assistance varslinger og ændringer hos PBS mv.	3.812		2.875
Revisor, assistance indberetning nøgletal	375		375
Revisor, assistance akt-indsigt fra andelshaver	0		4.375
Revisor, rådgivning ny erhvervslejer mv.	1.250		10.000
Revisor, assistance i forbindelse med salgsafregning	2.263		0
Revisor, assistance med rettelser til referat generalforsamling	2.263		0
Bogføring- og administrativ assistance	51.250		50.625
Advokathonorar	45.980		7.500
Varmeregnskab	17.858		16.352
Elregnskab	3.201		3.099
Honorar valuarvurdering	20.600		0
	<u>216.421</u>	<u>160.000</u>	<u>174.316</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2017/2018</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
8.	Vedligeholdelse			
	Tømrer og snedker	0		4.243
	Maler	0		1.289
	Elektriker	1.314		350
	Kloak, gård, gade	4.015		0
	VVS-sanitet, vandrør mv.	1.531		1.600
	VVS-varmeinstallationer og nye radiatorer	18.842		6.728
	VVS-taget	0		11.148
	Drift af vaskeri	11.120		9.155
	Låsesmed, nye nøgler	7.590		1.233
	Sikring af vinduer	0		31.226
	Haveanlæg	6.078		190
	Arkitekt	9.675		0
	Budgetteret vedligeholdelse		100.000	
		<u>60.165</u>	<u>100.000</u>	<u>67.162</u>
9.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	216.862	217.000	253.472
	Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	0	0	58.369
	Amortiseret kurstab	6.200	6.200	3.100
		<u>223.062</u>	<u>223.200</u>	<u>314.941</u>
10.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Regulering af skat tidligere år	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning. Det skattemæssige resultat er positivt, men der er skattemæssige underskud fra tidligere år til modregning, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2018

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.180.514	4.433.903	643.526	6.257.943
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.180.514	4.433.903	643.526	6.257.943
Opskrivninger primo	0	0	0	23.242.057
Årets opskrivninger	8.300.000	0	0	8.300.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	8.300.000	0	0	31.542.057
Regnskabsmæssig værdi	1.180.514	4.433.903	643.526	37.800.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2018 i henhold til vurdering af 30. september 2018 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 29.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,92%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

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

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
12. Tilgodehavender		
Restance	4.263	8.608
Momsafregning	0	889
Udlæg andelshaver	1.245	0
	<u>5.508</u>	<u>9.497</u>
13. Likvide beholdninger		
Kasse	228	236
Nordea driftskonto	1.385.900	1.278.846
Kassekonto Nordea	5.574	4.542
	<u>1.391.702</u>	<u>1.283.624</u>

Noter til årsrapporten

			<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
14. Andelsindskud	Antal kvm	Pris		
Saldo primo	1.483	1.000	1.483.000	1.483.000
	1.483		1.483.000	1.483.000
15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			23.242.057	23.242.057
Årets opskrivning			8.300.000	0
Årets nedskrivning			0	0
			<u>31.542.057</u>	<u>23.242.057</u>
16. Overført resultat mv.				
Tidligere års resultat			-3.426.918	-3.582.419
Betalte prioritetsafdrag			99.150	142.450
Overført restandel af årets resultat			-3.974.824	13.051
			<u>-7.302.592</u>	<u>-3.426.918</u>
17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo			0	0
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
Saldo primo			1.010.346	1.603.605
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			3.989.654	-593.259
			<u>5.000.000</u>	<u>1.010.346</u>

Noter til årsrapporten

18. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
3 Nykredit, 2,2188% kontantlån	3.982.360	4.095.949	100,0000	4.095.949
4 Nykredit, 2,% obligationslån	4.276.000	4.276.000	99,9040	4.271.895
	<u>8.258.360</u>	<u>8.371.949</u>		<u>8.367.844</u>
Amortiseret kurstab	-186.006			
Tidligere års afskrivning	3.100			
Årets afskrivning	6.200			
	<u>8.081.654</u>			

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
3 Nykredit, 2,2188% kontantlån	109.962	99.150	101.400
4 Nykredit, 2,% obligationslån	106.900	0	0
	<u>216.862</u>	<u>99.150</u>	<u>101.400</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
3 Nykredit, 2,2188% kontantlån	28 3/4 år	-	-
4 Nykredit, 2,% obligationslån	28 3/4 år	8 3/4 år	-

19. Varmeregnskab

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Varme indbetalt aconto	-80.780	-78.740
Køb af varme	93.605	99.993
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-18.091	-17.682
	<u>-5.266</u>	<u>3.571</u>

20. Elregnskab

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
El indbetalt aconto	-64.750	-64.750
Køb af el	40.097	38.943
Uafregnet elregnskab tidligere år	-54.651	-38.994
	<u>-79.304</u>	<u>-64.801</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
21. Øvrig gæld		
Grant Thornton	58.962	51.625
Forudbetalt boligafgift	29.740	7.432
Skyldige feriepenge	2.250	2.250
Skyldig A-skat mv.	1.261	1.261
Momsafregning	12.998	0
Diverse regninger	49.110	32.493
	<u>154.321</u>	<u>95.061</u>

22. Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 8.081.654, er der stillet sikkerhed på kr. 8.406.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2018 på kr. 29.500.000. Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, kr. 500.000 opbevares i Nordea.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskatteovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	19	1.483
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	4	401
	<hr/>	<hr/>
	23	1.884
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	23	1.884

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x		
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x		
C3				

D1 Stiftelsesår			1984	
D2 Ejendommens opførelsesår			1884	

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			Nej	
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1 Anvendt vurderingsprincip	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2018			
-------------------------------------	--	--	--	--

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.800.000	20.064
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	2.654
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	13,23%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.		
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.		
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.		

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	443	443
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskv		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvr	318	1.174
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm		
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	268.486	23%
	Øvrige omkostninger	575.221	49%
	Finansielle poster, netto	223.062	19%
	Afdrag	99.150	9%
	I alt	<u>1.165.919</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>56%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kv	<u>-96</u>	<u>-295</u>
		I år	<u>77</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:			
		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	19.892	15.658
	Valuarvurdering	25.489	20.064
	Anskaffelsessum (kostpris)	4.220	3.322
K1	Foreslået andelsværdi (Vær opmærksom på rentefradragsmodel)	17.152	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.772	
K3	Teknisk andelsværdi	21.924	
	Reserver uden for andelsværdi	3.372	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	37	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>165</u>	<u>380</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>202</u>	<u>416</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i		78%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>124</u>	<u>96</u>
		I år	<u>67</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018/2019

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2017/2018	2017/2018	2018/2019
Boligafgift	657.300	657.293	657.300
Lejeindtægter	468.000	472.914	475.900
Andre indtægter	50.000	50.542	50.000
Indtægter i alt	1.175.300	1.180.749	1.183.200
Udgifter			
Ejendomsskatter	69.000	68.721	69.200
El-forbrug	14.000	10.172	12.000
Vandforbrug	60.000	51.639	55.000
Renovation	60.000	57.491	60.000
Forsikringer og abonnementer	50.000	63.951	60.000
Anden renholdelse	135.000	106.826	135.000
Foreningsomkostninger	160.000	216.421	150.000
Vedligeholdelse	100.000	60.165	100.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	500.000	208.321	1.000.000
	1.148.000	843.707	1.641.200
Renteudgifter, prioritetslån	217.000	216.862	214.200
Amortiseret kurstab	6.200	6.200	6.200
Udgifter i alt	1.371.200	1.066.769	1.861.600
Årets resultat	-195.900	113.980	-678.400
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte amortiseret kurstab	6.200	6.200	6.200
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-99.200	-99.150	-101.400
Ændring i arbejdskapitalen	-288.900	21.030	-773.600
Arbejdskapital primo	983.000	983.089	1.004.000
Arbejdskapital ultimo	694.100	1.004.119	230.400
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		1.410.568	
Kortfristet gæld		-406.449	
		1.004.119	

Lejlighedsspecifikation for ejendommen
Nørrebrogade 193/Vedbækgade 2, 2200 København N

<u>Lejl.nr. & etage/side</u>	<u>Areal m²</u>	<u>Navn på beboerne</u>	<u>Boligafgift og leje 01.07.2018</u>	<u>Aconto varme</u>
<u>Nørrebrogade 193:</u>				
1. st. 1. LE	150	Philosophique ApS	18.983,93	1.240,00
2. st. 2. LE	69	Guldsmed, Ahmed Mirza Mohamed Ali	7.908,00	265,00
3. st. 3. LE	48+69	Alhoda Halal Slagter ApS	7.718,15	375,00
4. 1.tv. A	97	Maria Lemvig & Martin Hjorth	3.582,69	1.000,00
5. 1.th. A	93	Jan Krolak	3.434,93	380,00
6. 2.tv. A	97	Helene Møller	3.582,69	425,00
7. 2.th. A	93	Inge Lise Larsen	3.434,93	490,00
8. 3.tv. A	97	Jes Østergaard Andersen	3.582,69	610,00
9. 3.th. A	93	Tobias Berggren Jensen	3.434,93	510,00
10. 4.tv. A	97	Thomas Kai Nielsen	3.582,69	750,00
11. 4.th. A	93	Olga Pokrovskaja	3.434,93	450,00
12. 5.tv. A	63	Annie Hoff	2.326,90	500,00
13. 5.th. A	46	Katarina Egsgaard	1.699,00	290,00
<u>Vedbækgade 2:</u>				
14. st.th. LE	62	Rejsebureau/Nordisk Klip	4.628,00	210,00
15. 1.tv. A	50	Jan Olesen	1.846,75	315,00
16. 1.th. A	80	Anne Bergsbo	2.954,79	300,00
17. 2. sal A	130	P. Bergsbo & Dorthe Lemvig	4.801,53	1.200,00
19. 3.tv. A	50	Emilie S. Gotthardt	1.846,75	315,00
20. 3.th. A	80	Simon Juul	2.954,79	375,00
21. 4.tv. A	50	Dida Jørgensen	1.846,75	190,00
22. 4.th. A	80	Trine Vand & Tommy Pedersen	2.954,79	350,00
23. 5.tv. A	34	Mia Kristensen	1.255,78	600,00
24. 5.th. A	60	A. Buch & R.S. Palkinn	2.216,09	400,00
I alt	<u>1.881</u>		<u>94.012,48</u>	<u>11.540,00</u>