

Selvadministrerende
Willemoesgade 75
2100 København Ø



A/B Willemoes
CVR-nr.: 14 74 06 19

ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 til 31. december 2018

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Skøjtevej 27E • DK-2770 Kastrup

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

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. januar 2018 til 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Willemoes
Willemoesgade 75
2100 København Ø

CVR-nr.: 14 74 06 19
Stiftet: 1956
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Matr. nr: 2543 af
Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse Jeanne Petersen
Michael Sherman
Ditte Strunge Sass
Charlotte Troen
Tine Dam-Libach
Jakob Bruun Kristensen
Helle Lyndgaard Schmidt

Administration Selvadministrerende
Willemoesgade 75
2100 København Ø

Revision TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Willemoes.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2019

Administrator:

Selvadministrerende

København, den 18. marts 2019

Bestyrelse:

Jeanne Petersen
formand

Michael Sherman
kasserer

Ditte Strunge Sass

Charlotte Troen

Tine Dam-Libach

Jakob Bruun Kristensen

Helle Lyndgaard Schmidt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Willemoes

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willemoes for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 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, andelsboliglovens § 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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

København, den 18. marts 2019

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Willemoes er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboliglovens § 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 tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter 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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter til Skat samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v. 10 år.

Tilgodehavender

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

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").

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		1.191.929	1.115.000	1.142.222
Lejeindtægter		41.358	42.000	39.324
Øvrige indtægter		51.591	0	3.628
Indtægter i alt		1.284.878	1.157.000	1.185.174
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	233.621	229.500	222.283
Forbrugsafgifter	2	91.334	120.000	117.125
Renholdelse	3	67.500	75.000	67.500
Vedligeholdelse, løbende	4	241.619	520.000	329.730
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	970.913	50.000	0
Administrationsomkostninger	6	54.000	37.500	-161.700
Øvrige foreningsomkostninger	7	28.063	0	27.559
Regulering, tidligere skyldige poster, herunder varme		0		-56.514
Omkostninger i alt		1.687.050	1.032.000	545.983
Resultat før finansielle poster		-402.172	125.000	639.191
Finansielle omkostninger	8	250.304	250.000	256.495
Finansielle poster, netto		250.304	250.000	256.495
Resultat før skat		-652.476	-125.000	382.696
Skat af årets resultat		0	0	2.738
Årets resultat		-652.476	-125.000	379.958
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		171.327	171.500	165.998
Overført restandel af årets resultat		-823.803	-296.500	213.960
Disponeret i alt		-652.476	-125.000	379.958

Balance pr. 31. december

		2018	2017
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2543 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København	9	7.178.803	7.147.603
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 39.500.000			
Projektomkostninger		0	31.200
Materielle anlægsaktiver		7.178.803	7.178.803
Tilgodehavende, boligafgifter		4.303	0
Tilgodehavende vedrørende skorsten/udsugning		82.000	82.000
Periodeafgrænsningsposter		23.051	20.456
Tilgodehavender		109.354	102.456
Bankindeståender - Danske Bank		2.316.035	1.806.994
Kassebeholdning		2.320	2.321
Likvide beholdninger		2.318.355	1.809.315
Omsætningsaktiver		2.427.709	1.911.771
Aktiver		9.606.512	9.090.574

Balance pr. 31. december

		2018	2017
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		27.120	27.120
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		0	0
Overført resultat m.v.		304.322	956.798
		331.442	983.918
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		900.000	900.000
Andre reserver		900.000	900.000
Egenkapital	10	1.231.442	1.883.918
Prioritetsgæld	11	6.737.829	6.909.156
Skyldige omkostninger		37.500	37.500
Uafsluttet varmeregnskab	12	7.192	13.334
Afsluttet varmeregnskab		131.776	93.348
Mellemregning salg andele		1.451.215	142.426
Skyldig skat		3.933	5.267
Periodeafgrænsningsposter		5.625	5.625
Gældsforpligtelser	13	8.375.070	7.206.656
Passiver		9.606.512	9.090.574
Eventualforpligtelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	138.088	150.000	140.762
Forsikringer	95.533	79.500	81.521
	233.621	229.500	222.283
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	82.532	110.000	103.261
Elektricitet	8.802	10.000	13.864
	91.334	120.000	117.125
Note 3. Renholdelse			
Ejendomsservice (trapper/fortov)	67.500	75.000	67.500
	67.500	75.000	67.500
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	4.709		0
VVS	23.902		12.879
Tømrer og snedker	105.750		0
Maler	0		13.787
Kloak	9.688		8.100
Navneskilte	825		2.847
Gårdlaug	40.074		42.915
Terassemøbler mv.	2.137		10.913
Diverse vedligeholdelse	25.447		47.841
Udskiftning af ruder	26.180		109.738
Rep. af bagtrappe	0		21.250
Rådgivning - byggesag	0		57.047
Arbejdsweekend	2.907		2.413
	241.619	520.000	329.730

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af dræn og kloak	905.250		0
Rådgivning - byggesag	65.663	50.000	0
	970.913	50.000	0
Note 6. Administrationsomkostninger			
Revision	21.000	21.000	21.000
Bogføring	15.000	15.000	15.000
Nøgletal	1.500	1.500	1.500
Revisor sidste år	-4.500	0	0
Advokat	0		800
Advokat, anslået vedr. sag i 2014 tilbageført	0		-200.000
Bestyrelses honorar	21.000		0
	54.000	37.500	-161.700
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Gebyrer	2.610		2.619
Kontorholdsudgifter	80		0
Kontingenter mv. (bl.a. ABF)	6.211		6.022
Generalforsamling og møder	412		0
Diverse omkostninger	0		168
Valuarvurdering	18.750		18.750
	28.063	0	27.559
Note 8. Finansielle omkostninger			
BRF Kredit	186.516		191.070
BRF Kredit	63.561		65.143
Renter, ej fradrag	227		282
	250.304	250.000	256.495
		2018	2017
Note 9. Ejendommen matr. nr. 2543 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København			
Saldo pr. 1. januar		7.147.603	7.147.603
Tilgang		31.200	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		7.178.803	7.147.603

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 39.500.000.

Noter til balancen

Note 10. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2018	27.120	0	956.798	983.918	0	900.000	900.000	1.883.918
Tillægsværdi solgte andele			0	0			0	0
Årets værdiregulering ejendom		0		0			0	0
Ændring i dagsværdi rentesikring				0			0	0
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			171.327	171.327				171.327
Regnskabsmæssige afskrivninger			0	0				0
Rest af årets resultat			-823.803	-823.803				-823.803
Saldo pr. 31. december 2018	27.120	0	304.322	331.442	0	900.000	900.000	1.231.442

Noter til balancen

Note 11. Prioritetsgæld pr. 31. december 2018

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
BRF Kredit								
Oprindelig kr. 5.502.000								
Kontantlån, 3%	108,000	25,25	186.516	124.942	4.937.414	5.068.772	129.038	5.474.273
BRF Kredit								
Oprindelig kr. 1.998.000								
Kontantlån, 3%	108,000	25,50	63.561	46.385	1.800.415	1.799.233	47.789	1.943.171
			250.077	171.327	6.737.829	6.868.005	176.827	7.417.444

Noter til balancen pr. 31. december

	2018	2017
	KR.	KR.
Note 12. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	56.028	61.621
Fjernvarmeomkostning	48.836	48.287
	7.192	13.334

Note 13. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 6.561.002 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 11.

Note 14. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 7.500.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 150.000 til sikkerhed for foreningens engagement med Danske Bank.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet den sidste udlejede lejlighed ikke

Noter

Note 15. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger

	31.12.16	31.12.17	31.12.18		
	BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	2.119	2.124	22	2.124
B2	Erhvervsandele	133	133	1	133
B3	Boliglejemål	60	60	1	60
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	140	140	0	140
B6	I alt	2.452	2.457	24	2.457

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Vægtet mellem erhverv og boliger			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1956
D2	Ejendommens opførelsesår	1898

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.		

Noter

Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x		
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.18 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		82.500.000	33.578	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.18 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		7.441.458	3.029	
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			9	
	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m2	
H1	Boligafgift	85.193	x 12	/ 2.257	453
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 2.257	0
H3	Boliglejeindtægter	3.446	x 12	/ 2.257	18

Noter

Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andelsm2 de sidste tre år	66	168	-289

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.166	Andelsværdi på balancedagen (note 10) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	2.635	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	16.801	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og reovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	108	134	98
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	395
M3	Vedligeholdelse i alt	108	134	494

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-17

Noter

Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	71	74	76

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2018, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel (B1+B2)	Kr. pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.501	16.077
Valuarvurdering	36.553	33.578
Anskaffelsessum (kostpris)	3.181	2.922
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.635	2.421
Foreslået andelsværdi	14.166	13.013
Reserver uden for andelsværdi	3.297	3.029
		Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		528
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		689
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		58
Øvrige omkostninger		23
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		8
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93

Noter

Note 16. Beregning af andelsværdi

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

		KR.
Foreningens egenkapital		331.442
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	82.500.000	
Hensættelse til værdiforringelse	-6.541.458	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-7.178.803	68.779.739
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.737.829	
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.417.444	-679.615
		68.431.566

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2018	$\frac{68.431.566}{27.120,00}$	2.523,2878
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2018)		2.293,8980

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.