



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B ØSTRIGSGÅRDEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 30. april 2019

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-19
Andelsværdiberegning.....	18-19
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Østrigsgården Østrigsgade 25 st. Serbiensgade 3 2300 København S Ejendomme: Matr. nr. 1337 Sundbyøster CVR-nr.: 81 02 54 28 Stiftet: 1. maj 1977 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Christiansen, bestyrelsesformand Sune Karlsen Bettina Nielsen Thomas Molsbak Peter Madsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/B Østrigsgården.

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.

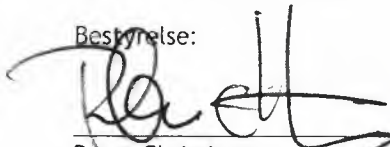
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

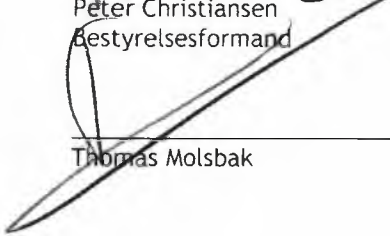
København, den 17. april 2019

Bestyrelse:


Peter Christiansen
Bestyrelsesformand


Sune Karlsen


Bettina Nielsen


Thomas Molsbak


Peter Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Østrigsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Østrigsgården 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 20 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.

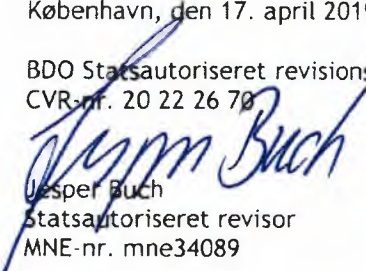
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 17. 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 A/B Østrigsgården 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	32	2.423			
Erhvervslejemål	1	103			
	33	2.526			
Grundareal i m ²		887			
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total			
Offentlig ejendomsvurdering	12.381	11.876			
Anskaffelsessum (kostpris)	805	772			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	601	577			
Foreslået andelsværdi	11.776	11.296			
		Kr. pr. m ²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig		543			
Erhvervsboligafgift i gennemsnit pr. m ² erhvervsandel		500			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger		23 %			
Øvrige omkostninger		45 %			
Finansielle poster, netto		4 %			
Afdrag		28 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		97 %			
Udvikling i hovedtal	2018	2017	2016	2015	2014
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2014 = index 100)	112	110	109	100	100
Vedtaget andelskrone		40,83	40,16	37,00	37,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Østrigsgården 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder forsikringer, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter 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 indeholder renteindtægter fra pengeinstitut og renteudgifter på foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 posteringer 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. 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Vaskemaskiner.....	10 år	0%

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til den nominelle værdi.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Afdragsfond" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

"Reserver" indeholder akkumuleret resultat og opskrivning af foreningens ejendom.

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.

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 årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 15, 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 "Nøgleoplysningskema 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 § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Boligafgift.....		1.229.157	1.225.000	1.229.557
Lejeindtægter.....		30.000	30.000	30.000
Vaskeriindtægter.....		7.870	0	3.220
Øvrige indtægter.....		5.600	0	4.350
INDTÆGTER.....		1.272.627	1.255.000	1.267.127
Forsikringer.....	1	-73.014	-80.000	-78.658
Ejendomsskat m.v.....	2	-283.344	-300.000	-281.528
Renholdelse.....	3	-109.245	-115.000	-110.241
Vedligeholdelse.....	4	-287.361	-180.000	-166.302
Administrationsomkostninger.....	5	-106.742	-110.000	-105.032
Afskrivninger.....		-3.691	-4.000	-3.691
OMKOSTNINGER.....		-863.397	-789.000	-745.452
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		409.230	466.000	521.675
Andre finansielle indtægter.....	6	479	200	157
Andre finansielle omkostninger.....	7	-57.523	-70.000	-67.450
Finansielle poster.....		-57.044	-69.800	-67.293
RESULTAT FØR SKAT.....		352.186	396.200	454.382
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		352.186	396.200	454.382
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført resultat.....		1.590	45.600	109.940
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		350.596	350.600	344.442
DISPONERET I ALT.....		352.186	396.200	454.382

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		30.000.000	30.000.000
Vaskeri.....		20.300	23.991
Materielle anlægsaktiver.....	8	30.020.300	30.023.991
Andre værdipapirer.....		1.981	2.185
Finansielle anlægsaktiver.....		1.981	2.185
ANLÆGSAKTIVER.....		30.022.281	30.026.176
Periodeafgrænsningsposter.....		24.538	0
Tilgodehavender.....		24.538	0
Likvide beholdninger.....	9	302.902	326.525
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		327.440	326.525
AKTIVER.....		30.349.721	30.352.701

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andelskapital		689.824	689.824
Reserver		20.518.739	20.517.149
Afdragsfond		7.357.334	7.006.738
EGENKAPITAL	10	28.565.897	28.213.711
Prioritetsgæld	11	1.645.431	1.996.027
Langfristede gældsforpligtelser		1.645.431	1.996.027
Skyldigt fraflyttere		3.658	14.271
Mellemregninger		74.000	59.000
Deposita		19.500	19.500
Anden gæld	12	36.033	29.599
Varmeregnskab		5.202	20.593
Kortfristede gældsforpligtelser		138.393	142.963
GÆLDSFORPLIGTELSE		1.783.824	2.138.990
PASSIVER		30.349.721	30.352.701
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Forsikringer			1
Bygningsforsikring.....	60.259	59.905	
Falck.....	4.973	4.782	
ABF.....	7.782	13.971	
	73.014	78.658	
Ejendomsskat m.v.			2
Elektricitet.....	24.163	23.833	
Vandafgifter.....	95.180	98.024	
Renovation.....	68.012	63.682	
Ejendomsskat.....	95.989	95.989	
	283.344	281.528	
Renholdelse			3
Viceværtsservice.....	68.660	100.866	
Rengøring.....	40.585	9.375	
	109.245	110.241	
Vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	66.186	56.878	
Murer.....	10.812	0	
Tømrer og snedker.....	2.219	0	
Elektriker.....	10.233	42.691	
Låseservice.....	0	1.154	
Vaskeriudgifter.....	17.933	0	
Konsulent.....	0	6.938	
Gårdanlæg.....	69.419	55.535	
Yousee kabel-TV tilslutning.....	110.559	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	3.106	
	287.361	166.302	
Administrationsomkostninger			5
Bogføringsassistance m.v.....	17.500	14.375	
Revision.....	24.375	23.975	
Varmeregnskab.....	16.991	16.643	
IT omkostninger.....	568	45	
Kopier, porto, gebyrer m.v.....	13.235	17.820	
Hybridnet.....	18.231	20.591	
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	5.966	5.155	
Telefon og varme, bestyrelseslokale.....	6.713	6.249	
Småanskaffelser.....	3.163	179	
	106.742	105.032	

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Kursregulering værdipapirer	361	0	6
Renteindtægter	118	157	
	479	157	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger bank	4	16	7
Prioritetsrenter	57.519	67.434	
	57.523	67.450	
Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Vaskeri	8
Kostpris 6. juni 1977	1.950.000	27.682	
Kostpris 31. december 2018	1.950.000	27.682	
Opskrivninger 1. januar 2018	28.050.000	0	
Opskrivninger 31. december 2018	28.050.000	0	
Årets afskrivninger	0	7.382	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	7.382	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	30.000.000	20.300	
	2018 kr.	2017 kr.	
Likvide beholdninger			
Nordea	217.826	210.920	9
Giro	79.506	111.778	
Kassebeholdning	5.570	3.827	
	302.902	326.525	

NOTER

					Note
Egenkapital					10
	Andelskapital	Reserver	Afdragsfond	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	689.824	20.517.149	7.006.738	28.213.711	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.590		1.590	
Afdrag på prioritetsgæld.....			350.596	350.596	
Egenkapital 31. december 2018.....	689.824	20.518.739	7.357.334	28.565.897	
Prioritetsgæld					11
	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 2.005.000.....	1	286.600	10.321	291.088	295.904
Nykredit 1.571.000.....	16	63.996	47.198	1.354.343	1.381.682
		350.596	57.519	1.645.431	1.677.586
Lån stort kr. 2.005.000 er et tilpasningslån F8.					
Lån stort kr. 1.571.000 er et kontantlån.					
			2018 kr.	2017 kr.	
Anden gæld					12
Skyldig VVS.....			671	0	
Skyldig rengøring.....			5.763	0	
Skyldig revision og regnskab.....			24.700	23.975	
Skyldig bogføring.....			4.899	5.624	
			36.033	29.599	
Eventualposter mv.					13
Eventualforpligtelser					
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervs-mæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). 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. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					14
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 1.645, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 30.000.					

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

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	32	2.423	2.423	2.423
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	103	103	103
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	33	2.526	2.526	2.526

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1914

	Ja	Nej
E1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.000.000		11.876
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

15

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	507
H2 Erhvervslejeindtægter	12
H3 Boliglejeindtægter	0

	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)	145	188	145

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	11.776
K2 Gæld - omsætningsaktiver	601
K3 Teknisk andelsværdi	12.377

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	97	66	114
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	97	66	114

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94 %
------------------------------------------------------------------------------------	------

	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)	150	142	145

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 28.565.897.

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 8).....	1.950.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	30.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2018 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....		28.565.897
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2018.....	30.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.000.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.645.431	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.677.586</u>	-32.155
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....		28.533.742

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:

$$\frac{28.533.742}{689.824} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen sættes til 41,36 (40,83 pr. 31/12 2017).

	Oprindeligt indskud	Andelskrone	Andelsværdi pr. 31/12 2018
Østrigsgade 21, st. th + 21, st. tv	32.768	41,36	1.355.409
Østrigsgade 21, 1. th + 21, 1. tv	33.907	41,36	1.402.522
Østrigsgade 21, 2. th + 21, 2. tv	33.907	41,36	1.402.522
Østrigsgade 21, 3. tv	18.521	41,36	766.099
Østrigsgade 21, 3. th	15.386	41,36	636.423
Østrigsgade 21, 4. tv	18.521	41,36	766.099
Østrigsgade 21, 4. th	15.386	41,36	636.423
Østrigsgade 23, st. tv	14.532	41,36	601.099
Østrigsgade 23, 1. tv/Østrigsgade 23, 1. th	29.633	41,36	1.225.733
Østrigsgade 23, 2. tv	14.532	41,36	601.099
Østrigsgade 23, 2. th	15.101	41,36	624.635
Østrigsgade 23, 3. tv/Østrigsgade 23, 4. tv	29.064	41,36	1.202.197
Østrigsgade 23, 4. th	15.101	41,36	624.635
Østrigsgade 23, 5. tv	12.822	41,36	530.367
Østrigsgade 23, 5. th + 25, 5. tv	28.209	41,36	1.166.831
Østrigsgade 25, 1. tv	14.817	41,36	612.887
Østrigsgade 25, 1. th	17.951	41,36	742.522
Østrigsgade 25, 2. th + 25, 2. tv	32.768	41,36	1.355.409
Østrigsgade 25, 3. tv + 23, 3. th	29.918	41,36	1.237.522
Østrigsgade 25, 3. th	17.951	41,36	742.522
Østrigsgade 25, 4. tv	14.817	41,36	612.887
Østrigsgade 25, 5. th	15.956	41,36	660.001
Serbiensgade 3, st. tv/Østrigsgade 25 st. th.	29.633	41,36	1.225.733
Serbiensgade 3, st. th	15.671	41,36	648.212
Serbiensgade 3, 1. th + 3, 1.tv	31.342	41,36	1.296.424
Serbiensgade 3, 2. tv/Serbiensgade 3, 2. th	31.342	41,36	1.296.424
Serbiensgade 3, 3. tv + 3. th	31.342	41,36	1.296.424
Serbiensgade 3, 4. tv + Østrigsgade 25, 4. th.	33.052	41,36	1.367.156
Serbiensgade 3, 4. th	16.241	41,36	671.789
Serbiensgade 3, 5. tv + 5. th	29.633	41,36	1.225.733
	<u>689.824</u>		<u>28.533.742</u>

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget	Regnskab
	2019	2018
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.230.000	1.229.157
Lejeindtægter.....	30.000	30.000
Vaskeriindtægter.....	6.000	7.870
Øvrige indtægter.....	2.000	5.600
Indtægter.....	1.268.000	1.272.627
Administrationsomkostninger.....	-90.000	-106.742
Vedligeholdelse.....	-290.000	-287.361
Forsikringer.....	-75.000	-73.014
Ejendomsskat m.v.....	-285.000	-283.344
Renholdelse.....	-110.000	-109.245
Afskrivninger.....	-4.000	-3.691
Andre finansielle indtægter.....	100	479
Andre finansielle omkostninger.....	-54.000	-57.523
Omkostninger.....	-907.900	-920.441
ÅRETS RESULTAT.....	360.100	352.186
Årets afdrag på prioritetsgæld.....	-360.100	-350.596
Nettoresultat.....	0	1.590
Disponibel beholdning, primo.....	189.047	
Disponibel beholdning, ultimo.....	189.047	