



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

REVISOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN ØSTRIGSGÅRDEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone



Dirigent

CVR-NR. 81 02 54 28

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	20-21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Østrigsgården Østrigsgade 25 st. Serbiensgade 3 2300 København S Ejendomme: Matr. nr. 1337 Sundbyøster Telefon: 32 59 11 12 CVR-nr.: 81 02 54 28 Stiftet: 1. maj 1977 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Christiansen, bestyrelsesformand Lindi Winkel 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 2019 for Andelsboligforeningen 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2020

Bestyrelse:



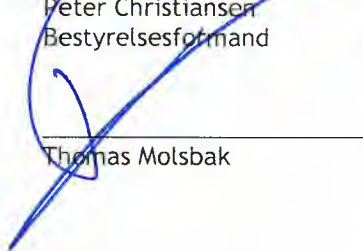
Peter Christiansen
Bestyrelsesformand



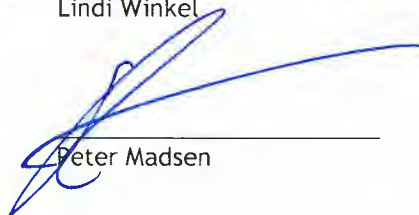
Lindi Winkel



Bettina Nielsen



Thomas Molsbak



Peter Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Østrigsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Østrigsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 22 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.

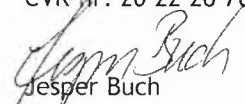
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 2020

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 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.....	30	2.421			
Erhvervslejemål.....	1	103			
	31	2.524			
Grundareal i m ²		887			
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.392	11.886			
Valuarvurdering.....	21.974	21.078			
Anskaffelsessum (kostpris).....	805	773			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	399	382			
Foreslået andelsværdi.....	18.186	17.444			
Reserver uden for andelsværdi.....	3.387	3.249			
		Kr. pr. m²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		508			
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....		291			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		17 %			
Øvrige omkostninger.....		48 %			
Finansielle poster, netto.....		4 %			
Afdrag.....		31 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		97 %			
Udvikling i hovedtal	2019	2018	2017	2016	2015
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2015 = index 100).....	112	112	110	109	100
Vedtaget andelskrone.....		41,36	40,83	40,16	37,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Østrigsgården for 2019 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.

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

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.

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.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Afdragsfond" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 nominel 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 16, 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.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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

	Note	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2018 kr.
		Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	
Boligafgift.....		1.229.557	1.230.000	1.229.557
Lejeindtægter.....		30.000	30.000	30.000
Vaskeriindtægter.....		8.000	6.000	7.870
Øvrige indtægter.....		3.000	2.000	5.600
INDTÆGTER.....		1.270.557	1.268.000	1.273.027
Forsikringer.....	1	-74.149	-75.000	-73.014
Ejendomsskat m.v.....	2	-284.280	-285.000	-283.344
Renholdelse.....	3	-87.327	-110.000	-109.245
Vedligeholdelse.....	4	-195.820	-290.000	-287.361
Administrationsomkostninger.....	5	-90.642	-90.000	-107.142
Afskrivninger.....		-3.691	-4.000	-3.691
OMKOSTNINGER.....		-735.909	-854.000	-863.797
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		534.648	414.000	409.230
Andre finansielle indtægter.....	6	24	100	479
Andre finansielle omkostninger.....	7	-47.842	-54.000	-57.523
Finansielle poster.....		-47.818	-53.900	-57.044
RESULTAT FØR SKAT.....		486.830	360.100	352.186
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		486.830	360.100	352.186
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført resultat.....		129.962	0	1.590
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		356.868	360.100	350.596
DISPONERET I ALT.....		486.830	360.100	352.186

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		53.200.000	30.000.000
Vaskeri.....		16.609	20.300
Materielle anlægsaktiver.....	8	53.216.609	30.020.300
Andre værdipapirer.....		1.482	1.981
Finansielle anlægsaktiver.....		1.482	1.981
ANLÆGSAKTIVER.....		53.218.091	30.022.281
Periodeafgrænsningsposter.....		117	24.538
Varmeregnskab 2019/20.....		19.588	17.706
Tilgodehavender.....		19.705	42.244
Likvide beholdninger.....	9	395.005	302.902
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		414.710	345.146
AKTIVER.....		53.632.801	30.367.427

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		689.824	689.824
Overført resultat.....		35.648.702	20.518.739
Afdragsfond.....		7.714.202	7.357.334
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10	44.052.728	28.565.897
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....	11	8.200.000	0
Andre reserver.....		8.200.000	0
EGENKAPITAL.....		52.252.728	28.565.897
Prioritetsgæld.....	12	1.288.563	1.645.431
Deposita og forudbetalt leje.....		19.500	19.500
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.308.063	1.664.931
Mellemregning andelshavere ved salg.....		25.637	77.658
Anden gæld.....	13	36.481	36.033
Varmeregnskab 2018/19.....		9.892	22.908
Kortfristede gældsforpligtelser.....		72.010	136.599
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.380.073	1.801.530
PASSIVER.....		53.632.801	30.367.427
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Forsikringer			1
Bygningsforsikring.....	61.489	60.259	
Falck.....	5.316	4.973	
ABF.....	7.344	7.782	
	74.149	73.014	
Ejendomsskat m.v.			2
Elektricitet.....	23.959	24.163	
Vandafgifter.....	93.160	95.180	
Renovation.....	68.012	68.012	
Ejendomsskat.....	99.149	95.989	
	284.280	283.344	
Renholdelse			3
Ejendomsservice.....	73.472	68.660	
Snerydning, grus og saltning.....	1.206	0	
Abonnement graffiti og skadedyrsbekæmpelse.....	12.649	40.585	
	87.327	109.245	
Vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	50.488	66.186	
Murer.....	0	10.812	
Tømrer og snedker.....	0	2.219	
Elektriker.....	43.258	10.233	
Maler.....	4.063	0	
Låseservice.....	1.800	0	
Vaskeriudgifter.....	0	17.933	
Konsulent.....	12.719	0	
Gårdanlæg.....	83.303	69.419	
Yousee kabel-TV tilslutning.....	0	110.559	
Diverse vedligeholdelse.....	189	0	
	195.820	287.361	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Bogføringsassistance m.v.....	18.100	17.500	
Revision.....	25.175	24.375	
Varmeregnskab.....	16.544	16.991	
Valuarhonorar.....	20.625	0	
IT omkostninger.....	401	568	
Kontorartikler mv.....	75	0	
Kopier, porto, gebyrer m.v.....	7.369	6.645	
Hybridnet.....	-17.256	18.231	
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	6.254	5.966	
Telefon og varme, bestyrelseslokale.....	6.042	6.713	
Småanskaffelser.....	525	3.163	
Arbejdsdag.....	3.432	400	
Diverse omkostninger.....	3.356	6.590	
	90.642	107.142	
Andre finansielle indtægter			6
Kursregulering værdipapirer.....	0	361	
Renteindtægter.....	24	118	
	24	479	
Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger bank.....	0	4	
Prioritetsrenter.....	47.842	57.519	
	47.842	57.523	
Materielle anlægsaktiver			8
	Grunde og bygninger	Vaskeri	
Kostpris 6. juni 1977.....	1.950.000	20.300	
Kostpris 31. december 2019.....	1.950.000	20.300	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	28.050.000	0	
Årets opskrivninger.....	23.200.000	0	
Opskrivninger 31. december 2019.....	51.250.000	0	
Årets afskrivninger.....	0	3.691	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	0	3.691	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	53.200.000	16.609	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2019 kr. 53.200.000 i henhold til vurdering af 2. marts 2020 foretaget af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 30.000.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,5%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

NOTER

	2019		2018		Note	
	kr.		kr.			
Likvide beholdninger					9	
Nordea.....	299.202		217.826			
Giro.....	95.061		79.506			
Kassebeholdning.....	742		5.570			
	395.005		302.902			
Egenkapital før andre reserver					10	
	Andelskapital	Overført resultat	Afdragsfond	I alt		
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2019.....	689.824	20.518.740	7.357.334	28.565.898		
Årets opskrivning af ejendom.....		23.200.000		23.200.000		
Overførsel til andre reserver.....		-8.200.000		-8.200.000		
Forslag til årets resultatdisponering.....		129.962		129.962		
Afdrag på prioritetsgæld.....			356.868	356.868		
Egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	689.824	35.648.702	7.714.202	44.052.728		
			2019	2018		
			kr.	kr.		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.					11	
Årets regulering.....			8.200.000	0		
			8.200.000	0		
Prioritetsgæld					12	
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 2.005.000.....	0	291.088	291.088	3.841	0	0
Nykredit 1.571.000.....	15	1.354.343	65.780	44.001	1.288.563	1.313.118
		1.645.431	356.868	47.842	1.288.563	1.313.118

Lån stort kr. 1.571.000 er et kontant annuitetslån.

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Anden gæld			13
Skyldig VVS.....	0	671	
Skyldig rengøring.....	781	5.763	
Skyldig revision og regnskab.....	23.000	24.700	
Skyldig bogføring.....	6.997	4.899	
Diverse omkostningskreditorer.....	5.703	0	
	36.481	36.033	
 Eventualposter mv.			 14
Eventualforpligtelser			
<p>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 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.</p>			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 15
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 1.189, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 53.200.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	30	2.421	2.421	2.421
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	31	2.524	2.524	2.524

	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	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
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	53.200.000	21.078	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.200.000	3.249	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

	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	508
H2 Erhvervslejeindtægter	12
H3 Boliglejeindtægter	0

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	188	145	201

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	18.186
K2 Gæld - omsætningsaktiver	399
K3 Teknisk andelsværdi	18.585

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	66	114	78
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	66	114	78

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	97 %
---	--	------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	142	145	147

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

17

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 44.052.728.

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.....	53.200.000
3. Kontantejendomsværdi.....	30.000.000

Ejendommen blev den 18. marts 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Lundsgaard Erhverv ApS til en kontant handelspris på kr. 53.200.000 pr. 31. december 2019.

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 opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....		44.052.728
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	53.200.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>53.200.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.288.563	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.313.118</u>	-24.555
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		44.028.173

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:

$$\frac{44.028.173}{689.824} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen sættes til 63,83 (41,36 pr. 31/12 2018).



Andelsværdi pr. 31/12 2019

	Oprindeligt indskud	Andelskrone	Andelsværdi pr. 31/12 2019
Østrigsgade 21, st. th + 21, st. tv	32.768	63,8252	2.091.425
Østrigsgade 21, 1. th + 21, 1. tv	33.907	63,8252	2.164.122
Østrigsgade 21, 2. th + 21, 2. tv	33.907	63,8252	2.164.122
Østrigsgade 21, 3. tv	18.521	63,8252	1.182.107
Østrigsgade 21, 3. th	15.386	63,8252	982.015
Østrigsgade 21, 4. tv	18.521	63,8252	1.182.107
Østrigsgade 21, 4. th	15.386	63,8252	982.015
Østrigsgade 23, st. tv	14.532	63,8252	927.508
Østrigsgade 23, 1. tv/Østrigsgade 23, 1. th	29.633	63,8252	1.891.333
Østrigsgade 23, 2. tv	14.532	63,8252	927.508
Østrigsgade 23, 2. th	15.101	63,8252	963.825
Østrigsgade 23, 3. tv/Østrigsgade 23, 4. tv	29.064	63,8252	1.855.016
Østrigsgade 23, 4. th	15.101	63,8252	963.825
Østrigsgade 23, 5. tv	12.822	63,8252	818.367
Østrigsgade 23, 5. th + 25, 5. tv	28.209	63,8252	1.800.446
Østrigsgade 25, 1. tv	14.817	63,8252	945.698
Østrigsgade 25, 1. th	17.951	63,8252	1.145.727
Østrigsgade 25, 2. th + 25, 2. tv	32.768	63,8252	2.091.425
Østrigsgade 25, 3. tv + 23, 3. th	29.918	63,8252	1.909.523
Østrigsgade 25, 3. th	17.951	63,8252	1.145.727
Østrigsgade 25, 4. tv	14.817	63,8252	945.698
Østrigsgade 25, 5. th	15.956	63,8252	1.018.395
Serbiensgade 3, st. tv/Østrigsgade 25 st. th.	29.633	63,8252	1.891.333
Serbiensgade 3, st. th	15.671	63,8252	1.000.205
Serbiensgade 3, 1. th + 3, 1.tv	31.342	63,8252	2.000.410
Serbiensgade 3, 2. tv/Serbiensgade 3, 2. th	31.342	63,8252	2.000.410
Serbiensgade 3, 3. tv + 3. th	31.342	63,8252	2.000.410
Serbiensgade 3, 4. tv + Østrigsgade 25, 4. th.	33.052	63,8252	2.109.551
Serbiensgade 3, 4. th	16.241	63,8252	1.036.586
Serbiensgade 3, 5. tv + 5. th	29.633	63,8252	1.891.333
	689.824		44.028.173

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2020	Regnskab 2019
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.230.000	1.229.557
Lejeindtægter.....	30.000	30.000
Vaskeriindtægter.....	8.000	8.000
Øvrige indtægter.....	2.000	3.000
Indtægter.....	1.270.000	1.270.557
Administrationsomkostninger.....	-120.000	-90.642
Vedligeholdelse.....	-250.000	-195.820
Forsikringer.....	-75.000	-74.149
Ejendomsskat m.v.....	-285.000	-284.280
Renholdelse.....	-100.000	-87.327
Afskrivninger.....	0	-3.691
Andre finansielle indtægter.....	100	24
Andre finansielle omkostninger.....	-41.800	-47.842
Omkostninger.....	-871.700	-783.727
ÅRETS RESULTAT.....	398.300	486.830
Årets afdrag på prioritetsgæld.....	-67.600	-356.868
Nettoresultat.....	330.700	129.962
Likviditetsforskydning.....	330.700	
Disponibel beholdning, primo.....	342.700	
Disponibel beholdning, ultimo.....	673.400	