inforevision

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019

ANDELSBOLIGFORENINGEN
LUNDTOFTEGADE

2200 KØBENHAVN N

MATR.NR. 1090 UTTERSLEV, KØBENHAVN

Administrator:
Ejendomsadministrationen 4-B A/S
St. Kongensgade 67 B
1264 København K

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Bestyrelsesberetning mv.	
Bestyrelsens årsberetning	1
Påtegninger	
Administrators og bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019	9
Balance pr. 30. april 2019	10-11
Noter	12-24

J.nr. 933885
la/rkv/evn

Generelt

Andelsboligforeningen Lundtoftegade matr.nr. 1090 Utterslev, København har til formål at eje og drive ovenfor nævnte ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat udviser et overskud, kr. 307.331, mod et budgetteret overskud på kr. 227.731.

Den forventede udvikling i 2019/20

Der er udarbejdet et budget for året, og bestyrelsen forventer et overskud.

Det er administrators og bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende resultatopgørelse og balance giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt resultatet, og at vi derfor kan erklære, at alle for os kendte aktiver og forpligtelser er medtaget i balancen.

Bestyrelsen indstiller derfor årsrapporten for 2018/19 til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 11. oktober 2019

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

I bestyrelsen

Morten Mikel Jensen
Formand

Mikkel Lund Jensen
Bestyrelsesmedlem

Chalina Petersen
Bestyrelsesmedlem

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lundtoftegade

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lundtoftegade for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdet efter 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. april 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal. Disse budgettal har 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, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser 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, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udførte revision

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 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 omstændigheder, 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, 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 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen
Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentlig 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Søborg, den 11. oktober 2019

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(cvr 19263096)

Lars Christian Aaskov
Statsautoriseret revisor
mne2275

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Andvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Boligafgift og lejeindtægt
Boligafgift omfatter boligafgift fra foreningens medlemmer. Lejeindtægt omfatter indtægter fra udlejning af kælderlokaler mv.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Ejendommen
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.

Tilgodehavender
Tilgodehavender er indregnet efter en forsigtig individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendm, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab fordeles lineært over lånenes løbetid.

Gældsforpligtelser i øvrigt
Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER
Nøgleoplysninger
De i note 14 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.

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 andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Note		Realiseret 2018/19	Budget (ej revideret) 2018/19	Realiseret 2017/18
	INDTÆGTER			
1	Opkrævede boligafgifter	1.134.286	1.134.331	1.079.595
1	Moderniseringsforhøjelse	16.800	16.800	16.800
1	Kælderleje	5.766	5.800	5.766
	Indtægter fra internet	0	0	18.800
	Vaskeri	16.690	15.000	16.540
	Andre indtægter	0	0	0
	INDTÆGTER I ALT	1.173.542	1.171.931	1.137.501
	OMKOSTNINGER			
2	Afgifter	197.758	212.000	206.474
	Forsikringer	41.849	42.000	41.009
3	Renholdelse m.v.	129.338	143.400	111.901
4	Udvendig vedligeholdelse	113.284	183.900	118.864
5	Parknet	-2.004	-2.000	-2.004
6	Administrationsomkostninger mv.	136.613	136.200	129.749
	OMKOSTNINGER I ALT	616.838	715.500	605.993
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	556.704	456.431	531.508
7	Renteomkostninger	-249.373	-228.700	-256.229
	RESULTAT FØR SKAT	307.331	227.731	275.279
	Skat af årets resultat	0	0	0
	ÅRETS RESULTAT	307.331	227.731	275.279
	Resultatdisponering			
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve til vedligeholdelse af ejendommen	407.030	0	-3.000.000
	Betalte prioritetsafdrag	229.187	0	221.717
	Overført til overført resultat mv.	-328.886	227.731	3.053.562
	Disponeret i alt	307.331	227.731	275.279

Note	AKTIVER	30/4 2019	30/4 2018
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
8	Ejendommen (dagsværdi iht. valuarvurdering af 11. oktober 2019)	34.100.000	33.000.000
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	34.100.000	33.000.000
	TILGODEHAVENDER		
	Andre tilgodehavender	15.113	0
9	Periodeafgrænsningsposter	74.660	73.434
	TILGODEHAVENDER I ALT	89.773	73.434
10	LIKVIDE BEHOLDNINGER	357.769	465.807
	OMSÆTNINGSAKTIVER	447.542	539.241
	AKTIVER I ALT	34.547.542	33.539.241

Note	PASSIVER	30/4 2019	30/4 2018
	EGENKAPITAL		
1	Andelsindskud	386.280	386.280
	Overført resultat, primo	-644.444	-3.698.006
	Overført resultat for året	-328.886	3.053.562
	Betalte prioritetsafdrag	450.904	221.717
	Reserver for opskrivning af foreningens ejendom, primo	21.975.298	23.609.300
	Opskrivning til valuarvurdering for året	393.442	-1.634.002
		22.232.594	21.938.851
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.	0	0
11	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	3.346.631	2.939.601
	EGENKAPITAL I ALT	25.579.225	24.878.452
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
12	Prioritetsgæld	8.651.716	8.410.514
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	8.651.716	8.410.514
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	236.980	206.051
	Varmeregnskab 2018/19	15.382	625
	Deposita	1.409	975
	Mellemværende vedrørende salg af andel	11.896	880
13	Anden gæld	50.934	41.744
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	316.601	250.275
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	8.968.317	8.660.789
	PASSIVER I ALT	34.547.542	33.539.241

14 Sikkerhedsstillelser
15 Nøgleoplysninger
16 Beregning af andelskronen

1 Opkrævede boligafgifter

Bolig	m2	Boligafgift	Leje	Moderni-sering	Andels-indskud
1	10,00	-	1.031	-	-
2	10,00	-	1.031	-	-
113, st. th.	92,20	62.806	-	-	21.390
113, st. tv.	92,20	62.806	-	-	21.390
113, 1. th.	92,20	62.806	-	-	21.390
113, 1. tv.	92,20	62.806	-	-	21.390
113, 2. th.	92,20	62.806	-	-	21.390
113, 2. tv.	92,20	62.806	-	-	21.390
113, 3. th.	92,20	62.806	-	-	21.390
113, 3. tv.	92,20	62.806	-	-	21.390
113, 4. th.	92,20	62.806	-	-	21.390
113, 4. tv.	92,20	62.806	-	-	21.390
111, st. tv.	70,80	48.240	-	-	16.426
111, st. th.	77,80	53.006	-	-	18.050
111, 1. tv.	70,80	48.240	-	-	16.426
111, 1. th.	77,80	53.006	-	-	18.050
111, 2. tv.	70,80	48.240	-	-	16.426
111, 2. th.	77,80	53.006	-	8.400	18.050
111, 3. tv.	70,80	48.240	-	-	16.426
111, 3. th.	77,80	53.006	-	8.400	18.050
111, 4. tv.	70,80	48.240	-	-	16.426
111, 4. th.	77,80	53.006	-	-	18.050
33	6,00		705	-	-
34	6,00	-	3.000	-	-
I ALT	1.697	1.134.286	5.766	16.800	386.280

2 Afgifter

	2018/19	Budget (ej revideret) 2018/19
Ejendomsskat	93.235	96.000
Vandafgifter	45.898	62.000
Elektricitet	22.551	16.000
Renovation	36.074	38.000
I ALT	197.758	212.000

3	Renholdelse mv.	2018/19	Budget (ej revideret) 2018/19
	Vicevært og trappevask	87.398	94.000
	Gårdlaug	26.829	28.000
	Snerydning	4.413	11.000
	Graffiti	9.244	10.000
	Skadedyrsbekæmpelse	1.454	400
	I ALT	129.338	143.400

4	Udvendig vedligeholdelse	2018/19	Budget (ej revideret) 2018/19
	Diverse vedligeholdelse	0	162.000
	Isenkram	743	0
	Vaskeri, leasingafgift	10.834	16.900
	Elektriker	246	0
	VVS	15.500	0
	Service, varmeanlæg	5.523	0
	Isolering af brystning	28.750	0
	Udskiftning af porttelefon	45.000	0
	Diverse	6.688	5.000
	Byggesag:		
	Facaderenovering	250.225	0
	Etablering af internet	456.333	0
	Aktiveret samlet byggesag	-706.558	0
	I ALT	113.284	183.900

5	Parknet	2018/19	Budget 2018/19
	Parknet	13.356	13.400
	Indbetalt 2018/19	-15.360	-15.400
	I ALT	-2.004	-2.000

6	Administrationsomkostninger mv.	2018/19	Budget (ej revideret) 2018/19
	Administration	64.400	64.400
	Kontrolmanual, EOV	828	0
	Revision	19.375	19.100
	Revisor, tidligere år	625	0
	Valuar	19.350	19.300
	Varmeregnskab	8.104	9.000
	Porto og gebyrer	5.422	6.000
	Bestyrelsesomkostninger	14.170	16.500
	IT-omkostninger, Web-lisencer	2.748	2.400
	Repræsentation, gaver og blomster	653	-500
	Diverse	938	0
	I ALT	136.613	136.200

7	Øvrige finansielle omkostninger	2018/19	Budget (ej revideret) 2018/19
	Realkredit Danmark	266.856	268.500
	Realkredit Danmark, ydelsesstøtte	-39.363	-39.800
	Renteudgifter, bank	32	0
	Indexregulering	2.375	0
	Årets andel af kurstab ved optagelse af prioritetslån	19.473	0
	I ALT	249.373	228.700

8 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Ejendom	I ALT	30/4 2018
Kostpris pr. 1/5 2018	11.024.702	11.024.702	7.390.700
Årets tilgang (byggesag)	706.558	706.558	3.634.002
Årets afgang	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/4 2019	11.731.260	11.731.260	11.024.702
Opskrivning til valuarvurdering			
Opskrivninger pr. 1/5 2018	21.975.298	21.975.298	23.609.300
Årets opskrivninger	393.442	393.442	-1.634.002
OPSKRIVNINGER PR. 30/4 2019	22.368.740	22.368.740	21.975.298
Afskrivninger pr. 1/5 2018	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AFSKRIVNINGER PR. 30/4 2019	0	0	0
REGN. VÆRDI PR. 30/4 2019	34.100.000	34.100.000	33.000.000

Ejendommens værdi er baseret på valuarvurdering af 11/10-2019 foretaget af ejendomsmægler og valuar M.D.E. Erik Wiborg fra Wiborg+Partnere, Scherfigsvej 1, 2100 København Ø.
Den anførte værdi på kr. 34.100.000 svarer til et teoretisk investeringsafkast på 1,8% p.a. beregnet på grundlag af den opkrævede og anslåede erhvervsleje, en beregnet omkostningsbestemt beboelsesleje tillagt forbedringsforhøjelser og med fradrag af aktuelle og anslåede driftsomkostninger. Disse indtægter andrager samlet t.kr. 1.550 (år 2034) mod den nuværende lejeindtægt og boligafgift på t.kr. 1.134.

Ved vurdering af ejendommens værdi er endvidere henset til ejendommens udviklings- og lejestigningspotentiale som 100% "lejeejendom".

Vi skal bemærke, at disse forudsætninger vil kunne påvirke ejendommens værdi væsentligt ved ændrede krav til investeringsafkastet, f.eks. ved en rentestigning.

Vi skal henvise til valuarvurderingen for de nærmere forudsætninger for værdiansættelsen.

9 Periodeafgrænsningsposter

	30/4 2019	30/4 2018
Forudbetalt ejendomsskatter	21.751	21.676
Forudbetalt forsikringer	24.159	26.401
Forudbetalt vand	17.113	13.441
Forudbetalt administration	10.733	11.013
Forudbetalt leasing	904	903
I ALT	74.660	73.434

10	Likvide beholdninger	30/4 2019	30/4 2018
	Nordea, kto.nr. 5903 917 174, driftskonto	58.744	165.251
	Nordea, kto.nr. 6896 512 518, byggekonto	299.025	300.225
	Kassebeholdning	0	331
	I ALT	357.769	465.807

11	Andre reserver	30/4 2019	30/4 2018
	Reserveret til fremtidig vedligeholdelse pr. 1/5 2018	0	0
	Regulering i året	0	0
	Reserveret til fremtidig vedligeholdelse pr. 30/4 2019	0	0
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom pr. 1/5 2018	2.939.601	5.639.601
	Regulering i året	407.030	-2.700.000
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom pr. 30/4 2019	3.346.631	2.939.601
	Andre reserver i alt pr. 30/4 2019	3.346.631	2.939.601

12	Prioritetsgæld	Restgæld 30/4 2019	Kursværdi 30/4 2019
	5% Realkredit Danmark (7 år)	127.836	129.445
	5% Realkredit Danmark (7 1/2 år)	758.794	768.636
	2% Realkredit Danmark (26 år)	3.920.924	3.998.374
	2% Realkredit Danmark (28 år)	4.076.000	4.076.000
	2,5% Realkredit Danmark (19 1/2 år)	237.454	386.391
	2,5% Realkredit Danmark (20 1/2 år)	221.254	348.496
	Kurstab (se nedestående specifikation)	-453.566	0
	I ALT	8.888.696	9.707.342
	Afdrag til betaling næste regnskabsår	236.980	
	LANGFRISTET PRIORITETSGÆLD I ALT	8.651.716	

	Hovedstol 290.000	Hovedstol 1.645.000	Hovedstol 4.352.000	Hovedstol 4.076.000	I alt
Oprindeligt kurstab 1. maj 2018	10.210	57.916	178.698	310.484	557.308
Tilgang i året	0	0	0	0	0
Oprindeligt kurstab pr. 30. april 2019	10.210	57.916	178.698	310.484	557.308
Afskrivninger pr. 1. maj 2018	6.987	38.097	18.486	20.698	84.268
Afskrivninger i året	444	2.518	6.162	10.349	19.473
Afskrivninger ved indfrielse af lån	0	0	0	0	0
Afskrivninger pr. 30. april 2019	7.431	40.615	24.648	31.047	103.741
I ALT	2.779	17.301	154.050	279.436	453.566

13	Anden gæld	30/4 2019	30/4 2018
	Skyldig A-skat	573	4.594
	Skyldig Am-bidrag	135	1.080
	Skyldige feriepenge	438	870
	Skyldige omkostninger i øvrigt	19.913	16.450
	Afsat bestyrelseshonorar	10.500	0
	Afsat revision	19.375	18.750
	I ALT	50.934	41.744

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 2.450.000, i ejendommen er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Realkreditpantebrev, nom. kr. 1.935.000, 4.352.000 og 4.076.000 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 33.706.558 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Ud over den anførte prioritetsgæld er der i ejendommen i alt tinglyst 2 indekslån med fuld ydelsesstøtte på nom. kr. 675.000 og med en restgæld pr. 30. april 2019 på kr. 458.709 (30. april 2018: 476.348).

15 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lundtotegade anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30.04.2019		30.04.18	30.04.17
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	20	1.665	1.665	1.665
B2	Erhvervsandele	0			
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	4	331	331	331
B6	**I alt**	24	1.996	1.996	1.996

	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*	*Ikke relevant*			

		År
D1	Foreningens stiftelseår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-04-19 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.100.000	17.084

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-04-19 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m² (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.346.631	1.677

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10%

	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 mv. (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 andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m^2
H1	Boligafgift	96.396	x 12	/1.665	695
H2	Erhvervslejeindtægter		x 12	/	0
H3	Boliglejeindtægter	481	x 12	/ 331	17

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016/17 Kr. pr. m^2	**2017/18 Kr. pr. m^2**	**2018/19 Kr. pr. m2**
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m^2 de sidste tre år	141	165	185

		Kr. pr. m^2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.861	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.118	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	17.979	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2016/17 Kr. pr. m^2	**2017/18 Kr. pr. m^2**	**2018/19 Kr. pr. m2**
M1	Vedligeholdelse, løbende	83	71	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	83	71	68

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) — gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssigeværdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabs-mæssige værdi)	74

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016/17 Kr. pr. m²	**2017/18 Kr. pr. m²**	**2018/19 Kr. pr. m2**
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år	115	119	124

16	Bestyrelsens forslag til beregning af andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2b		30/4 2019
	Foreningens egenkapital før andre reserver jf. regnskab		22.232.594
	Prioritetsgæld, bogført værdi	8.888.696	
	Prioritetsgæld, kursværdi	9.707.342	-818.646
	BEREGNINGSGRUNDLAG		21.413.948
	Værdi pr. fordelingstal	21.413.948/1.665	12.861,23

Lejlighed nr.	Andels-indskud pr. lejlighed	M2	Andelens værdi 30/4 2018	Fordeling af ændring for 2018/19	Andelens værdi 30/4 2019
113, st. th.	21.390	92,20	1.185.805	0	1.185.805
113, st. tv.	21.390	92,20	1.185.805	0	1.185.805
113, 1. th.	21.390	92,20	1.185.805	0	1.185.805
113, 1. tv.	21.390	92,20	1.185.805	0	1.185.805
113, 2. th.	21.390	92,20	1.185.805	0	1.185.805
113, 2. tv.	21.390	92,20	1.185.805	0	1.185.805
113, 3. th.	21.390	92,20	1.185.805	0	1.185.805
113, 3. tv.	21.390	92,20	1.185.805	0	1.185.805
113, 4. th.	21.390	92,20	1.185.805	0	1.185.805
113, 4. tv.	21.390	92,20	1.185.805	0	1.185.805
111, st. tv.	16.426	70,80	910.575	0	910.575
111, st. th.	18.050	77,80	1.000.603	1	1.000.604
111, 1. th.	18.050	77,80	1.000.603	1	1.000.604
111, 1. tv.	16.426	70,80	910.575	0	910.575
111, 2. tv.	16.426	70,80	910.575	0	910.575
111, 2. th.	18.050	77,80	1.000.603	1	1.000.604
111, 3. tv.	16.426	70,80	910.575	0	910.575
111, 3. th.	18.050	77,80	1.000.603	1	1.000.604
111, 4. tv.	16.426	70,80	910.575	0	910.575
111, 4. th.	18.050	77,80	1.000.603	1	1.000.604
I ALT	386.280	1.665,00	21.413.942	11	21.413.948

Det bemærkes, at opgørelsen af andelens værdi pr. regnskabsskæring 30/4 2019, vil være den værdi, der anvendes i alle handler i regnskabsåret 2018/19.

17 Lønafstemning

Gager og lønninger	37.050
I ALT	37.050
Oplyst SKAT for 2018/19	37.050
DIFFERENCE	0

18 Afstemning, A-skat

Indeholdt i regnskabsåret	12.748
I ALT	12.748
Oplyst SKAT for 2018/19	12.748
Skyldig	0

19 Afstemning, AM- bidrag

Indeholdt i regnskabsåret	2.964
I ALT	2.964
Oplyst SKAT for 2018/19	2.964
Skyldig	0