

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen
Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4
Årsrapport for 2016/2017

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 5. marts 2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. september 2016 - 31. august 2017	8
Balance pr. 31. august 2017	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017/2018	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4
CVR-nr. 12 67 05 16

Adresse

Frederiksstadsgade 5
Mysundegade 2 - 4
1668 København V

Bestyrelse

Birte Reichel (Formand)
Jonas Agerlin
Jonas Sørensen

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S
Rosenborggade 3
1130 København K
Tlf.nr. 33 11 63 64

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/2017 for andelsboligforeningen **Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 – 31. august 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. februar 2018

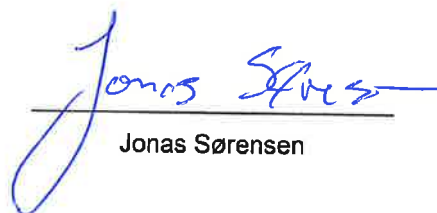
Bestyrelse



Birte Reichel



Jonas Agerlin



Jonas Sørensen

Administrator



Advokaterne i Rosenborggade I/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4 for regnskabsåret 1. september 2016 – 31. august 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 – 31. august 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. september 2016 – 31. august 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. september 2016 – 31. august 2017. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2017/2018. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

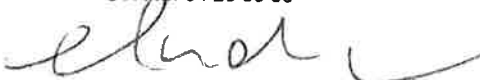
Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 19. februar 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Inventar og driftsmidler mv.

5 år eller 20,0%

Tilgodehavender

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

Passiver

Egenkapital

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

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

Prioritetsgæld

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor-
eningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den
på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andels-
kroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer
i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal

Nøgleoplysninger

De i note 24 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 andels-
boliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. september 2016 - 31. august 2017

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2016/2017	2016/2017	2015/2016
2	Boligafgift	1.158.924	1.159.000	1.106.346
3	Øvrige indtægter	50.200	50.000	50.294
		<u>1.209.124</u>	<u>1.209.000</u>	<u>1.156.640</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	97.735	97.000	94.800
	Elforbrug	26.643	25.000	19.016
	Vandforbrug, vaskeri	5.283	6.000	5.482
	Renovation	89.466	95.000	92.585
4	Forsikringer og abonnemeter	67.552	67.000	66.097
5	Anden renholdelse	27.367	23.000	21.477
6	Personaleomkostninger	33.453	32.000	30.685
7	Internetregnskab	-80	0	80
8	Foreningsomkostninger	160.224	150.000	145.451
9	Vedligeholdelse	111.449	75.000	34.641
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	675.295	3.356.000	0
		<u>1.294.387</u>	<u>3.926.000</u>	<u>510.314</u>
	Resultat før finansielle poster	-85.263	-2.717.000	646.326
10	Omprioriteringsomkostninger	-81.004	-27.900	0
11	Finansielle omkostninger	-314.257	-314.400	-234.575
	Årets resultat	<u>-480.524</u>	<u>-3.059.300</u>	<u>411.751</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	2.241.937	0	-307.895
	Betalte prioritetsafdrag	265.862	266.000	181.936
	Overført restandel af årets resultat	-2.988.323	-3.325.300	537.710
	Disponeret i alt	<u>-480.524</u>	<u>-3.059.300</u>	<u>411.751</u>

Balance pr. 31. august 2017

Note	Aktiver	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter dagsværdi pr. 31. august 2017	<u>45.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>45.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	7.734	24.880
	Forudbetalte omkostninger	<u>145.673</u>	<u>150.440</u>
		<u>153.407</u>	<u>175.320</u>
14	Likvide beholdninger	<u>1.205.619</u>	<u>793.318</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.359.026</u>	<u>968.638</u>
	Aktiver i alt	<u>46.359.026</u>	<u>30.968.638</u>

Balance pr. 31. august 2017

Note	Passiver	2016/2017	2015/2016
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	33.250	33.250
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	39.269.576	26.910.845
17	Overført resultat mv.	-7.619.429	-4.896.968
		31.650.147	22.013.877
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursudsving på prioritetsgæld	1.500.000	1.000.000
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	2.000.000	258.063
		3.500.000	1.258.063
	Egenkapital i alt	35.183.397	23.305.190
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	10.306.684	6.950.546
		10.306.684	6.950.546
	Kortfristede gældsforpligtelser		
20	Varmeregnskab	6.246	3.541
21	Vandregnskab	3.799	1.756
	Mellemregning altanprojekt	818.860	680.000
22	Øvrig gæld	40.040	27.605
		868.945	712.902
	Gældsforpligtelser i alt	11.175.629	7.663.448
	Passiver i alt	46.359.026	30.968.638
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. august 2017

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

a)	Anskaffelsessummen	5.730.424
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. august 2017	45.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016	30.000.000

Egenkapital jf. regnskabet	35.183.397
----------------------------	------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	-3.500.000
--	-------------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	45.000.000	
Bogført værdi	<u>45.000.000</u>	<u>0</u>
		31.683.397

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	10.306.684	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>10.536.304</u>	<u>-229.620</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u>31.453.777</u>
--	--------------------------

Andelsindskud	<u>33.250</u>
---------------	---------------

Værdi pr. andelskrone = 31453777 / 33250	<u>945,98</u>
--	---------------

Ejendommen er pr. 31. august 2017 vurderet af valuar Erik Jacobsen. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 2,56%.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. august 2017	kr.	945,98
Værdi pr. 31. august 2016	kr.	656,48
Værdi pr. 31. august 2015	kr.	656,48
Værdi pr. 31. august 2014	kr.	656,48
Værdi pr. 31. august 2013	kr.	647,00
Værdi pr. 31. august 2012	kr.	629,93
Værdi pr. 31. august 2011	kr.	613,62
Værdi pr. 31. august 2010	kr.	608,00
Værdi pr. 31. august 2009	kr.	606,42

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2016/2017	2016/2017	2015/2016
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	1.155.324	1.155.400	1.102.746
	Boligafgifter, kælder	3.600	3.600	3.600
		<u>1.158.924</u>	<u>1.159.000</u>	<u>1.106.346</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskemønter og vaskekortgebyr	41.950	45.000	44.094
	Gebyrer vedrørende fællesarbejde	8.250	5.000	4.800
	Diverse indtægter	0	0	1.400
		<u>50.200</u>	<u>50.000</u>	<u>50.294</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	67.552	67.000	66.097
		<u>67.552</u>	<u>67.000</u>	<u>66.097</u>
5.	Anden renholdelse			
	Renholdningsselskab	9.503	7.000	6.343
	Rengøringsartikler	990	0	40
	Bidrag gårdlaug	16.874	16.000	15.094
		<u>27.367</u>	<u>23.000</u>	<u>21.477</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger og feriepenge (vicevært)	29.856	28.000	26.939
	Arbejdsskade-forsikring	3.597	4.000	3.746
		<u>33.453</u>	<u>32.000</u>	<u>30.685</u>
7.	Internetregnskab			
	Indbetalt internetforbindelse	-44.640	0	-45.400
	Fiberby, internetforbindelse	44.560	0	45.480
		<u>-80</u>	<u>0</u>	<u>80</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2016/2017	2016/2017	2015/2016
8.	Foreningsomkostninger			
	Generalforsamling og møder	2.562	2.500	2.692
	Kontorhold, porto og gebyrer	5.788	3.900	3.323
	Telefongodtgørelse og kontorhold til bestyrelsen	18.500	20.350	20.350
	Revision og regnskab	21.000	23.000	20.375
	Nøgletal jf. Bekendtgørelse	1.250	1.250	1.250
	Administrationshonorar	85.500	86.000	84.750
	Varme- og vandregnskab	13.124	13.000	12.711
	Honorar valuarvurdering	12.500	0	0
		<u>160.224</u>	<u>150.000</u>	<u>145.451</u>
9.	Vedligeholdelse			
	Tømrer og snedker	2.500		2.336
	Elektriker	6.037		2.367
	VVS-sanitet, vandrør mv.	48.844		8.797
	Service vand- og varmemålere	17.292		8.997
	Guldager abonnementservice	5.348		5.262
	Drift af vaskeri	4.787		6.039
	Fællesarbejde, fortæring	1.336		1.090
	Materialer	3.833		170
	Låsesmed	9.404		283
	Salg af navneskilte og gebyrer	-800		-700
	Nedtagning af gammel antenne	1.988		0
	Energimærkning	10.880		0
	Budgetteret vedligeholdelse		75.000	
		<u>111.449</u>	<u>75.000</u>	<u>34.641</u>
10.	Omprioriteringsomkostninger			
	Låneomkostninger RD	81.004	27.900	0
		<u>81.004</u>	<u>27.900</u>	<u>0</u>
11.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	314.257	314.400	234.575
		<u>314.257</u>	<u>314.400</u>	<u>234.575</u>

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 31. august 2017

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	2.722.089	367.066	0	3.089.155
Tilgang	0	2.641.269	0	2.641.269
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>2.722.089</u>	<u>3.008.335</u>	<u>0</u>	<u>5.730.424</u>
Opskrivninger primo	26.910.845	0	0	26.910.845
Årets opskrivninger	12.358.731	0	0	12.358.731
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>39.269.576</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>39.269.576</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>41.991.665</u>	<u>3.008.335</u>	<u>0</u>	<u>45.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2017 i henhold til vurdering af 1. februar 2018 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 30.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 2,56%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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

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

13. Tilgodehavender

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Restancer	5.528	22.674
Gebyrer vedrørende fællesarbejde	200	200
Kælderleje	660	660
Tømrer	<u>1.346</u>	<u>1.346</u>
	<u>7.734</u>	<u>24.880</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
14.	Likvide beholdninger		
	Danske Bank, erhvervsGiro	1.204.847	790.556
	Kassebeholdning	<u>772</u>	<u>2.762</u>
		<u>1.205.619</u>	<u>793.318</u>
15.	Andelsindskud		
	Antal kvm		
	Saldo primo	<u>2.226</u>	<u>33.250</u>
		<u>2.226</u>	<u>33.250</u>
		<u>33.250</u>	<u>33.250</u>
16.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
	Opskrivning primo	26.910.845	27.277.911
	Årets opskrivning	12.358.731	0
	Årets nedskrivning	<u>0</u>	<u>-367.066</u>
		<u>39.269.576</u>	<u>26.910.845</u>
17.	Overført resultat mv.		
	Tidligere års resultat	-4.896.968	-5.616.614
	Betalte prioritetsafdrag	265.862	181.936
	Overført restandel af årets resultat	<u>-2.988.323</u>	<u>537.710</u>
		<u>-7.619.429</u>	<u>-4.896.968</u>
18.	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursudsving på prioritetsgæld		
	Saldo primo	1.000.000	1.000.000
	Årets hensættelse	500.000	0
	Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>1.500.000</u>	<u>1.000.000</u>
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
	Saldo primo	258.063	565.958
	Årets hensættelse	1.741.937	0
	Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>-307.895</u>
		<u>2.000.000</u>	<u>258.063</u>

Noter til årsrapporten

19. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
18 RD, 2,7704% kontantlån	6.763.517	6.969.597	100,0000	6.969.597
19 RD, 2,1020% kontantlån	3.543.167	3.590.765	99,3300	3.566.707
	<u>10.306.684</u>	<u>10.560.362</u>		<u>10.536.304</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
18 RD, 2,7704% kontantlån	228.470	187.029	192.300
19 RD, 2,1020% kontantlån	85.787	78.833	89.300
	<u>314.257</u>	<u>265.862</u>	<u>281.600</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
18 RD, 2,7704% kontantlån	24,10 år	-	-
19 RD, 2,1020% kontantlån	29,2 år	-	-

20. Varmeregnskab

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Varme indbetalt aconto	-93.000	-96.450
Køb af varme	86.754	92.909
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
	<u>-6.246</u>	<u>-3.541</u>

21. Vandregnskab

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Vand indbetalt aconto	-37.050	-38.250
Køb af vand	33.251	36.494
Uafregnet vandregnskab tidligere år	0	0
	<u>-3.799</u>	<u>-1.756</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
22. Øvrig gæld		
Grant Thornton	22.250	21.625
Forudbetalt boligafgift	711	2.755
Skyldig andelshavere, tilbageholdt	3.554	2.200
Skyldig A-skat mv.	1.025	1.025
Honorar valuarvurdering	12.500	0
	<u>40.040</u>	<u>27.605</u>

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 10.306.684, er der stillet sikkerhed på kr. 10.874.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. august 2017 på kr. 45.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter, kr. 600.000 henligger i Danske Bank.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 4 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i RD.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

24. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	32	2.226
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		32	2.226
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	400
B6	I alt	32	2.626

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

D1	Stiftelsesår		1968
D2	Ejendommens opførelsesår		1896

Hæftelser

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

F1	Anvendt vurderingsprincip	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. august 2017
----	---------------------------	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	45.000.000	17.136
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.500.000	1.333
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,78%	

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

24. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	519	519
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm		
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	786.744	40%
	Øvrige omkostninger	507.643	26%
	Finansielle poster, netto	395.261	20%
	Afdrag	265.862	14%
	I alt	1.955.510	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-10	185
			I år
			-216
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	13.477	11.424
	Valuarvurdering	20.216	17.136
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.574	2.182
K1	Foreslået andelsværdi	14.130	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.410	
K3	Teknisk andelsværdi	18.540	
	Reserver uden for andelsværdi	1.572	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	12	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	12	13
			I år
			42
			257
			300
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	75%	
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	78	82
			I år
			119

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017/2018

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2016/2017	2016/2017	2017/2018
Boligaft	1.159.000	1.158.924	1.159.000
Andre indtægter	50.000	50.200	50.000
Indtægter i alt	1.209.000	1.209.124	1.209.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	97.000	97.735	97.000
El-forbrug	25.000	26.643	24.000
Vandforbrug	6.000	5.283	6.000
Renovation	95.000	89.466	90.000
Forsikringer og abonnementer	67.000	67.552	68.000
Anden renholdelse	23.000	27.367	28.000
Personaleomkostninger	32.000	33.453	33.000
Internetregnskab	0	-80	0
Foreningsomkostninger	150.000	160.224	160.000
Vedligeholdelse	75.000	111.449	75.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3.356.000	675.295	0
	3.926.000	1.294.387	581.000
Omprioriteringsomkostninger	27.900	81.004	0
Renteudgifter, prioritetslån	314.400	314.257	316.000
Udgifter i alt	4.268.300	1.689.648	897.000
Årets resultat	-3.059.300	-480.524	312.000
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Udskiftning af vinduer	0	-2.641.269	0
Hjemtagelse af nyt lån	3.622.000	3.622.000	0
Afdrag prioritetsgæld	-266.000	-265.862	-281.600
Ændring i arbejdskapitalen	296.700	234.345	30.400
Arbejdskapital primo	256.000	255.736	490.000
Arbejdskapital ultimo	552.700	490.081	520.400
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		1.359.026	
Kortfristet gæld		-868.945	
		490.081	