

A/B Grenågade 8

Rosenborggade 3
1130 København K
CVR-nr. 77 08 99 18

Årsrapport for 2017

Administrator:

Advokaterne i Rosenborggade I/S
Rosenborggade 3
1130 København K

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Noter til årsrapporten	12
Øvrige dokumenter (ikke revideret)	
Opgørelse af den skattepligtige indkomst	25
Budget 2018	26

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Grenågade 8.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 21. marts 2018

Bestyrelse

Henrik Juul
formand

Mette Kielberg

Som administrator for foreningen A/B Grenågade 8 skal vi hermed erklære, at vi har forestået bogføringen for foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Ud fra vores bogføring for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

København, den 21. marts 2018

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Grenågade 8

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Grenågade 8 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Vi har ikke revideret side 25 til og med side 27 med præsentation af opgørelsen af foreningens skattepligtige indkomst for 2017 og budget for 2018.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision. Tillige har vi ikke revideret side 25 til og med side 27 med præsentation af opgørelsen af foreningens skattepligtige indkomst for 2017 og budget for 2018.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Kgs. Lyngby, den 21. marts 2018

ECOMENTOR

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34367

Foreningsoplysninger

Foreningen

A/B Grenågade 8
Rosenborggade 3
1130 København K

CVR-nr.: 77 08 99 18
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Henrik Juul, formand
Mette Kielberg

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S
Rosenborggade 3
1130 København K

Revision

ECOMENTOR
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Engelsborgvej 31
2800 Kgs. Lyngby

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Grenågade 8 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §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 andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til Andre reserver, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til Overført resultat mv. er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendomme 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 ejendommene til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Skyldig skat og udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22% .

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	Note	2017	2017	2016
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	400.432	400.411	393.627
Lejeindtægter	2	44.989	44.989	43.679
Vaskeriindtægter		8.200	14.000	13.585
Øvrige indtægter	3	25.140	600	300
Indtægter i alt		478.761	460.000	451.191
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	4	-86.488	-86.500	-89.394
Forbrugsafgifter	4	-31.675	-38.500	-36.531
Renholdelse	4	-44.077	-43.500	-44.050
Vedligeholdelse, løbende	4	-23.864	-100.000	-42.947
Administrationsomkostninger	4	-110.134	-73.600	-74.472
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-2.743	-2.745	-2.745
Omkostninger i alt		-298.981	-344.845	-290.139
Resultat før finansielle poster		179.780	115.155	161.052
Finansielle omkostninger	5	-33.155	-33.250	-33.890
Resultat før skat		146.625	81.905	127.162
Skat af årets resultat	6	-5.632	-3.000	-2.547
Årets resultat		140.993	78.905	124.615
Forslag til resultatdisponering				
Betalte prioritetsafdrag		20.249	20.250	19.640
Overført overskud		120.744	58.655	104.975
		140.993	78.905	124.615
Disponeret i alt		140.993	78.905	124.615

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Ejendommen, Grenågade 8	7	16.800.000	16.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	<u>17.826</u>	<u>20.569</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.817.826</u>	<u>16.520.569</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.817.826</u>	<u>16.520.569</u>
Andre tilgodehavender		1.314	6.074
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.148</u>	<u>9.537</u>
Tilgodehavender		<u>7.462</u>	<u>15.611</u>
Likvide beholdninger	9	<u>669.562</u>	<u>539.347</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>677.024</u>	<u>554.958</u>
Aktiver i alt		<u>17.494.850</u>	<u>17.075.527</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Andelsindskud		96.000	96.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		13.902.670	13.602.670
Overført resultat		2.538.250	2.397.257
Egenkapital	10	16.536.920	16.095.927
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	11	881.083	901.960
Langfristede gældsforpligtelser		881.083	901.960
Gæld til realkreditinstitutter		20.877	20.250
Varmeregnskab		11.804	13.353
Forudbetalt boligafgift og leje		18.611	21.479
Anden gæld, herunder skyldige skatter	12	25.555	22.558
Kortfristede gældsforpligtelser		76.847	77.640
Gældsforpligtelser i alt		957.930	979.600
Passiver i alt		17.494.850	17.075.527
Eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
1 Boligafgift			
Boligafgift	347.011	347.011	340.206
Boligafgift, nyt lån ydelser	53.421	53.400	53.421
	400.432	400.411	393.627
2 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	44.989	44.989	43.679
	44.989	44.989	43.679
3 Øvrige indtægter			
Mora- og flyttegebyr	1.200	600	300
TV-afgift	23.940	0	0
	25.140	600	300
4 Omkostninger			
Ejendomsskatter og renovation	66.011	66.000	68.331
Forsikringer	20.477	20.500	21.063
Ejendomsskat og forsikringer	86.488	86.500	89.394
Vandafgift	26.830	28.000	26.308
Elforbrug, fællesarealer	4.845	10.500	10.223
Forbrugsafgifter	31.675	38.500	36.531
Viceværtsservice	24.741	23.000	22.847
Gårdlaug	16.823	17.000	16.823
Snerydning	2.513	3.000	4.251
Renøringsmaterialer	0	500	129
Renholdelse	44.077	43.500	44.050

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.	kr.
Omkostninger (fortsat)			
Varmeanlæg	2.750	0	0
Elektriker	0	0	639
Tømrer	20.000	0	0
VVS	1.114	0	6.859
Murer	0	0	34.926
Småanskaffelser og diverse vedligeholdelse	0	0	523
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0
Vedligeholdelse, løbende	<u>23.864</u>	<u>100.000</u>	<u>42.947</u>
Administrationshonorar	38.750	39.000	38.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.500	13.500	13.000
Revision og regnskabsmæssig assistance sidste år	500	0	1.000
Varmeregnskabshonorar	7.136	6.500	6.478
Gebyrer m.v.	2.743	1.500	3.033
Kontorartikler	0	100	139
Telefon	2.000	2.000	2.000
Generalforsamling mv.	205	500	0
Ingenør-, arkitekt- og ejendomsmæglerhonorar	15.000	10.500	10.322
Fællesantenneudgifter	30.300	0	0
Administrationsomkostninger	<u>110.134</u>	<u>73.600</u>	<u>74.472</u>
	<u>296.238</u>	<u>342.100</u>	<u>287.394</u>

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger			
Øvrige renter	92	0	0
Ikke fradragsberettigede renter	0	0	109
Prioritetslån	33.063	33.250	33.781
	<u>33.155</u>	<u>33.250</u>	<u>33.890</u>
6 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	5.632	3.000	2.706
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0	-159
	<u>5.632</u>	<u>3.000</u>	<u>2.547</u>

Noter

7 Ejendommen, Grenågade 8

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>2.897.330</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>2.897.330</u>
Opskrivning 1. januar 2017	13.602.670
Årets opskrivninger	<u>300.000</u>
Opskrivning 31. december 2017	<u>13.902.670</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>16.800.000</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 9. marts 2018 af ejendomsmægler og valuar Janne Nielsen og Michael Thodsen fra EDC. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 14.200.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,08 %. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkast, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Beregningen tager udgangspunkt i en skønnet kvadratmeterpris på ca. kr. 18.200.

Ejendommens værdi er i valuarvurderingen beregnet ved et afkastkrav på 1,08 % og herved er ejendommens værdi bestemt på baggrund af skøn for udviklingen i renteniveauet og samfundets konjukturer.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet i stedet fastsættes til 0,98 % eller 1,18 %, vil værdien af ejendommen i stedet udgøre t.kr. 18.590 ved 0,98 % eller t.kr. 15.439 ved 1,18 %. Tilsvarende varians er gældende ved ændring i m² prisen. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et stigning/fald i værdien pr. indskudt andelskrone.

Der henvises i øverigt til valuarvurdering for en nærmere beskrivelse.

Noter

8 Inventar og driftsmateriel

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	27.425
Kostpris 31. december 2017	27.425
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	6.856
Årets afskrivninger	2.743
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	9.599
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	17.826

9 Likvide beholdninger

	2017 kr.	2016 kr.
Giro	583.847	456.520
Nykredit Bank	85.715	82.827
	669.562	539.347

10 Egenkapital

	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Saldo primo 1. januar 2017	96.000	13.602.670	2.397.257	16.095.927
Årets opskrivning	0	300.000	0	300.000
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte prioritetsafdrag	0	0	20.249	20.249
Rest af årets resultat	0	0	120.744	120.744
Egenkapital 31. december 2017	96.000	13.902.670	2.538.250	16.536.920

Noter

11 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Restgæld	Regnskabsmæs- sig værdi	Kortfristet del af gæld	Langfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	Kursværdi
Realkredit Danmark, 2047, kontantlån. 3,06848%	29	33.063	20.249	901.960	901.960	20.877	881.083	790.899	908.959
I alt		33.063	20.249	901.960	901.960	20.877	881.083	790.899	908.959

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
12 Anden gæld, herunder skyldige skatter		
Kreditorer	3.600	1.953
Selskabsskat	5.632	2.706
Andre skyldige omkostninger	16.323	17.899
	<u>25.555</u>	<u>22.558</u>

13 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskatteovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver forsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejere og erhverv. Såfremt denne aktivitet ophører vil eventalskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der forsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter. Skatten vil skulle beregnes med tilbagevirkende kraft af avancerne, foreningen har haft på lejlighederne de har solgt siden stiftelsen.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 902, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 16.800.

Der er tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 730 Ejerpantebrevet er beroende hos administrator.

Medlemmerne hæfter kun personligt og solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt pantehaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud. Realkredit Danmark A/S har ikke stillet krav om personlig hæftelse fra andelshaverne for optaget prioritetslån med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på t.kr. 902.

Noter

15 Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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:

		31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	877	877	12	877
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervsmaal	64	64	1	64
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	941	941	13	941

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ordinær boligafgift opkræves tilnærmelsesvis efter areal. Boligafgift vedr. nyt lån opkræves efter det oprindelige indskud. Der er således tale om en sammenblanding.			

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1902

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Medlemmerne hæfter kun personligt og solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. Realkredit Danmark A/S har ikke stillet krav om personlig hæftelse fra andelshaverne for optaget prioritetslån med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på kr. 901.960.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2017	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	16.800.000	17.853

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2017	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

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

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	32.802	12	877	449
H2	Erhvervsandele	3.767	12	877	52
H3	Boliglejemaal	0	12	877	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm2 de sidste tre år	136	142	161

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	18.848	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	320	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	19.168	K1 plus K2

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	17	46	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	17	46	25

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	22	23

Noter

16 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering).

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		16.536.920
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	901.960	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-908.959</u>	<u>-6.999</u>
Andelsværdi i alt		<u>16.529.921</u>
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		
Beregnet andelskrone	16.529.921	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>96.000</u>	<u>172,187</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. maj 2017)		167,589

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Stuen TV.	8.000	1.377.493
Stuen TH.	8.000	1.377.493
1, TV	8.000	1.377.493
1, TH	8.000	1.377.493
2, TV.	8.000	1.377.493
2, TH	8.000	1.377.493
3, TV.	8.000	1.377.493
3, TH.	8.000	1.377.493
4, TV.	8.000	1.377.493
4, TH.	8.000	1.377.493
5, TV.	8.000	1.377.493
5, TH.	8.000	1.377.493
	<u>96.000</u>	<u>16.529.916</u>

Opgørelse af skattepligtig indkomst for 2017 (ej revideret)

Spec	Antal	m2
Andelsboliger	12	877
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	1	64
I alt	13	941
1 Opgørelse af skattepligtig indkomst		
Skattepligtige lejeindtægter, erhvervslejemål		44.989
Fordelingstal, regulerede lejeindtægter		44.989
Skattepligtig leje		44.989
Driftsomkostninger		298.981
Finansielle poster, netto		33.155
Valuarvurdering og revisorhonorar ifm dette		-15.000
Bankrenter		-33.155
Fordelingstal, regulerede omkostninger		283.981
Andel i fællesomkostninger (283.981 x 64 m2 / 941 m2)		-19.314
Henlæggelse/anvendt til indvendig vedligeholdelse		0
Skattepligtige lejeindtægter		44.989
Andel i fællesomkostninger		-19.314
Skattepligtig indkomst		25.675
Skattemæssigt underskud til fremførsel		0
Skattepligtig indkomst		25.675
Selskabsskat 22% af kr. 25.600		5.632

Budget 2018 (ej revideret)

	Note	Budget 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.	Realiseret 2016 kr.
Indtægter				
Boligafgift, ordinær		353.951	347.011	340.207
Boligafgift, ydelser lån		53.199	53.421	53.421
Lejeindtægter		45.209	44.989	43.679
Vaskeriindtægter		10.000	8.200	13.585
Øvrige indtægter		900	1.200	300
TV-afgift		27.334	23.940	0
Indtægter i alt		490.593	478.761	451.192
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	-85.200	-86.488	-89.394
Forbrugsafgifter	1	-34.000	-31.675	-36.531
Renholdelse	1	-45.300	-44.077	-44.050
Vedligeholdelse, løbende	1	-500.000	-23.864	-42.947
Administrationsomkostninger	1	-103.834	-110.134	-74.473
Afskrivninger		-2.743	-2.743	-2.745
Omkostninger i alt		-771.077	-298.981	-290.140
Resultat før finansielle poster		-280.484	179.780	161.052
Finansielle omkostninger		32.500	-33.155	-33.890
Resultat før skat		-247.984	146.625	127.162
Skat af årets resultat		-5.000	-5.676	-2.547
Årets resultat (budget)		-252.984	140.949	124.615
Prioritetsafdrag (afdrag Realkredit Danmark)		-20.877	-20.249	-19.640
Afskrivninger		2.743	2.743	2.745
Årets likvide resultat (budget)		-271.118	123.443	107.720

Stigning i boligafgift:

Bestyrelsen foreslår en boligafgiftsstigning på 2 %

Budget 2018 (ej revideret)

	Budget (ej revideret) 2018 kr.	Realiseret Årsregnskab 2017 kr.	Realiseret Årsregnskab 2016 kr.
Note 1			
Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	64.400	66.011	68.331
Forsikringer	20.800	20.477	21.063
Ejendomsskat og forsikringer	85.200	86.488	89.394
Forbrugsafgifter			
Vand	27.000	26.830	26.308
Elforbrug, fællesarealer	7.000	4.845	10.223
Forbrugsafgifter	34.000	31.675	36.531
Renholdelse			
Viceværtsservice	25.000	24.741	22.847
Gårdlaug	17.000	16.823	16.823
Snerydning	3.000	2.513	4.251
Rengøringsmaterialer	300	0	129
Renholdelse	45.300	44.077	44.050
Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	0	2.750	0
Elektriker	0	0	639
Tømrer	0	20.000	0
VVS	0	1.114	6.859
Murer	0	0	34.926
Småanskaffelser og diverse vedligeholdelse	0	0	523
Budgetteret vedligeholdelse	500.000	0	0
Vedligeholdelse, løbende	500.000	23.864	42.947
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	39.000	38.750	38.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.000	14.000	14.000
Varmeregnskabshonorar	7.000	7.136	6.478
Gebyrer m.v.	3.000	2.743	3.034
Kontorartikler	0	0	139
Telefon	2.000	2.000	2.000
Generalforsamling mv.	500	205	0
Ingeniør-, arkitekt- og ejendomsmæglerhonorar	11.000	15.000	10.322
Fællesantenneudgifter	27.334	30.300	0
Administrationsomkostninger	103.834	110.134	74.473
	768.334	296.238	287.395

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Juul

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-489309221203

IP: 217.16.108.164

2018-03-23 14:52:48Z

NEM ID 

Lars Jørgen Nielsen (CVR valideret)

Administrator

Serienummer: CVR:35309187-RID:18706255

IP: 62.116.219.59

2018-04-03 07:54:27Z

NEM ID 

Mette Keilberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-946598945127

IP: 152.73.73.1

2018-05-03 12:30:23Z

NEM ID 

Christian Agerholm

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26063221-RID:71951117

IP: 86.48.86.118

2018-05-03 12:33:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1K3TH-MJLO-HCT5Q-YQMML-PHXSK-V3DXJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>