



ANDELSBOLIGFORENINGEN

ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTUS

CVR-NR. 63 71 49 17

ÅRSRAPPORT

2016

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4-7
Årsregnskab 1. januar 2016 – 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-28

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen AST Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Peter Hallberg (formand) Casper R. Hansen Tage Sørensen Steen Vitoft Ditte Jørgensen Janus Steenberg Peter Grass
Administration	Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj
Revislon	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 28. marts 2017

Dirigent



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen AST.

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. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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. februar 2017

Administrator:



Ole Fischer

Bestyrelse:



Peter Hallberg (formand)



Tage Sørensen



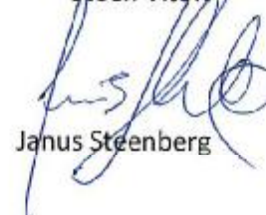
Steen Vitoft



Ditte Jørgensen



Peter Grass



Janus Steenberg



Casper R. Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen AST

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 (FORTSAT)

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 tilside-sættelse 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

- 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.

København, den 21. februar 2017

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 29 16 85 04



Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen AST 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 tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for 2017 er medtaget for at vise forventningerne til det kommende år, og dermed hvorvidt de budgetterede boligafgifter vil være tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med aktiviteterne.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

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 og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af øvrig gæld.

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.

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, mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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, svarende til den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering med efterfølgende foretagne forbedringer. 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 værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af det sidst udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 10.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2016

	Note	Budget (ej revideret) 2017	Realiseret regnskab 2016	Realiseret regnskab 2015
Indtægter				
Boligafgift		15.362.893	14.915.430	14.592.861
Lejeindtægter	1	164.000	163.531	164.141
Øvrige indtægter	2	500.000	504.743	646.387
Indtægter i alt		16.026.893	15.583.704	15.403.389
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	3.400.000	3.537.378	3.569.397
Forbrugsafgifter	4	1.600.000	1.356.923	1.370.618
Renholdelse	5	2.250.000	2.334.068	2.117.210
Vedligeholdelse, løbende	6	2.398.000	2.595.500	2.665.197
Genopretning og renovering	7	5.231.500	1.404.014	2.109.617
Administrationsomkostninger	8	900.000	909.465	835.578
Øvrige foreningsomkostninger	9	180.000	224.899	165.780
Afskrivning inventar m.v.		126.000	162.752	166.338
Omkostninger i alt		16.085.500	12.524.999	12.999.735
Resultat før finansielle poster		-58.607	3.058.705	2.403.654
Finansielle indtægter	10	0	717	4.718
Finansielle omkostninger	11	1.167.000	766.035	794.304
Finansielle poster, netto		1.167.000	765.318	789.586
Resultat før skat		-1.225.607	2.293.387	1.614.068
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-1.225.607	2.293.387	1.614.068
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"			0	0
Betalte prioritetsafdrag		1.826.742	1.010.483	993.311
Overført restandel af årets resultat		-3.052.349	1.282.904	620.757
Disponeret i alt		-1.225.607	2.293.387	1.614.068

Balance pr. 31. december

		2016	2015
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2015, 480 mio. kr.):	12	482.537.387	480.000.000
Ejendomskontor		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	12	555.104	619.856
Materielle anlægsaktiver		483.252.491	480.779.856
Restancer, andelshavere		31.784	32.377
Værdi af købt lejlighed		1.678.315	0
Andre tilgodehavender	13	179.175	79.772
Mellemregning administrator		0	0
Mellemregning med antenneregnskabet	14	100.586	93.096
Tilgodehavender		1.989.860	205.245
Likvide beholdninger	15	4.629.751	5.068.208
Omsætningsaktiver		6.619.611	5.273.453
Aktiver		489.872.102	486.053.309

Balance pr. 31. december

		2016	2015
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		380.084.407	380.063.058
Overført resultat m.v.		75.045.517	74.007.009
		456.456.600	455.396.743
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		4.072.318	2.817.439
Andre reserver		4.072.318	2.817.439
Egenkapital	16	460.528.918	458.214.182
Prioritetsgæld	17	25.251.944	26.230.726
Deposita leje samt forudbetalt husleje		38.952	41.112
Uafsluttet varmeregnskab	18	296.149	265.633
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		2.910.543	9.941
Forudbetalt leje		10.811	10.811
Mellemregning andelssalg		239.569	239.569
Skyldige omkostninger	19	595.216	1.041.335
Gældsforpligtelser	20	29.343.184	27.839.127
Passiver		489.872.102	486.053.309
Eventualforpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret regnskab 2016	Realiseret regnskab 2015
Note 1. Lejeindtægter		
Boligleje	89.140	89.140
Kælderleje	63.120	63.730
Indgået vedr. hjørnealtaner	11.271	11.271
	163.531	164.141
Note 2. Øvrige indtægter		
Overtagelsesgebyrer	57.500	97.500
Vaskeriindtægter	392.224	387.049
Andre indtægter	52.519	161.438
Øvrige indtægter	2.500	400
	504.743	646.387
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	3.144.299	3.194.159
Forsikringer	393.079	375.238
	3.537.378	3.569.397
Note 4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	1.089.579	1.073.214
Elforbrug fællesarealer	267.344	297.404
	1.356.923	1.370.618
Note 5. Renholdelse		
Lønninger (personale)	2.014.253	1.843.363
Renholdelse m.v.	215.889	199.823
Vinduespolering	28.710	27.928
Øvrig renholdelse	43.343	28.686
APV	12.500	0
Arbejdstøj	19.373	17.410
	2.334.068	2.117.210

Noter til resultatopgørelse for 2016

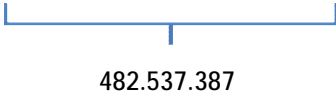
	Realiseret regnskab 2016	Realiseret regnskab 2015
Note 6. Vedligeholdelse, løbende		
Murer	61.407	18.475
Tømrer og snedker	102.071	173.400
Elektriker	90.974	66.164
Blikkenslager	129.806	115.382
Aftrækskanaler	0	95.783
Maler	1.024.613	1.275.190
Varmeanlæg	121.753	64.952
Låsesmed	36.998	48.508
Glarmester samt udskiftning af ruder	164.501	0
Kloakarbejde	78.231	50.391
Vedligeholdelse legepladser	0	11.000
Vedligeholdelse vaskekældre	303.644	253.368
Inventar m.v.	0	238
Anden reparation og vedligeholdelse	10.563	14.317
Gård- og haveanlæg	49.727	59.975
Vejreparationer	2.569	40.500
Rådgivning - vedligeholdelse	145.078	47.919
Energimærkning	38.000	0
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	65.520	114.634
Køb af fejmaskine og øvrige maskiner	18.326	13.513
Have og legepladser (herunder beboerudvalg)	39.241	92.021
Øvrig vedligeholdelse	112.478	109.467
	2.595.500	2.665.197
Note 7. Genopretning og renovering		
Låseprojekt (rådgivning)	70.894	0
Tømrer og snedker	0	180.765
Blikkenslager (faldstammer)	333.208	107.940
Elektriker	0	13.675
Nye vandrør	0	18.750
Omfangsdræn	0	709.697
Vedligeholdelse og renovering indgangspartier	704.666	894.503
Pergola	146.588	0
Knækkede gulve	133.842	70.003
Kloakarbejde	0	8.400
Øvrige udgifter	14.816	105.884
	1.404.014	2.109.617

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret regnskab 2016	Realiseret regnskab 2015
Note 8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	600.000	576.500
Administrationshonorar, særlig rådgivning	98.000	20.125
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.938	81.688
Småanskaffelser og kontormaskiner	46.074	69.424
Gebyrer og PBS	33.864	27.330
Kontorholdsartikler	16.980	21.600
Repræsentation (gaver og blomster)	3.685	704
Telefon, internet og hjemmeside	19.844	28.448
Diverse	10.080	9.759
	909.465	835.578
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	108.606	108.815
Møder og generalforsamlinger	116.293	55.901
Fester og reception	0	1.064
	224.899	165.780
Note 10. Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	0	1.006
Kursgevinst på årets ekstraordinære afdrag	717	2.368
Andre renteindtægter	0	1.344
	717	4.718
Note 11. Finansielle omkostninger		
Amortisering af kurstab på obligationslån	31.701	31.155
Kurstab på årets indfrieede obligationslån	0	0
Låneomkostninger	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	732.045	763.144
Øvrige renter	2.289	5
	766.035	794.304

Noter til balancen

Note 12. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj

	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	99.915.593	4.672.733	933.743
Tilgang	2.537.387	0	76.651
Afgang	0	0	0
Kostpris pr. 31. december	102.452.980	4.672.733	1.010.394
Opskrivning pr. 1. januar	380.063.058	-	-
Årets opskrivning	21.349	-	-
Opskrivning pr. 31. december	380.084.407	0	0
Afskrevet pr. 1. januar	-	4.651.384	313.887
Afskrevet på årets afgang	-	0	0
Årets afskrivning	-	21.349	141.403
Afskrevet pr. 31. december	0	4.672.733	455.290
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	482.537.387	0	555.104
			
	482.537.387		

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering, med tillæg af forbedringer i 2016, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Noter til balancen

	31/12 2016	31/12 2015
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	40.549	40.549
Øvrige tilgodehavender	138.626	39.223
Andre tilgodehavender i alt	179.175	79.772
Note 14. Mellemlregning med antenneregnskabet		
Overført fra året før	-93.096	-81.964
Indbetalt, kabel TV	1.488.449	1.508.691
Til rådighed	1.395.353	1.426.727
Anvendt:		
Kabel TV	1.293.611	1.317.495
Copy-dan	179.828	179.828
Administration	22.500	22.500
Anvendt i alt	1.495.939	1.519.823
Mellemlregning	-100.586	-93.096
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og klientkonto	4.629.751	5.068.208
Likvide beholdninger i alt	4.629.751	5.068.208

Noter til balancen

Note 16. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital	
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt
Saldo pr. 1. januar 2016	1.326.676	380.063.058	74.007.009	455.396.743	0	2.817.439	2.817.439	458.214.182
Årets værdiregulering ejendom		21.349		21.349				21.349
Reserveret til vedligeholdelse			-1.254.879	-1.254.879		1.254.879	1.254.879	0
Overført restandel af årets resultat			1.282.904	1.282.904	0		0	1.282.904
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			1.010.483	1.010.483				1.010.483
Saldo pr. 31. december 2016	1.326.676	380.084.407	75.045.517	456.456.600	0	4.072.318	4.072.318	460.528.918

Note 17. Prioritetsgæld, 31/12-2016

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amorti- seret kurstab	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2,5 pct p.a., konvertibelt kr. 13.930.000.	100,00	23	398.311	416.898	450.542	13.104.773	13.104.773	337.819	13.104.773
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2,0 pct p.a., konvertibelt kr. 14.156.000.	100,00	18	333.733	593.585	379.720	12.977.432	12.977.432	605.546	12.977.432
			732.045	1.010.483	830.262	26.082.205	26.082.205	943.365	26.082.205
Amortiseret kurstab 1. januar					-861.963				
Årets konstaterede kurstab					0				
Omkostningsført i året					-31.701				

Noter til balancen

	31/12 2016	31/12 2015
Note 18. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.040.205	1.044.282
Fjernvarmeomkostning	744.056	778.649
	296.149	265.633
Note 19. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000
Skyldige feriepenge	281.383	182.300
Skyldig A-skat, ATP mv.	100.282	109.372
Øvrige gældsposter	133.551	669.663
	595.216	1.041.335

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 25.049.241 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

Noter til balancen

Note 21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt i alt kr. 28.086.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser.

Afgivne garantier:

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i dagældende lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 6 andelshavere i perioden 1997-2004.

Det samlede garantibeløb udgjorde oprindeligt kr. 331.946.

Garantierne løber i højst 3 år til, og skønnes ikke under de givne betingelser at medføre risiko for foreningen.

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af den sidste udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske.

Foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger

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

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:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		2016	2015	2014
(B1) Andelsboliger	436	32.917	32.917	32.917
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	2	170	170	170
(B4) Erhvervslejemål	0	0	0	0
(B5) Øvrige lejemål (kontor)	1	68	68	68
(B6) I alt	439	33.155	33.155	33.155

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes boligernes areal.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes areal.

(D1) Foreningen er stiftet i april 1967

(D2) Ejendommene er opført i perioden 1929-1931

(E1) Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere, end der er betalt for andelen.

(F1) Ejendommen er ved beregningen af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	482.537.387	14.554
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	4.072.318	123
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,84%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. dec.			kr/kvm andel (B1)	
(H1) Boligafgift	1.245.668	x12	/32916,86	454	
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/32916,86	0	
(H3) Boliglejeindtægter	7.428	x12	/32916,86	3	
			2014	2015	2016
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)			-295	49	70

			kr/kvm andel (B1)	
(K1) Andelsværdi			11.682	
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			690	
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			12.373	
		2014	2015	2016
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)		42	107	78
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)		401	37	42
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)		442	144	121

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	2014	2015	2016
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			I pct. 94
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	47	30	31

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at

skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr/kvm andel (B1)	kr/kvm i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.582	14.478
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	3.177	3.155
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	690	685
Foreslået andelsværdi	11.682	11.599
Reserver uden for andelsværdi	124	123
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)		453
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		524
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		0
		I PCT.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		28
Øvrige omkostninger		60
Finansielle poster, netto		5
Afdrag		7
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra C, (offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2016		456.456.600
Regulering vedr. ejendommen:		
Ejendomsvurdering pr 1/10 2016	480.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	
	408.920.328	
Bogført værdi pr. 31/12 2016	-480.000.000	
Skønnet prisreduktion på tagboliger	0	-71.079.672
Kursregulering af prioritetsgæld		
Bogført restgæld	25.251.944	
Kursværdi	-26.082.205	-830.261
Indre værdi		384.546.667
Indre værdi ifølge ovenstående		384.546.667
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015.		
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2016, pr. m2 =	<u>384.546.667</u> 32.917	11.682,36
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		11.682,36
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)	11.682,36	

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Ovenstående beregning er excl. etableringsværdi for tagboliger.

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinjer, som gælder for private udlejningsejendomme. Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (købere) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen.