



ANDELSBOLIGFORENINGEN
ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTHUS
CVR-NR. 63 71 49 17

ÅRSRAPPORT
2017

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4-7
Årsregnskab 1. januar 2017 – 31. december 2017	
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) Karin Olofsson Steen Vitoft Mirian Hansen Anne Kathrine H. Henriksen Peter Grass
Administration	Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 20. marts 2018

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017 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 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 20. februar 2018

Administrator:



Ole Fischer

Bestyrelse:



Peter Hallberg (formand)



Karin Olofsson



Steen Vittoft



Mirian Hansen



Peter Grass

Anne Kathrine H. Henriksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen AST

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST 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.

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.

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 20. februar 2018

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 2018 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 2017 til 31. december 2017

		Budget (ej revideret) 2018	Realiseret regnskab 2017	Realiseret regnskab 2016
Indtægter	Note			
Boligafgift		15.374.199	15.374.198	14.915.430
Lejeindtægter	1	164.000	160.220	163.531
Øvrige indtægter	2	500.000	624.105	504.743
Indtægter i alt		16.038.199	16.158.523	15.583.704
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	3.400.000	3.407.457	3.537.378
Forbrugsafgifter	4	1.400.000	1.393.729	1.356.923
Renholdelse	5	2.300.000	2.270.748	2.334.068
Vedligeholdelse, løbende	6	2.429.000	3.010.314	2.595.500
Genopretning og renovering	7	8.072.200	4.749.626	1.404.014
Administrationsomkostninger	8	900.000	845.072	909.465
Øvrige foreningsomkostninger	9	180.000	315.225	224.899
Tab ved salg af lejlighed		0	18.669	0
Afskrivning inventar m.v.		668.000	153.501	162.752
Omkostninger i alt		19.349.200	16.164.341	12.524.999
Resultat før finansielle poster		-3.311.001	-5.818	3.058.705
Finansielle indtægter	10	0	0	717
Finansielle omkostninger	11	1.150.000	1.089.997	766.035
Finansielle poster, netto		1.150.000	1.089.997	765.318
Resultat før skat		-4.461.001	-1.095.815	2.293.387
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-4.461.001	-1.095.815	2.293.387
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		1.817.271	1.688.886	1.010.483
Overført restandel af årets resultat		-6.278.272	-2.784.701	1.282.904
Disponeret i alt		-4.461.001	-1.095.815	2.293.387

Balance pr. 31. december

		2017	2016
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2016, 480 mio. kr.):	12	490.610.014	482.537.387
Ejendoms kontor		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	12	462.094	555.104
Materielle anlægsaktiver		491.232.108	483.252.491
Restancer, andelshavere		17.272	31.784
Værdi af købt lejlighed		0	1.678.315
Periodeafgrænsningsposter		301.563	0
Andre tilgodehavender	13	120.597	179.175
Mellemregning med antenneregnskabet	14	119.524	100.586
Tilgodehavender		558.956	1.989.860
Likvide beholdninger	15	16.060.404	4.629.751
Omsætningsaktiver		16.619.360	6.619.611
Aktiver		507.851.468	489.872.102

Balance pr. 31. december

		2017	2016
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		380.084.407	380.084.407
Overført resultat m.v.		78.022.020	75.045.517
		459.433.103	456.456.600
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	4.072.318
Andre reserver		0	4.072.318
Egenkapital	16	459.433.103	460.528.918
Prioritetsgæld	17	43.595.472	25.251.944
Deposita leje samt forudbetalt husleje		39.910	38.952
Uafsluttet varmeregnskab	18	227.910	296.149
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		758.543	2.910.543
Forudbetalt leje		10.811	10.811
Mellemregning andelssalg		239.569	239.569
Skyldige omkostninger	19	3.546.150	595.216
Gældsforpligtelser	20	48.418.365	29.343.184
Passiver		507.851.468	489.872.102
Eventualforpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret regnskab 2017	Realiseret regnskab 2016
Note 1. Lejeindtægter		
Boligleje	89.140	89.140
Kælderleje	59.809	63.120
Indgået vedr. hjørnealtaner	11.271	11.271
	160.220	163.531
Note 2. Øvrige indtægter		
Overtagelsesgebyrer	95.000	57.500
Vaskeriindtægter	414.134	392.224
Andre indtægter (inkl. fremlejeafgift)	114.971	55.019
	624.105	504.743
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	3.017.163	3.144.299
Forsikringer	390.294	393.079
	3.407.457	3.537.378
Note 4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	1.052.800	1.089.579
Elforbrug fællesarealer (incl. byggestrøm)	340.929	267.344
	1.393.729	1.356.923
Note 5. Renholdelse		
Lønninger (personale)	1.946.036	2.014.253
Renholdelse m.v. (trappevask)	211.018	215.889
Vinduespolering	29.514	28.710
Øvrig renholdelse	61.940	43.343
APV	839	12.500
Arbejdstøj	21.401	19.373
	2.270.748	2.334.068

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret regnskab 2017	Realiseret regnskab 2016
Note 6. Vedligeholdelse, løbende		
Murer	5.071	61.407
Tømrer og snedker	68.874	102.071
Elektriker	134.348	90.974
Blikkenslager	169.825	129.806
Maler	1.418.381	1.024.613
Varmeanlæg	13.500	121.753
Låsesmed	26.579	36.998
Glarmester samt udskiftning af ruder	64.416	164.501
Kloakarbejde	34.400	78.231
Vedligeholdelse legepladser	18.159	0
Vedligeholdelse vaskekælder inkl. udskiftning af vaskekælderdøre	594.882	303.644
Inventar m.v.	6.000	0
Anden reparation og vedligeholdelse	19.295	10.563
Gård- og haveanlæg	20.347	49.727
Vejreparationer	0	2.569
Rådgivning - vedligeholdelse	116.713	145.078
Energimærkning	0	38.000
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	65.455	65.520
Køb af fejmaskine og øvrige maskiner	14.724	18.326
Have og legepladser (herunder beboerudvalg)	51.267	39.241
Øvrig vedligeholdelse	168.078	112.478
	3.010.314	2.595.500
Note 7. Genopretning og renovering		
Låse- og dørprojekt	2.206.155	70.894
Varmemålere	50.780	0
Tømrer og snedker	42.018	0
Blikkenslager (faldstammer)	0	333.208
Elektriker	11.713	0
Renovering af hjørnealtaner samt skimmelsvamp	765.781	0
Omfangsdræn og kloaker	1.253.543	0
Vedligeholdelse og renovering indgangspartier	276.903	704.666
Pergola	0	146.588
Knækkede gulve	142.733	133.842
Øvrige udgifter	0	14.816
	4.749.626	1.404.014

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret regnskab 2017	Realiseret regnskab 2016
Note 8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	603.000	600.000
Administrationshonorar, særlig rådgivning	15.250	98.000
Revision	50.000	50.000
Regnskabsmæssig assistance samt deltagelse i møder	27.188	30.938
Småanskaffelser og kontormaskiner	28.697	46.074
Gebyrer og PBS	38.093	33.864
Kontorholdsartikler	48.289	16.980
Repræsentation (gaver og blomster)	4.202	3.685
Telefon, internet og hjemmeside	22.728	19.844
Diverse	7.621	10.080
	845.072	909.465
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	102.205	108.606
Møder og generalforsamlinger	55.980	116.293
Fester og jubilæumsfest	157.040	0
	315.225	224.899
Note 10. Finansielle indtægter		
Kursgevinst på årets ekstraordinære afdrag	0	717
	0	717
Note 11. Finansielle omkostninger		
Amortisering af kurstab på obligationslån	32.413	31.701
Prioritetsrenter og bidrag	1.057.567	732.045
Øvrige renter	17	2.289
	1.089.997	766.035

Noter til balancen

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

	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	102.452.980	4.672.733	1.010.394
Tilgang			60.491
Tilgang (omfangsdræn)	2.924.933		
Tilgang (internet/låseprojekt)		5.147.694	
Afgang	0	0	0
Kostpris pr. 31. december	105.377.913	9.820.427	1.070.885
Opskrivning pr. 1. januar	380.084.407	-	-
Årets opskrivning		-	-
Opskrivning pr. 31. december	380.084.407	0	0
Afskrevet pr. 1. januar	-	4.672.733	455.290
Afskrevet på årets afgang	-	0	0
Årets afskrivning	-	0	153.501
Afskrevet pr. 31. december	0	4.672.733	608.791
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	485.462.320	5.147.694	462.094
	490.610.014		

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 2017	31/12 2016
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	43.355	40.549
Øvrige tilgodehavender	77.242	138.626
Andre tilgodehavender i alt	120.597	179.175
Note 14. Mellemregning med antenne-regnskabet		
Overført fra året før	-100.586	-93.096
Indbetalt, kabel TV	1.441.040	1.488.449
Til rådighed	1.340.454	1.395.353
Anvendt:		
Kabel TV	1.219.676	1.293.611
Copy-dan	217.802	179.828
Administration	22.500	22.500
Anvendt i alt	1.459.978	1.495.939
Mellemregning	-119.524	-100.586
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og klientkonto	16.060.404	4.629.751
Likvide beholdninger i alt	16.060.404	4.629.751

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 2017	1.326.676	380.084.407	75.045.517	456.456.600	0	4.072.318	4.072.318	460.528.918
Årets værdiregulering ejendom		0		0				0
Reserveret til vedligeholdelse			4.072.318	4.072.318		-4.072.318	-4.072.318	0
Overført restandel af årets resultat			-2.784.701	-2.784.701	0		0	-2.784.701
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			1.688.886	1.688.886				1.688.886
Saldo pr. 31. december 2017	1.326.676	380.084.407	78.022.020	459.433.103	0	0	0	459.433.103

Note 17. Prioritetsgæld, 31/12-2017

	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	22	385.771	427.420	435.847	12.677.354	12.677.354	348.605	12.677.354
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2,0 pct p.a., konvertibelt kr. 14.156.000.	100,00	17	318.782	605.546	362.001	12.371.887	12.371.887	617.748	12.371.887
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 1,5 pct p.a., konvertibelt kr. 20.000.000.	100,00	19,25	352.508	655.920	0	19.874.507	19.344.080	850.918	19.874.507
			1.057.061	1.688.886	797.849	44.923.748	44.393.321	1.817.271	44.923.748
Amortiseret kurstab 1. januar					-830.262				
Årets konstaterede kurstab					0				
Omkostningsført i året					-32.413				

Noter til balancen

	31/12 2017	31/12 2016
Note 18. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.044.874	1.040.205
Fjernvarmeomkostning	816.964	744.056
	227.910	296.149
Note 19. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000
Skyldige feriepenge	281.529	281.383
Skyldig A-skat, ATP mv.	68.818	100.282
Øvrige gældsposter	3.115.801	133.551
	3.546.148	595.216

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 42.576.051 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. 48.086.000 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 5 andelshavere i perioden 1997-2004.

Det samlede garantibeløb udgjorde oprindeligt kr. 288.246.

Garantierne løber i højst 2 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:		2017	2016	2015
(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.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	490.610.014	14.798
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	0	0
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

(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	1.283.261	x12	/32916,86	468
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/32916,86	0
(H3) Boliglejeindtægter	7.428	x12	/32916,86	3
		2015	2016	2017
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)		49	70	-33

	kr/kvm andel (B1)		
(K1) Andelsværdi			11.758
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			966
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			12.724
	2015	2016	2017
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	107	78	91
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og reovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	37	42	143
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	144	121	234

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

			I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			90
	2015	2016	2017
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	30	31	51

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	14.816	14.709
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	3.254	3.231
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	966	959
Foreslået andelsværdi	11.758	11.673
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)		467
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		41
Øvrige omkostninger		44
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		9
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95

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 2017		459.433.103
Regulering vedr. ejendommen:		
Ejendomsvurdering pr 1/10 2016	480.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte tagboliger	-71.079.672	
	408.920.328	
	-	
Bogført værdi pr. 31/12 2017	480.000.000	
Skønnet prisreduktion på tagboliger	0	-71.079.672
Kursregulering af prioritetsgæld		
Bogført restgæld	43.595.472	
Kursværdi	-44.923.748	-1.328.276
Indre værdi		387.025.155
Indre værdi ifølge ovenstående		387.025.155
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016.		
	<u>387.025.155</u>	
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2017, pr. m2 =	32.917	11.757,66
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		11.757,66
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.