

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

A/B N.H.

Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A, 2300 København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for A/B N.H..

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

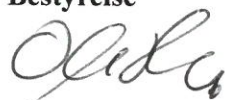
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 14. marts 2017

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Bestyrelse



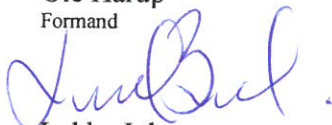
Ole Harup
Formand



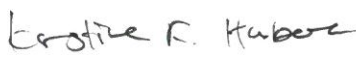
Lise Marker



Linda Bech

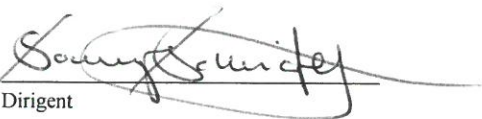


Lykke Johansen



Kerstine Fogh Harboe

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /
2017.



Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B N.H.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B N.H. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

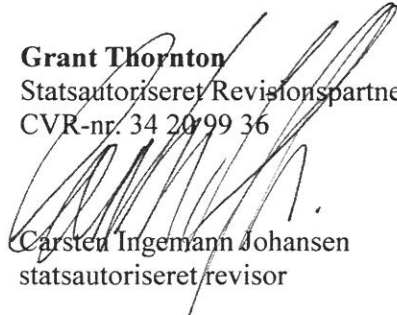
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

Vi kommunikerer med 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 14. marts 2017

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	A/B N.H. Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A 2300 København S
	CVR-nr.: 27 01 26 55 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Ejendommen	Matrikelnr: 15AP, Sundbyvester
Bestyrelse	Ole Harup Lise Marker Linda Bech Lykke Johansen Kerstine Fogh Harboe
Administrator	SJELDANI Boligadministration, P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B N.H. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 andelsboligforeningens 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 og give oplysning om andelenes værdi.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udeblivelse fra pligtarbejder m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger herom. 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.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår 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,

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris. 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 23 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 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
1 Boligafgift	953.413	953.452	934.757
2 Øvrige indtægter	1.987	0	1.140
Indtægter i alt	955.400	953.452	935.897
3 Ejendomsskat og forsikringer	-175.995	-183.404	-175.082
4 Forbrugsafgifter	-90.513	-96.300	-92.775
5 Renholdelse	-18.966	-35.000	-40.117
6 Vedligeholdelse, løbende	-67.612	-70.000	-51.760
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-115.000	0
7 Administrationsomkostninger	-76.447	-90.000	-99.417
8 Øvrige foreningsomkostninger	-13.382	-10.000	-7.623
Omkostninger i alt	-442.915	-599.704	-466.774
Resultat før finansielle poster	512.485	353.748	469.123
9 Finansielle indtægter	0	0	964
10 Finansielle omkostninger	-375.650	-368.000	-368.978
Finansielle poster netto	-375.650	-368.000	-368.014
Årets resultat	136.835	-14.252	101.109
Årets resultat fordeles således:			
Overført til andre reserver	0	0	136.692
Betalte prioritetsafdrag	65.262	66.000	65.878
Overført restandel af årets resultat	71.573	-80.252	-101.461
I alt	136.835	-14.252	101.109

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	<u>27.000.000</u>	<u>25.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000.000</u>	<u>25.500.000</u>
	Aktier - Nordea	<u>23.281</u>	<u>22.437</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.281</u>	<u>22.437</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.023.281</u>	<u>25.522.437</u>
Omsætningsaktiver			
12	Antenneregnskab	8.390	7.748
	Periodeafgrænsningsposter	25.926	23.786
	Andre tilgodehavender	0	2.351
	Tilgodehavender i alt	<u>34.316</u>	<u>33.885</u>
13	Likvide beholdninger	<u>603.192</u>	<u>537.008</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>637.508</u>	<u>570.893</u>
	Aktiver i alt	<u>27.660.789</u>	<u>26.093.330</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	324.076	324.076
15	Reserve for opskrivning af ejendom	24.138.025	22.638.025
16	Overført resultat	-8.707.279	-9.066.830
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>15.754.822</u>	<u>13.895.271</u>
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>2.081.234</u>	<u>2.081.234</u>
	Andre reserver	<u>2.081.234</u>	<u>2.081.234</u>
	Egenkapital i alt	<u>17.836.056</u>	<u>15.976.505</u>
	Gældsforpligtelser		
18	Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>9.657.145</u>	<u>9.943.621</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.657.145</u>	<u>9.943.621</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	65.219	65.878
	Mellemregning med andelshavere	14.901	9.581
19	Varmeregnskab	33.408	40.908
20	Anden gæld	54.060	56.837
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>167.588</u>	<u>173.204</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.824.733</u>	<u>10.116.825</u>
	Passiver i alt	<u>27.660.789</u>	<u>26.093.330</u>
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Eventualforpligtelser		
23	Nøgleoplysninger		
24	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
1. Boligafgift			
Boligafgift boliger	953.413	934.757	934.757
	953.413	934.757	934.757
2. Øvrige indtægter			
Fælles pligtarbejder	1.000	0	1.140
Øvrige indtægter	987	0	0
	1.987	0	1.140
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	138.968	139.404	138.953
Forsikringer	37.027	44.000	36.129
	175.995	183.404	175.082
4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	38.642	45.000	39.231
Renovation	43.736	43.300	46.736
Elforbrug	8.135	8.000	6.808
	90.513	96.300	92.775
5. Renholdelse			
Viceværtsservice	15.870	35.000	38.907
Kontingent grundejerforening	1.200	0	0
Snerydning	1.896	0	1.210
	18.966	35.000	40.117
6. Vedligeholdelse, løbende			
Varme anlæg	7.753	0	6.010
Drift af maskiner	4.920	0	1.440
Overføres til næste side	12.673	0	7.450

Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
6. Vedligeholdelse, løbende (fortsat)			
Overført fra foregående side			
Maler	12.673	0	7.450
Elektriker	0	0	5.217
Glarmester	28.674	0	3.914
Murer	1.734	0	0
VVS	10.619	0	0
Låseservice	1.810	0	7.067
Have- og gårdanlæg	5.801	0	8.112
Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitekt mv.	988	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	5.313	0	20.000
	<u>0</u>	<u>70.000</u>	<u>0</u>
	<u>67.612</u>	<u>70.000</u>	<u>51.760</u>
7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	25.000	25.000	53.045
Udarbejdelse og revision af årsrapport	20.750	22.000	20.000
Andelsboligens nøgletal i henhold til lovkrav	1.250	0	1.250
Gebyrer m.v.	2.886	5.000	0
Kontorartikler	3.287	8.000	7.660
Bestyrelsesgodtgørelse	12.500	12.000	10.000
Generalforsamling og møder	6.431	8.000	7.462
Øvrige administrationsomkostninger	4.343	10.000	0
	<u>76.447</u>	<u>90.000</u>	<u>99.417</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	8.744	10.000	0
ABF kontingent og andre abonnementer	4.638	0	7.623
	<u>13.382</u>	<u>10.000</u>	<u>7.623</u>
9. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	0	0	964
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>964</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> (ej revideret)	<u>2015</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	375.650	368.000	368.978
	<u>375.650</u>	<u>368.000</u>	<u>368.978</u>
11. Ejendom			
Anskaffelsessum 1. januar 2016		5.854.194	5.837.489
Tilgang i årets løb		0	16.705
Anskaffelsessum 31. december 2016		<u>5.854.194</u>	<u>5.854.194</u>
Opskrivninger 1. januar 2016		22.638.025	21.154.730
Årets opskrivning		1.500.000	1.500.000
Korrektion af tidligere opskrivninger		0	-16.705
Opskrivninger 31. december 2016		<u>24.138.025</u>	<u>22.638.025</u>
Afskrivninger 1. januar 2016		2.992.219	2.992.219
Afskrivninger 31. december 2016		<u>2.992.219</u>	<u>2.992.219</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>27.000.000</u>	<u>25.500.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016		<u>19.700.000</u>	<u>19.700.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2016 i henhold til vurdering af 30. januar 2017 af ejendomsmægler og valuar Morten Ristock-Poulsen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør 19.700.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,99 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom overfor renteudsving.

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

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
12. Antenneregnskab		
Saldo primo	7.748	12.610
Indbetalt a conto	-29.460	-62.307
Udgifter Yousee	30.102	57.445
	<u>8.390</u>	<u>7.748</u>
13. Likvide beholdninger		
Nordea drift 3491 571 046	603.071	536.887
Nordea 8200 101 996	121	121
	<u>603.192</u>	<u>537.008</u>
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2016	324.076	324.076
	<u>324.076</u>	<u>324.076</u>
15. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2016	22.638.025	21.154.730
Årets værdiregulering	1.500.000	1.483.295
	<u>24.138.025</u>	<u>22.638.025</u>
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-8.082.569	-8.048.125
Årets overførte overskud eller underskud	71.573	-101.461
Afdrag på prioritetsgæld	65.262	65.878
Kursregulering af aktier	844	1.140
Værdiregulering swap-aftale, primo	-984.262	-1.186.435
Årets værdiregulering swap-aftale	221.873	202.173
	<u>-8.707.279</u>	<u>-9.066.830</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
17. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar 2016	2.081.234	1.944.542
Ifølge resultatdisponering	<u>0</u>	<u>136.692</u>
	<u>2.081.234</u>	<u>2.081.234</u>

Noter**18. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter**

	Restløbe-		Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
	Kurs	tid i år					
Nordea (Obligationslån variabel rente)	00,24	21	49.833	7.119.000	7.119.000	0	7.136.086
Nordea (Rentetilpasning)	00,70	27	65.262	1.840.975	1.840.975	65.219	1.845.834
Renteswap	0,00	0	309.949	762.389	762.389	0	762.389
			65.262	9.722.364	9.722.364	65.219	9.744.309

Mellem andelsboligforeningen og Nordea er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 7.119.000, hvor det er foreningens "Nordea (Obligationslån med variabel rente)", der ligger bag aftalen. Tilpasningslånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,35% indtil 2019.

Markedsværdien på swap-aftalen er pr. balancedagen negativ kr. 762.389.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
19. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	13.840	188.918
Fjernvarmeomkostning	-8.180	-135.570
Afregning varmeregskab	<u>27.748</u>	<u>-12.440</u>
	<u>33.408</u>	<u>40.908</u>
20. Anden gæld		
Revisor	22.000	21.250
Mellemregning administrator	50	0
Andre skyldige poster	<u>32.010</u>	<u>35.587</u>
	<u>54.060</u>	<u>56.837</u>
21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.722 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør 27.000 t.kr.		
Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 120 t.kr. til sikkerhed for al skyld til Nordea. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
22. Eventualforpligtelser		
Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Ved pantsikret gæld hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata såfremt kreditor har taget forbehold herfor.		
Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån sikret ved pant i ejendommen.		
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.		
Aftale om rentesikring (renteswap)		
Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen vedrørende rentesikringsaftalen (renteswap).		

Noter

23. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B N.H. 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.486	1.486	18	1.486
B2	Erhvervsandele	155	155	2	155
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.641	1.641	20	1.641

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer registreret i BBR. Da foreningen anvender tidligere opmålte arealer, som afviger fra BBR er de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		x		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		x		
Som fordelingstal anvendes arealer i henhold til opmåling.					
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1983
D2	Ejendommens opførelsesår				1907
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				x
Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.000.000	16.453	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.081.234	1.268	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja		Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			x
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	79.451 * 12 /	1.641	581
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.641	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.641	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	31	62	83

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.			kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi		9.587
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		5.599
K3	Teknisk andelsværdi		15.186

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2014	År 2015	År 2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	32	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	43	32	41

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2014	År 2015	År 2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	17	40	40

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² andele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.005	12.005
Valuarvurdering	16.453	16.453
Anskaffelsessum (kostpris)	3.567	3.567
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.599	5.599
Foreslået andelsværdi	9.587	9.587
Reserver uden for andelsværdi	1.268	1.268
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		581
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		42
Finansielle poster, netto		43
Afdrag		7
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

24. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	15.754.822
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	9.722.364
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-9.744.309
	<u>15.732.877</u>
	15.732.877

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2016.

Fordelingstal er areal i henhold til tidligere opmåling.	<u>1.631</u>
--	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>9.646,15</u>
-------------------------	-----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. april 2016)	<u>8.500,00</u>
--	-----------------