

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

**A/B N.H.**  
Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A, 2300 København S

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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, og 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 3. april 2018

### **Administrator**

SJELDANI Boligadministration

### **Bestyrelse**

Linda Bech  
Formand

Lise Marker

Lykke Johansen

Kerstine Fogh Harboe

Morten Ingemann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 16. april 2018.

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i A/B N.H.**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B N.H. for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 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.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

A/B N.H. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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.

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 3. april 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Carsten Ingemann Johansen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32071

## 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

Andelskapital: 324.076  
Andelshavere: 20

### Ejendommen

Matrikelnr: 25ap Sundbyvester, København

### Bestyrelse

Linda Bech, Formand  
Lise Marker  
Lykke Johansen  
Kerstine Fogh Harboe  
Morten Ingemann

### 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Bunden reserve for opskrivning af ejendom er korrigeret med kr. 2.992.219 i regnskabsåret 2017 vedrørende afskrivninger på ejendommen tidligere år. Sammenligningstal for 2016 er korrigeret i henhold hertil. Beløbet har forøget overført resultat tidligere år med kr. 2.992.219 og formindsket reserve for opskrivning tidligere år med tilsvarende kr. 2.992.219. Korrektionen har ikke påvirket den samlede egenkapital eller andelskronen i hverken indeværende år eller sammenligningsår.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### **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 balancen dagen. 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 reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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

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 balance-dagen. 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 22 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 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 14.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
Boligafgift	953.415	953.414	953.413
1 Øvrige indtægter	2.500	0	1.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>955.915</b>	<b>953.414</b>	<b>954.413</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-161.875	-178.000	-175.995
3 Forbrugsafgifter	-96.251	-94.000	-90.513
4 Renholdelse	-20.749	-20.000	-18.966
5 Vedligeholdelse, løbende	-185.620	-120.000	-67.612
6 Administrationsomkostninger	-86.324	-80.500	-76.447
7 Øvrige foreningsomkostninger	-23.343	-15.000	-13.382
Omkostninger i alt	-574.162	-507.500	-442.915
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>381.753</b>	<b>445.914</b>	<b>511.498</b>
8 Finansielle indtægter	1.236	0	987
9 Finansielle omkostninger	-361.773	-376.000	-375.650
Finansielle poster netto	-360.537	-376.000	-374.663
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.216</b>	<b>69.914</b>	<b>136.835</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>21.216</b>	<b>69.914</b>	<b>136.835</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	67.626	66.000	65.262
Overført restandel af årets resultat	-46.410	3.914	71.573
<b>I alt</b>	<b>21.216</b>	<b>69.914</b>	<b>136.835</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
10	Ejendom	28.750.000	27.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.750.000</u>	<u>27.000.000</u>
	Aktier - Nordea	0	23.281
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>23.281</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>28.750.000</u></b>	<b><u>27.023.281</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
11	Antenneregnskab	0	8.390
	Periodeafgrænsningsposter	34.469	25.926
	Tilgodehavender i alt	<u>34.469</u>	<u>34.316</u>
12	Likvide beholdninger	573.795	603.192
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>608.264</u></b>	<b><u>637.508</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>29.358.264</u></b>	<b><u>27.660.789</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>			
13	Andelsindskud	324.076	324.076
14	Reserve for opskrivning af ejendom	22.895.806	21.145.806
15	Overført resultat	-5.408.148	-5.715.060
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>17.811.734</u>	<u>15.754.822</u>
16	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>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>19.892.968</u></b>	<b><u>17.836.056</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>9.300.530</u>	<u>9.657.145</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.300.530</u>	<u>9.657.145</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	68.512	65.219
	Mellemregning med andelshavere	8.299	14.901
18	Varmeregnskab	31.132	33.408
19	Anden gæld	<u>56.823</u>	<u>54.060</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>164.766</u>	<u>167.588</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.465.296</u></b>	<b><u>9.824.733</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>29.358.264</u></b>	<b><u>27.660.789</u></b>
20	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
21	<b>Eventualforpligtelser</b>		
22	<b>Nøgleoplysninger</b>		
23	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Fælles pligtarbejder	2.500	0	1.000
	<u><b>2.500</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.000</b></u>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	135.949	140.000	138.968
Forsikringer	22.740	38.000	37.027
Falck abonnement	3.186	0	0
	<u><b>161.875</b></u>	<u><b>178.000</b></u>	<u><b>175.995</b></u>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	54.615	48.000	38.642
Renovation	36.623	37.000	43.736
Elforbrug	5.013	9.000	8.135
	<u><b>96.251</b></u>	<u><b>94.000</b></u>	<u><b>90.513</b></u>
<b>4. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	17.926	20.000	15.870
Kontingent grundejerforening	1.800	0	1.200
Snerydning	1.023	0	1.896
	<u><b>20.749</b></u>	<u><b>20.000</b></u>	<u><b>18.966</b></u>

## Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	14.252	0	7.753
Drift af maskiner	2.660	0	4.920
Maler	1.988	0	0
Elektriker	37.494	0	28.674
Glarmester	0	0	1.734
Murer	0	0	10.619
Tømrer	60.375	0	0
VVS	19.851	0	1.810
Låseservice	3.168	0	5.801
Have- og gårdanlæg	4.644	0	988
Skadedyrsbekæmpelse	38.688	0	0
Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitekt mv.	2.500	0	5.313
Budgetteret vedligeholdelse	0	120.000	0
	<b>185.620</b>	<b>120.000</b>	<b>67.612</b>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	25.750	26.000	25.000
Øvrige administratorsomkostninger	10.800	5.000	4.343
Udarbejdelse og revision af årsrapport	20.750	21.000	20.750
Andelsboligens nøgletal i henhold til lovkrav	1.250	0	1.250
Gebyrer m.v.	2.974	5.000	2.886
Kontorartikler	2.180	4.000	3.287
Bestyrelsesgodtgørelse	12.500	12.500	12.500
Generalforsamling og møder	10.120	7.000	6.431
	<b>86.324</b>	<b>80.500</b>	<b>76.447</b>
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	9.400	10.000	8.744
ABF kontingent og andre abonnementer	3.886	5.000	4.638
Udgiftsført antenneregnskab	10.057	0	0
	<b>23.343</b>	<b>15.000</b>	<b>13.382</b>

## Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
<b>8. Finansielle indtægter</b>			
Aktieavance og udbytte	1.236	0	987
	<b>1.236</b>	<b>0</b>	<b>987</b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	361.764	376.000	375.650
Renter, pengeinstitutter	9	0	0
	<b>361.773</b>	<b>376.000</b>	<b>375.650</b>
<b>10. Ejendom</b>			
Anskaffelsessum primo		5.854.194	5.854.194
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>		<b>5.854.194</b>	<b>5.854.194</b>
Opskrivninger primo		21.145.806	19.645.806
Årets opskrivning		1.750.000	1.500.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>22.895.806</b>	<b>21.145.806</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>28.750.000</b>	<b>27.000.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017		19.700.000	19.700.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 1. februar 2018 af ejendomsmægler og valuar Morten Ristock-Poulsen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør 19.700.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,95 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 andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>11. Antenneregnskab</b>		
Saldo primo	8.390	7.748
Indbetalt a conto	-29.460	-29.460
Udgifter Yousee	31.127	30.102
Udgiftsført antenneregnskab	-10.057	0
	<u><b>0</b></u>	<u><b>8.390</b></u>
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Nordea drift 3491 571 046	573.795	603.071
Nordea 8200 101 996	0	121
	<u><b>573.795</b></u>	<u><b>603.192</b></u>
<b>13. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	324.076	324.076
	<u><b>324.076</b></u>	<u><b>324.076</b></u>
<b>14. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	21.145.806	19.645.806
Årets værdiregulering	1.750.000	1.500.000
	<u><b>22.895.806</b></u>	<u><b>21.145.806</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>15. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-4.952.671	-5.090.350
Årets overførte overskud eller underskud	-46.410	71.573
Afdrag på prioritetsgæld	67.626	65.262
Kursregulering af aktier	0	844
Værdiregulering swap-aftale, primo	-762.389	-984.262
Årets værdiregulering swap-aftale	285.696	221.873
	<u><b>-5.408.148</b></u>	<u><b>-5.715.060</b></u>
<b>16. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret primo	2.081.234	2.081.234
	<u><b>2.081.234</b></u>	<u><b>2.081.234</b></u>

## Noter

### 17. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea (Obligationslån variabel rente)	00,269	20	0	37.731	7.119.000	7.119.000	0	7.138.150
Nordea (Rentetilpasning)	00,493	26	67.626	10.808	1.773.349	1.773.349	68.512	1.777.084
Renteswap	0,00	0	0	313.225	476.693	476.693	0	476.693
			<b>67.626</b>	<b>361.764</b>	<b>9.369.042</b>	<b>9.369.042</b>	<b>68.512</b>	<b>9.391.927</b>

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. 476.693.

## Noter

---

### 18. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	13.840	13.840
Fjernvarmeomkostning	-12.890	-8.180
Afregning varmeregnskab	30.182	27.748
	<u>31.132</u>	<u>33.408</u>

### 19. Anden gæld

Revisor	22.000	22.000
Mellemregning administrator	279	50
Andre skyldige poster	34.544	32.010
	<u>56.823</u>	<u>54.060</u>

### 20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.369 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 28.750 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 120 t.kr. til sikkerhed for al skyld til Nordea. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 21. 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 jævnfør oplysninger fra realkreditinstitut samt pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Realkreditinstitut har tidligere meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen vedrørende rentesikringsaftalen (renteswap).

## Noter

### 22. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B N.H. anvendes tidligere opmålte arealer, der afviger fra BBR som fordelingsnøgle. 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 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

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

## Noter

### 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>	
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året</u>	
		<u>i alt (B6)</u>	
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi</u>	
		<u>31/12 2017 kr.</u>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.750.000	17.520
		<u>Andre reserver (F3)</u>	
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året</u>	
		<u>i alt (B6)</u>	
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi</u>	
		<u>31/12 2017 kr.</u>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.081.234	1.268
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7	
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u>	
		<u>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>	
Felt nr.			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
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:		<u>Årets resultat</u>	
		<u>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>	
Felt nr.		<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	62	83
			13

## Noter

### 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	10.840		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.397		
K3	Teknisk andelsværdi	16.237		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2015</b>	<b>År 2016</b>	<b>År 2017</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	41	113
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	32	41	113
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Feltnr.</b>		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2015</b>	<b>År 2016</b>	<b>År 2017</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	40	40	41

#### 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

### 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.005	12.005
Valuarvurdering	17.520	17.520
Anskaffelsessum (kostpris)	3.567	3.567
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.397	5.397
Foreslået andelsværdi	10.840	10.840
Reserver uden for andelsværdi	1.268	1.268
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		581
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		19
Øvrige omkostninger		38
Finansielle poster, netto		36
Afdrag		7
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

### 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	17.811.734
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	9.369.042
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-9.391.927
	<u>17.788.849</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017.	
Fordelingstal er areal i henhold til tidligere opmåling.	<u>1.631</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>10.906,71</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 4. april 2017)	<u>9.646,15</u>

# Penneo

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

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

## Lise Marker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-936578910423

IP: 194.255.16.241

2018-04-04 13:14:03Z

NEM ID 

## Sonny Schneider

Administrator

Serienummer: CVR:35677968-RID:91137978

IP: 195.225.90.179

2018-04-04 13:23:28Z

NEM ID 

## Lykke Gaasekær Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-265389646478

IP: 90.184.34.205

2018-04-04 20:06:33Z

NEM ID 

## Linda Bech

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-155636133020

IP: 87.49.146.29

2018-04-05 07:42:04Z

NEM ID 

## Morten Ingemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-317270486624

IP: 176.22.135.194

2018-04-05 08:29:09Z

NEM ID 

## Kerstine Fogh Harboe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-255138275784

IP: 77.241.131.22

2018-04-05 13:27:09Z

NEM ID 

## Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.184.60

2018-04-05 13:29:15Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2018-05-01 06:51:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G4HBN-05BEY-E50UG-H3B18-S8IEU-YG4FN

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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