

Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C

Hvidovrevej 279, 2650 Hvidovre

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Penneo dokumentnøgle: L45AV-1JVN5-FVONX-3ZH5C-L4LDP-NVE47

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C.

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 vores 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.

Hvidovre, den 3. april 2018

Bestyrelse

Gert Westermann
Formand

Niels Ove Jensen

Rico Roswall Pedersen

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Hvidovre, den 3. april 2018

Administrator

By og Bolig Administration A/S
Administrator

Årsrapporten er fremlagt til godkendelse på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. april 2018.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C 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

Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C 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.

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 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 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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 3. april 2018

BUUS JENSEN
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27764

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C Hvidovrevej 279 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 26 27 47 29 Etableret: 19. marts 2001 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 640.800 Andelshavere: 18
Bestyrelse	Gert Westermann, Formand Niels Ove Jensen Rico Roswall Pedersen
Administrator	By og Bolig Administration A/S, Ramsingsvej 7, Bygning SA, 1. sal, 2500 Valby
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Bankforbindelser	Jyske Bank A/S Nykredit Bank A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 26. april 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C 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.

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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

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), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver herunder installationer indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Installationer og forbedringer på ejendommen	10-20 år
--	----------

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele 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. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører andelsboligforeningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

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

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 andelsboligloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden, at 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
1 Boligafgift	1.073.633	951.872	914.757
Lejeindtægter	58.577	58.045	58.577
2 Øvrige indtægter	122.927	0	1.640
Indtægter i alt	1.255.137	1.009.917	974.974
3 Ejendomsskat og forsikringer	-135.664	-135.500	-134.523
4 Forbrugsafgifter	-29.568	-56.000	-51.230
5 Renholdelse	-92.645	-77.000	-78.545
6 Vedligeholdelse, løbende	-205.082	-250.000	-268.862
7 Administrationsomkostninger	-159.229	-158.000	-178.904
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.420	-2.420	-2.420
Afskrivninger	-112.861	-112.861	-112.861
Omkostninger i alt	-737.469	-791.781	-827.345
Resultat før finansielle poster	517.668	218.136	147.629
8 Finansielle indtægter	1.813	0	2.083
9 Finansielle omkostninger	-322.208	-228.720	-245.677
Finansielle poster netto	-320.395	-228.720	-243.594
Årets resultat	197.273	-10.584	-95.965
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	1.473.612	0	333.716
Overført til "Andre reserver"	1.473.612	0	333.716
Betalte prioritetsafdrag	197.520	164.574	157.014
Regnskabsmæssige afskrivninger af installationer	-112.861	-112.861	-112.861
Overført restandel af årets resultat	-1.360.998	-62.297	-473.834
Overført til "Overført resultat"	-1.276.339	-10.584	-429.681
I alt	197.273	-10.584	-95.965

Balance 31. december

	2017	2016
Aktiver		
Note		
Anlægsaktiver		
Ejendom	7.395.129	7.395.129
Installationer	859.062	971.923
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.254.191</u>	<u>8.367.052</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.254.191</u>	<u>8.367.052</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	924	0
Periodeafgrænsningsposter	51.422	58.301
Tilgodehavender i alt	<u>52.346</u>	<u>58.301</u>
12 Likvide beholdninger	<u>78.457</u>	<u>12.554</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>130.803</u>	<u>70.855</u>
Aktiver i alt	<u>8.384.994</u>	<u>8.437.907</u>

Balance 31. december

Note	2017	2016
Passiver		
Egenkapital		
13 Andelsindskud	640.800	640.800
14 Overført resultat	-2.209.794	-933.455
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-1.568.994	-292.655
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.890.883	417.271
Andre reserver	1.890.883	417.271
Egenkapital i alt	321.889	124.616
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.627.565	7.781.195
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.627.565	7.781.195
Kortfristet del af langfristet gæld	265.685	164.574
Gæld til pengeinstitutter	0	173.016
Deposita	20.018	20.018
17 Varmeregnskab	27.820	27.810
18 Internetregnskab	21.470	19.970
19 Vandregnskab	18.118	10.422
Indvendig vedligeholdelse for lejere	47.392	44.972
20 Anden gæld	35.037	71.314
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	435.540	532.096
Gældsforpligtelser i alt	8.063.105	8.313.291
Passiver i alt	8.384.994	8.437.907
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Eventualforpligtelser		
23 Nøgleoplysninger		
24 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift	658.516	0	501.695
Boligafgift, erhverv	415.117	0	413.062
	<u>1.073.633</u>	<u>951.872</u>	<u>914.757</u>
2. Øvrige indtægter			
Diverse	-80	0	1.640
Genvundet tab erhvervsandel	149.507	0	0
Ekstraordinær administrationsudgift, tvangsauktion	-16.500	0	0
Advokatudgift, tvangsauktion	-10.000	0	0
	<u>122.927</u>	<u>0</u>	<u>1.640</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	84.357	85.000	84.357
Ejendomsforsikring	45.984	0	44.941
Glas- og kummeforsikring	3.462	0	3.398
Koll. ulykkes-/arbejdsskadeforsikring	1.861	0	1.827
Budgetterede forsikringer	0	50.500	0
	<u>135.664</u>	<u>135.500</u>	<u>134.523</u>
4. Forbrugsafgifter			
Renovation	11.614	35.000	32.330
Elforbrug fællesarealer	15.538	21.000	17.119
Rottebekæmpelse	2.416	0	1.781
	<u>29.568</u>	<u>56.000</u>	<u>51.230</u>
5. Renholdelse			
Viceværtsservice	75.039	71.000	55.126
Vinduespolering	4.325	0	4.250
Snerydning	13.281	6.000	7.763
Rengøring diverse	0	0	11.406
	<u>92.645</u>	<u>77.000</u>	<u>78.545</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
6. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	4.213	0	0
Varmeanlæg	19.553	0	42.195
Maler	5.290	0	0
Elektriker	6.632	0	40.160
Murer	0	0	25.416
Tømrer	81.750	0	16.000
VVS	28.461	0	14.097
Låseservice	26.731	0	0
Diverse	0	0	14.840
Udendørs fællesarealer	32.452	0	106.060
Svampeundersøgelse	0	0	7.125
Teknisk bistand	0	0	2.969
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	250.000	0
	<u>205.082</u>	<u>250.000</u>	<u>268.862</u>
7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	50.568	52.500	50.317
Udarbejdelse og revision af årsrapport	22.000	22.000	23.250
Advokathonorar	14.288	25.000	28.925
Varmeregnskabshonorar	13.779	13.000	13.320
Gebyrer m.v.	3.610	5.000	3.504
Porto	369	0	849
Bestyrelsesforsikring	3.807	4.500	4.163
Bestyrelsesmøder og andre møder	66	0	6.076
Generalforsamling	706	0	0
Administrationsomk., ekstraordinære	4.625	7.500	20.375
Antenneudgifter	30.061	0	28.125
Småanskaffelser	350	0	0
Valuarvurdering	15.000	0	0
	<u>159.229</u>	<u>129.500</u>	<u>178.904</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
8. Finansielle indtægter			
Offentligt tilskud	1.813	0	2.083
	<u>1.813</u>	<u>0</u>	<u>2.083</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	159.265	228.720	244.976
Renter, pengeinstitutter	2.070	0	701
Renter, kreditorer	13	0	0
Låneomkostninger	160.860	0	0
	<u>322.208</u>	<u>228.720</u>	<u>245.677</u>
10. Ejendom			
Anskaffelsessum 1. januar		<u>7.395.129</u>	<u>7.395.129</u>
Anskaffelsessum 31. december 2017		<u>7.395.129</u>	<u>7.395.129</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>7.395.129</u>	<u>7.395.129</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017		<u>24.400.000</u>	<u>24.400.000</u>
11. Installationer			
Anskaffelsessum 1. januar		<u>1.622.620</u>	<u>1.622.620</u>
Anskaffelsessum 31. december 2017		<u>1.622.620</u>	<u>1.622.620</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar		650.698	537.837
Årets af- og nedskrivninger		<u>112.860</u>	<u>112.861</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>763.558</u>	<u>650.698</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>859.062</u>	<u>971.922</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
12. Likvide beholdninger		
Nykredit 5475-2004962	27.887	12.554
Jyske Bank	50.570	0
	<u>78.457</u>	<u>12.554</u>
13. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	640.800	640.800
	<u>640.800</u>	<u>640.800</u>
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-933.455	-503.774
Årets overførte overskud eller underskud	-1.360.998	-473.834
Afdrag på prioritetsgæld	197.520	157.014
Regnskabsmæssige afskrivninger	-112.861	-112.861
	<u>-2.209.794</u>	<u>-933.455</u>
15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	417.271	83.555
Ifølge resultatdisponering	1.473.612	333.716
	<u>1.890.883</u>	<u>417.271</u>

Noter

16. Gæld til realkreditinstitutter

BRF rentetilpasningslån, inkonv. Opr. t.kr. 4.753, rente pt. 0,0090% pa. Rentetilpasses næste gang 01.10.2017.
BRF rentetilpasningslån, inkonv. Opr. t.kr. 3.885, rente pr. 31.12.2014 4,7285% pa. indfriet 30.08.2017.
BRF kontantlån, rente pr. 31.12.17 2,0877.

Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
23,75	164.802	18.539	3.895.968	3.895.968	167.267	3.908.272
0	0	134.869	0	0	0	0
29,75	32.718	35.762	3.997.282	3.997.282	98.418	4.044.496
	197.520	189.170	7.893.250	7.893.250	265.685	7.952.768

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

1.345.983

Noter

17. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	49.504	103.440
Fjernvarmeomkostning	-21.684	-75.630
	<u>27.820</u>	<u>27.810</u>

18. Internetregnskab

Primo saldo	19.970	18.470
Indbetalt a conto	6.240	6.240
Internetudgifter	-4.740	-4.740
	<u>21.470</u>	<u>19.970</u>

19. Vandregnskab

Indbetalt a conto	49.528	49.461
Vandomkostninger	-31.410	-39.039
	<u>18.118</u>	<u>10.422</u>

20. Anden gæld

Revisor	22.000	22.000
Mellemregning administrator	0	12.500
Renholdelse	8.940	6.188
Elektriker	0	7.543
Brunata	3.398	0
Ørsted/Radius	699	0
Forbrugsafgifter el, vand, varme	0	1.208
Advokat	0	21.875
	<u>35.037</u>	<u>71.314</u>

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrevne på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

22. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

23. Nøgleoplysninger

I Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C 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 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.199	1.199	15	1.199
B2	Erhvervsandele	566	566	3	566
B3	Boliglejemål	176	176	2	176
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.941	1.941	20	1.941

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes			
		Boligernes areal (BBR)	areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1937/1945

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

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"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.000.000	17.517	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.890.883	974	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6		
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:				
$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$				
Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	89.470	* 12 /	1.765
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.765
H3	Boliglejeindtægter	4.704	* 12 /	1.765
				608
				0
				32

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	88	-54	112
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	13.664		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.494		
K3	Teknisk andelsværdi	18.158		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	120	139	106
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	120	139	106
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-9		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	87	89	112

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 an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	13.824	12.571
Valuarvurdering	19.263	17.517
Anskaffelsessum (kostpris)	4.190	3.810
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.494	4.087
Foreslået andelsværdi	13.664	12.425
Reserver uden for andelsværdi	1.071	974
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		608
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	4.704 *12/ 176	321
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		16
Øvrige omkostninger		42
Finansielle poster, netto		26
Afdrag		<u>16</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>86</u>

Noter

24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 6:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-1.568.994
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	34.000.000
Ejendommens kostpris	-8.254.191
	<u>24.176.815</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.893.250
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.952.768
	<u>24.117.297</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2017.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>640.800</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>37,6362</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. oktober 2017)	<u>37,6362</u>

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 37,64 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 340.000 kr., 1.020.000 kr. og 1.700.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 24.400.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. indskudskrone (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.700.000	22.417.297	34,98	-7,07%
-3%	-1.020.000	23.097.297	36,04	-4,25%
-1%	-340.000	23.777.297	37,11	-1,41%
0%	0	24.117.297	37,64	0,00%
1%	340.000	24.457.297	38,17	1,41%
3%	1.020.000	25.137.297	39,23	4,22%
5%	1.700.000	25.817.297	40,29	7,04%

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 87.63.81.210
2018-03-21 08:51:28Z

NEM ID 

Rico Roswall Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-829062791527
IP: 212.27.23.150
2018-03-24 15:35:53Z

NEM ID 

Niels Ove Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-079968719913
IP: 91.100.21.27
2018-03-26 05:36:41Z

NEM ID 

Gert Westermann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-534714672694
IP: 77.213.67.227
2018-03-26 19:31:01Z

NEM ID 

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:16119040-RID:1252050666365
IP: 62.135.145.226
2018-04-03 10:59:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L45AV-1JVN5-FYONX-3ZH5C-L4LDP-NVE47

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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