

**Andelsboligforeningen
Arkonagade 6 - 8**

Årsrapport for 2016/2017

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 9. oktober 2017**


Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Foreningsoplysninger | 1 |
| Årsrapportens godkendelse | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017 | 8 |
| Balance pr. 30. juni 2017 | 9 |
| Note, andelskroneberegning | 11 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Foreningsoplysninger

Andelsbolgforening

Arkonagade 6 - 8
CVR-nr. 17 87 44 70

Adresse

Arkonagade 6 - 8
1726 København V

Bestyrelse

Heidi Rønnow Jensen (Formand)
Christian Jørgensen
Line Dall
Marcus Flach-Jensen
Janne Nielsen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.nr. 33 24 21 11

Revisor

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/2017 for andelsboligforeningen **Arkonagade 6 - 8**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11/9 2017

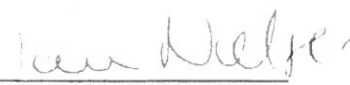
Bestyrelse


Heidi Rannow Jensen


Christian Jørgensen

Line Dall

Marcus Flach-Jensen


Janne Nielsen

Administrator


SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Arkonagade 6 – 8

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2016 - 30. juni 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, samt 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen 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 11. september 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Koskelin

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Bunden reserve for opskrivning af ejendom er korrigeret med kr. 1.746 i regnskabsåret 2016/2017 vedrørende afskrivninger på ejendommen tidligere år. Sammenligningstal for 2015/2016 er korrigeret. Beløbet har forøget overført resultat tidligere år med kr. 1.746 og formindsket reserve for opskrivning af foreningens ejendom tidligere år med tilsvarende kr. 1.746. Korrektionen har ikke medført resultatpåvirkning i hverken indeværende år eller sammenligningsår ligesom korrektionen heller ikke har påvirket den samlede egenkapital i hverkende indeværende år eller sammenligningsår.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Passiver

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor-
eningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den
på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andels-
kroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer
i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

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 andels-
boliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017

| Note | Indtægter | Ikke revideret | | |
|------|---|----------------|---------------------|-----------------|
| | | 2016/2017 | budget 2016/2017 | 2015/2016 |
| 2 | Boligafgift | 697.078 | 697.078 | 697.078 |
| 3 | Lejeindtægter | 3.000 | 3.000 | 3.000 |
| 4 | Øvrige indtægter | 6.483 | 8.000 | 7.787 |
| | | <u>706.561</u> | <u>708.078</u> | <u>707.865</u> |
| | Omkostninger | | | |
| | Ejendomsskat | 67.903 | 68.000 | 64.041 |
| | Elforbrug | 4.371 | 7.000 | 6.978 |
| | Fjernvarme | 63.069 | 80.000 | 81.696 |
| | Vandforbrug, 1.099 m ³ (1.036 m ³) | 43.953 | 40.000 | 39.985 |
| | Renovation | 49.274 | 53.000 | 51.700 |
| 5 | Forsikringer og abonnementer | 29.644 | 30.000 | 28.726 |
| 6 | Anden renholdelse | 5.360 | 5.000 | 0 |
| | Gårdlaug | 25.138 | 25.000 | 25.138 |
| | Trappevask | 0 | 0 | 1.200 |
| | Fibernet | 0 | 0 | 58.938 |
| 7 | Foreningsomkostninger | 220.585 | 103.700 | 100.640 |
| 8 | Vedligeholdelse | 42.860 | 75.000 | 117.601 |
| | Udskiftning af faldstammer | 0 | 0 | 277.500 |
| | | <u>552.157</u> | <u>486.700</u> | <u>854.143</u> |
| | Resultat før finansielle poster | 154.404 | 221.378 | -146.278 |
| 9 | Finansielle indtægter | 0 | 0 | 139 |
| 10 | Finansielle omkostninger | -75.440 | -77.000 | -78.759 |
| | Årets resultat | <u>78.964</u> | <u>144.378</u> | <u>-224.898</u> |
| | Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Overført til "Andre reserver" | 600.000 | 0 | -250.000 |
| | Betalte prioritetsafdrag | 118.214 | 117.000 | 115.536 |
| | Overført restandel af årets resultat | -639.250 | 27.378 | -90.434 |
| | Disponeret i alt | <u>78.964</u> | <u>144.378</u> | <u>-224.898</u> |

Balance pr. 30. juni 2017

| Note | Aktiver | <u>2016/2017</u> | <u>2015/2016</u> |
|------|---|-------------------|-------------------|
| | Anlægsaktiver | | |
| | Materielle anlægsaktiver | | |
| 11 | Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2017 | <u>27.800.000</u> | <u>20.900.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>27.800.000</u> | <u>20.900.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| 12 | Tilgodehavender | 0 | 96.720 |
| 13 | Fibernet | 3.480 | 0 |
| 20 | Varmeregnskab | 28.191 | 22.009 |
| | Forudbetalte omkostninger | <u>29.002</u> | <u>29.929</u> |
| | | <u>60.673</u> | <u>148.658</u> |
| 14 | Likvide beholdninger | <u>318.363</u> | <u>369.312</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>379.036</u> | <u>517.970</u> |
| | Aktiver i alt | <u>28.179.036</u> | <u>21.417.970</u> |

Balance pr. 30. juni 2017

| Note | Passiver | 2016/2017 | 2015/2016 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | Egenkapital | | |
| 15 | Andelsindskud | 249.300 | 249.300 |
| | Reserver | | |
| 16 | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | 24.670.354 | 17.770.354 |
| 17 | Overført resultat mv. | 62.690 | 583.726 |
| | | <u>24.733.044</u> | <u>18.354.080</u> |
| | Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | | |
| 18 | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | 600.000 | 0 |
| 18 | Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder | 0 | 0 |
| | | <u>600.000</u> | <u>0</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>25.582.344</u> | <u>18.603.380</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| 19 | Prioritetsgæld | 2.574.779 | 2.692.994 |
| | | <u>2.574.779</u> | <u>2.692.994</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Afregning salg af andele | 0 | 93.350 |
| 21 | Øvrig gæld | 21.913 | 28.246 |
| | | <u>21.913</u> | <u>121.596</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.596.692</u> | <u>2.814.590</u> |
| | Passiver i alt | <u>28.179.036</u> | <u>21.417.970</u> |
| 1 | Andelskroneberegning | | |
| 22 | Eventualforpligtelse | | |
| 23 | Nøgleoplysninger og nøgletal | | |

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2017

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

| | | |
|----|--|------------|
| a) | Anskaffelsessummen | 3.129.646 |
| b) | Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2017 | 27.800.000 |
| c) | Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016 | 20.900.000 |

| | |
|-------------------------|------------|
| Reserver jf. regnskabet | 24.733.044 |
|-------------------------|------------|

| | |
|--|----------|
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | 0 |
|--|----------|

Ejendommens værdi reguleres således:

| | | |
|---------------------------|-------------------|------------|
| Værdi jf. punkt b ovenfor | 27.800.000 | |
| Bogført værdi | <u>27.800.000</u> | <u>0</u> |
| | | 24.733.044 |

Regulering af prioritetsgæld:

| | | |
|--|------------------|----------------|
| Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten | 2.574.779 | |
| Kursværdi prioritetsgæld | <u>2.639.101</u> | <u>-64.322</u> |

| | |
|--|--------------------------|
| Merværdi til fordeling på solgte andele | <u>24.668.722</u> |
|--|--------------------------|

| | |
|------------------------|--------------|
| Andelshavere antal kvm | <u>1.385</u> |
|------------------------|--------------|

| | |
|--------------------------|--------|
| Dette giver et tillæg på | 17.811 |
|--------------------------|--------|

| | |
|--------------------------|------------|
| Oprindelig andelsindskud | <u>180</u> |
|--------------------------|------------|

| | |
|---|---------------|
| Andelskroneværdi pr. 30. juni 2017 pr. m ² | <u>17.991</u> |
|---|---------------|

| | |
|---|---------------|
| Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til | <u>17.991</u> |
|---|---------------|

Ejendommen er pr. 30. juni 2017 vurderet af valuar Scheel & Co. ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast efter DCF-modellen over 15 år på 5,55%.

Andelskronen har udviklet sig således:

| | | |
|-------------------------|-----|--------|
| Værdi pr. 30. juni 2017 | kr. | 17.991 |
| Værdi 31. oktober 2016 | kr. | 16.413 |
| Værdi pr. 30. juni 2016 | kr. | 13.381 |

| | <u>Indskud</u> | <u>Andelsværdi</u> |
|---|----------------|--------------------|
| 2 værelseslejligheder á 61 m ² | 10.980 | 1.097.451 |
| 2½ værelseslejligheder á 75 m ² | 13.500 | 1.349.325 |
| 3 værelseslejligheder á 80 m ² | 14.400 | 1.439.280 |
| 4½ værelseslejligheder á 136 m ² | 24.480 | 2.446.776 |

Noter til årsrapporten

| | | Ikke revideret | | |
|-----------|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | budget | | |
| | | 2016/2017 | 2016/2017 | 2015/2016 |
| 2. | Boligafgifter | | | |
| | Boligafgifter, boliger | 697.078 | 697.078 | 697.078 |
| | | <u>697.078</u> | <u>697.078</u> | <u>697.078</u> |
| 3. | Lejeindtægter | | | |
| | Lejeindtægter, kælder/loft | 3.000 | 3.000 | 3.000 |
| | | <u>3.000</u> | <u>3.000</u> | <u>3.000</u> |
| 4. | Øvrige indtægter | | | |
| | Vaskeriindtægter | 6.483 | 8.000 | 7.787 |
| | | <u>6.483</u> | <u>8.000</u> | <u>7.787</u> |
| 5. | Forsikringer og abonnementer | | | |
| | Ejendomsforsikring | 26.728 | 27.000 | 25.687 |
| | Arbejdsskade | 2.916 | 3.000 | 3.039 |
| | | <u>29.644</u> | <u>30.000</u> | <u>28.726</u> |
| 6. | Anden renholdelse | | | |
| | Diverse renholdelse | 269 | 0 | 0 |
| | Snebekæmpelse | 5.091 | 5.000 | 0 |
| | | <u>5.360</u> | <u>5.000</u> | <u>0</u> |

Noter til årsrapporten

| | Ikke revideret | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | | budget | |
| | <u>2016/2017</u> | <u>2016/2017</u> | <u>2015/2016</u> |
| 7. Foreningsomkostninger | | | |
| Generalforsamling og møder | 6.009 | 1.000 | 143 |
| Beboeraktiviteter | 1.485 | 15.000 | 8.645 |
| Kontorhold, porto og gebyrer | 4.621 | 5.000 | 5.543 |
| Gaver og blomster | 4.395 | 2.000 | 2.373 |
| Abonnement ABF | 3.638 | 3.700 | 3.601 |
| Bestyrelsesgodtgørelse | 14.400 | 16.000 | 11.200 |
| Revision og regnskab | 12.500 | 15.750 | 17.094 |
| Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav, revisor | 1.250 | 1.250 | 1.250 |
| Honorar midtvejsregulering, revisor | 5.000 | 0 | 0 |
| Administrationshonorar | 25.375 | 26.000 | 25.000 |
| Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav, administrator | 0 | 0 | 1.075 |
| Øvrige administrationsomkostninger | 11.605 | 5.000 | 12.597 |
| Varmeregnskab | 7.857 | 9.000 | 8.454 |
| Varme egne lokaler | 2.869 | 4.000 | 3.665 |
| Honorar valuarvurdering | 16.875 | 0 | 0 |
| Tab vedrørende tidligere andelshaver | 102.706 | 0 | 0 |
| | <u>220.585</u> | <u>103.700</u> | <u>100.640</u> |
| 8. Vedligeholdelse | | | |
| Tømrer og snedker | 2.070 | | 15.864 |
| Elektriker | 10.300 | | 24.461 |
| Centralvarmeanlæg | 9.246 | | 37.621 |
| VVS-sanitet, vandrør mv. | 0 | | 12.340 |
| Låsesmed | 2.013 | | 15.145 |
| Port/dørtelefon | 17.149 | | 0 |
| Haveanlæg | 0 | | 2.676 |
| Vaskeri | 2.082 | | 9.494 |
| Budgetteret vedligeholdelse | | 75.000 | |
| | <u>42.860</u> | <u>75.000</u> | <u>117.601</u> |
| 9. Finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter, bank | 0 | 0 | 139 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>139</u> |
| 10. Finansielle omkostninger | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 75.440 | 77.000 | 78.759 |
| | <u>75.440</u> | <u>77.000</u> | <u>78.759</u> |

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2017

| | <u>Købspris</u> | <u>Forbedringer</u> | <u>Installationer</u> | <u>Ejendom i alt</u> |
|------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|
| Kostpris primo | 3.101.710 | 0 | 27.936 | 3.129.646 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afgang | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kostpris ultimo | <u>3.101.710</u> | <u>0</u> | <u>27.936</u> | <u>3.129.646</u> |
| Opskrivninger primo | 17.770.354 | 0 | 0 | 17.770.354 |
| Årets opskrivninger | 6.900.000 | 0 | 0 | 6.900.000 |
| Tilbageført opskrivning | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Opskrivninger ultimo | <u>24.670.354</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>24.670.354</u> |
| Regnskabsmæssig værdi | <u>27.772.064</u> | <u>0</u> | <u>27.936</u> | <u>27.800.000</u> |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2017 i henhold til vurdering af 30. juni 2017 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 20.900.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast efter DCF-modellen over 15 år på 5,55%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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

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

| 12. Tilgodehavender | <u>2016/2017</u> | <u>2015/2016</u> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Mellemregning fraflyttere | 0 | 5.870 |
| Malene E. Jendresen - badeværelse | <u>0</u> | <u>90.850</u> |
| | <u>0</u> | <u>96.720</u> |
| 13. Fibernet | | |
| Indgået internetbidrag | -10.320 | 0 |
| Betalt Fiberby | <u>13.800</u> | <u>0</u> |
| | <u>3.480</u> | <u>0</u> |

Noter til årsrapporten

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| 14. Likvide beholdninger | 2016/2017 | 2015/2016 |
| Kasse | 0 | 520 |
| Danske Bank, driftskonto | 318.363 | 368.792 |
| | <u>318.363</u> | <u>369.312</u> |
| 15. AndelsIndskud | | |
| Saldo primo | 249.300 | 249.300 |
| | <u>249.300</u> | <u>249.300</u> |
| 16. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | | |
| Opskrivning primo | 17.770.354 | 17.772.100 |
| Korrektion af opskrivning tidligere år | 0 | -1.746 |
| Årets opskrivning | 6.900.000 | 0 |
| Årets nedskrivning | 0 | 0 |
| | <u>24.670.354</u> | <u>17.770.354</u> |
| 17. Overført resultat mv. | | |
| Tidligere års resultat | 583.726 | 556.878 |
| Betalte prioritetsafdrag | 118.214 | 115.536 |
| Overført restandel af årets resultat | -639.250 | -90.434 |
| Korrektion af opskrivning tidligere år | 0 | 1.746 |
| | <u>62.690</u> | <u>583.726</u> |
| 18. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | | |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | | |
| Saldo primo | 0 | 250.000 |
| Årets hensættelse | 600.000 | 0 |
| Anvendt af årets hensættelse | 0 | -250.000 |
| | <u>600.000</u> | <u>0</u> |
| Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder | | |
| Saldo primo | 0 | 0 |
| Årets hensættelse | 0 | 0 |
| Anvendt af årets hensættelse | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

Noter til årsrapporten

19. Prioritetsgæld

| Nr. | Restgæld | Obligations- | kurs | Kursværdi |
|--------------------------------|------------------|------------------|----------|------------------|
| | | restgæld | | |
| 3 Nykredit, 2,2980% kontantlån | <u>2.574.779</u> | <u>2.639.101</u> | 100,0000 | <u>2.639.101</u> |
| | <u>2.574.779</u> | <u>2.639.101</u> | | <u>2.639.101</u> |

| Nr. | Renter og bidrag | Afdrag i året | Kortfristet andel af prioritetsgæld |
|--------------------------------|------------------|----------------|-------------------------------------|
| | | | |
| 3 Nykredit, 2,2980% kontantlån | <u>75.440</u> | <u>118.214</u> | <u>121.000</u> |
| | <u>75.440</u> | <u>118.214</u> | <u>121.000</u> |

| Nr. Låneoplysninger | Restløbetid | Resterende afdragsfrihed | Rente-tilpasning |
|--------------------------------|-------------|--------------------------|------------------|
| | | | |
| 3 Nykredit, 2,2980% kontantlån | 17 3/4 år | - | - |

20. Varmeregnskab

| | <u>2016/2017</u> | <u>2015/2016</u> |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Varme indbetalt aconto | 24.850 | 26.400 |
| Køb af varme | -53.041 | -56.422 |
| Uafregnet varmeregnskab tidligere år | 0 | 8.013 |
| | <u>-28.191</u> | <u>-22.009</u> |

21. Øvrig gæld

| | | |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Grant Thornton | 13.750 | 18.344 |
| Forudbetalt boligafgift | 8.052 | 7.002 |
| Udlæg til bestyrelsen | 111 | 0 |
| Diverse regninger | 0 | 2.900 |
| | <u>21.913</u> | <u>28.246</u> |

Noter til årsrapporten

22. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 2.574.779, er der stillet sikkerhed på kr. 2.865.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2017 på kr. 27.800.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, kr. 150.000 til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekredit i Danske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

| | | Antal | Areal kvm |
|----|------------------------------------|-------|-----------|
| B1 | Andelsboliger | 19 | 1.385 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 19 | 1.385 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garage mm. | 0 | 281 |
| B6 | I alt | <hr/> | <hr/> |
| | | 19 | 1.666 |

| | Fordelingstal | BBR | Opmålt areal | Indskud | Andet |
|----|--|-----|--------------|---------|-------|
| C1 | Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi | x | | | |
| C2 | Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften | x | | | |
| C3 | | | | | |

| | | | | | |
|----|--------------------------|--|--|------|--|
| D1 | Stiftelsesår | | | 1994 | |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | | | 1905 | |

Hæftelser

| | | | | | |
|----|--|--|--|--|-----|
| E1 | Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen | | | | Nej |
| E2 | | | | | |

| | | | | | |
|----|---------------------------|--|--|--|--|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip | | | | Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2017 |
|----|---------------------------|--|--|--|--|

| | | Kr. | Gns. kr. pr. kvm |
|----|--|------------|------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 27.800.000 | 16.687 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 600.000 | 360 |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 2,16% | |

Eventualforpligtelser

- G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

| Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal | | Gns. kr. / pr. andels kvm | kr. / kvm |
|---|--|--------------------------------------|--------------------------|
| H1 | Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm | 503 | 503 |
| | Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm | | |
| H2 | Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm | 0 | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm | 0 | 0 |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): | | | |
| | | Kr. | I pct. |
| | Vedligeholdelsesomkostninger | 42.860 | 6% |
| | Øvrige omkostninger | 509.297 | 68% |
| | Finansielle poster, netto | 75.440 | 10% |
| | Afdrag | 118.214 | 16% |
| | I alt | <u>745.811</u> | <u>100%</u> |
| | Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | <u>99%</u> |
| | | Forrige år | Sidste år |
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm | <u>136</u> | <u>-162</u> |
| | | | I år |
| | | | <u>57</u> |
| Beregnete nøgletal for foreningen: | | Kr. pr. kvm andel | Kr. pr. kvm total |
| | Offentlig ejendomsvurdering | 15.090 | 12.545 |
| | Valuarvurdering | 20.072 | 16.687 |
| | Anskaffelsessum (kostpris) | 2.260 | 1.879 |
| K1 | Foreslået andelsværdi | 17.991 | |
| K2 | Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 1.601 | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 19.593 | |
| | Reserver uden for andelsværdi | 433 | |
| | | Forrige år | Sidste år |
| M1 | Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm | 4 | 71 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>) | <u>0</u> | <u>167</u> |
| M3 | Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm | <u>4</u> | <u>237</u> |
| P | Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>) | | 91% |
| | | Forrige år | Sidste år |
| R | Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm | <u>79</u> | <u>83</u> |
| | | | <u>85</u> |