



**ANDELSBOLIGFORENINGEN
WILLEMOES
CVR-NR. 14 74 06 19**

**ÅRSREGNSKAB
2017**

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Willemoes Willemoesgade 75 2100 København Ø. CVR-nr.: 14 74 06 19 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Jakob Bruun Kristensen (formand) Michael Sherman (kasserer) Ditte Sass Charlotte Troen Tine Dam-Libach Anders Paulsen
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V
Bank	Danske Bank Østerbro Afdeling Østerbrogade 8 2100 København Ø.

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for 1. januar – 31. december 2017 for Andelsboligforeningen Willemoes.

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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2018

Bestyrelse:

Jakob Bruun Kristensen
formand

Tine Dam-Libach

Michael Sherman
Kasserer

Ditte Sass

Charlotte Troen

Anders Paulsen

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Willemoes

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willemoes for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 5. april 2018

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

cvr.nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Willemoes er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger samt afskrivninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i regnskabet 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. 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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom fortsat til kostpris med tillæg af efterfølgende forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende betalte afdrag.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

De i note 12 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 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	Aktuelt 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Aktuelt 2016
INDTÆGTER				
Boligafgift m.v.		1.142.222	1.115.000	1.119.298
Lejeindtægt		39.324	42.000	41.358
Diverse		3.628	0	0
INDTÆGTER I ALT		1.185.174	1.157.000	1.160.656
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og -afgifter	1	-257.887	-270.000	-234.581
Administration	2	161.700	-37.500	-54.500
Forsikringer og brandbidrag		-81.521	-79.500	-75.025
Vedligeholdelse	3	-329.730	-175.000	-265.238
Vedligeholdelse - størreprojekter		0	-1.000.000	0
Renholdelse	4	-67.500	-75.000	-69.874
Øvrige omkostninger	5	-27.559	-20.000	-46.304
Regulering, tidligere skyldige poster, herunder varme		56.514	0	0
UDGIFTER I ALT		-545.983	-1.657.000	-745.522
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		639.191	-500.000	415.134
Finansielle indtægter	6	0	0	0
Finansielle udgifter	7	-256.495	-268.000	-262.752
FINANSIELLE POSTER I ALT		-256.495	-268.000	-262.752
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT		382.696	-768.000	152.382
Skat		-2.738	0	-3.977
ÅRETS RESULTAT		379.958	-768.000	148.405
RESULTATDISPONERING				
Anvendelse til afdrag på lån		165.998	160.000	160.835
Resterende andel af årets resultat		213.960	-928.000	-12.430
OVERFØRES TIL NÆSTE ÅR		379.958	-768.000	148.405

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2017	2016
AKTIVER			
Ejendommen, matr. nr. 2543, Udenbys Klædebo			
Regnskabsmæssig værdi	7	7.147.603	7.147.603
Projektkostninger		31.200	31.200
Driftsmidler	8	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		7.178.803	7.178.803
ANLÆGSAKTIVER I ALT		7.178.803	7.178.803
Tilgodehavende boligafgifter		0	86.113
Tilgodehavende vedrørende skorsten/udsugning		82.000	82.000
Periodeafgrænsningsposter		20.456	20.094
Tilgodehavender i alt		102.456	188.207
Bankindeståender - Danske Bank		1.806.994	1.846.853
Kassebeholdning		2.321	2.321
Likvide beholdninger i alt		1.809.315	1.849.174
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.911.771	2.037.381
AKTIVER I ALT		9.090.574	9.216.184

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2017	2016
PASSIVER			
Andelsindskud		27.120	27.120
Overført resultat m.v.		956.798	576.840
		983.918	603.960
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		900.000	900.000
Andre reserver		900.000	900.000
Egenkapital			
	9	1.883.918	1.503.960
Prioritetsgæld	10	6.909.156	7.075.154
Skyldige omkostninger		37.500	237.500
Varmeregnskab		106.682	207.386
Mellemregning salg andele		142.426	181.992
Skyldig skat		5.267	4.567
Periodeafgrænsningsposter		5.625	5.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.206.656	7.712.224
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		7.206.656	7.712.224
PASSIVER I ALT		9.090.574	9.216.184
Garantier	11		
Nøgletal	12		
Andelsværdi	13		

NOTER

	2017	Budget 2017	2016
1. EJENDOMSSKATTER OG -AFGIFTER			
Ejendomsskat	-140.762		-142.657
Vandafgift	-103.261		-79.598
Elektricitet	-13.864		-12.326
I ALT	-257.887	-270.000	-234.581
2. ADMINISTRATION			
Advokat	-800		-17.000
Advokat - anslået vedr. sag i 2014, tilbageført	200.000		0
Bogføring	-15.000		-15.000
Revisor	-21.000		-21.000
Nøgletal	-1.500		-1.500
I ALT	161.700	-37.500	-54.500
3. VEDLIGEHOLDELSE			
VVS	-12.879		-17.812
Maler	-13.787		-6.125
Kloak	-8.100		-123.852
Navneskilte	-2.847		420
Gårdlaug	-42.915		-59.865
Terassemøbler mv.	-10.913		-12.067
Diverse vedligeholdelse	-47.841		-45.937
Udskiftning af ruder	-109.738		0
Rep. af bagtrappe	-21.250		0
Rådgivning - byggesag	-57.047		0
Arbejdsweekend	-2.413		0
I ALT	-329.730	-175.000	-265.238
4. RENHOLDELSE			
Ejendomsservice (trapper/fortov)	-67.500		-69.874
I ALT	-67.500	-75.000	-69.874

NOTER

	2017	Budget 2017	2016
5. ØVRIGE OMKOSTNINGER			
Gebyrer	-2.619		-2.683
Kontorholdsudgifter	0		-167
Kontingenter mv. (bl.a. ABF)	-6.022		-5.886
Generalforsamling og møder	0		-454
Diverse omkostninger	-168		-14.614
Valuarvurdering	-18.750		-22.500
I ALT	-27.559	-20.000	-46.304
6. FINANSIELLE UDGIFTER			
BRF Kredit	-191.070		-195.479
BRF Kredit	-65.143		-66.678
Renter, ej fradrag	-282		-595
I ALT	-256.495	-268.000	-262.752

NOTER

	2017	2016
7. EJENDOMMENS VÆRDI		
Saldo pr. 1. januar	7.147.603	7.147.603
Saldo pr. 31. december	7.147.603	7.147.603

Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017	39.500.000	39.500.000
--	-------------------	-------------------

8. DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

Kostpris 1. januar	11.800	11.800
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	11.800	11.800

Afskrivninger 1. januar	11.800	11.800
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger 31. december	11.800	11.800

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0	0
--	----------	----------

9. EGENKAPITAL

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital	
	Andels- indskud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2017	27.120	576.840	603.960	0	900.000	900.000	1.503.960	
Årets værdiregulering ejendom			0				0	
Overført til andre reserver			0			0	0	
Reserveret til vedligeholdelse			0		0	0	0	
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag		165.998	165.998				0	
Årets nedskrivning låneomkostninger			0				0	
Årets regnskabsmæssige afskrivninger		0				0		
Rest af årets resultat		213.960	213.960			0	213.960	
Saldo pr. 31. december 2017	27.120	956.798	983.918	0	900.000	900.000	1.883.918	

NOTER

10. PRIORITETSGÆLD

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
BRF Kredit							
Oprindelig kr. 5.502.000	102,7504	26,25	191.070	120.977	5.062.356	125.000	5.201.592
Kontantlån, 3%							
BRF Kredit							
Oprindelig kr. 1.998.000	99,9322	26,50	65.143	45.021	1.846.800	46.500	1.845.547
Kontantlån, 3%							
			256.213	165.998	6.909.156	171.500	7.047.139

11. GARANTIER, SIKKERHEDSSTILLELSER M.V.

Der er ikke ydet garantier til andelshavere i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Der er til garanti for BRF Kredit tinglyst ejerpantebrev med henholdsvis kr. 5.502.000 samt kr. 1.998.000.

Der er endvidere tinglyst ejerpantebrev på kr. 150.000.

NOTER**12. NØGLEOPLYSNINGER**

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)		
		2017	2016	2015
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:				
(B1) Andelsboliger	22	2.124	2.119	2.119
(B2) Erhvervsandele	1	133	133	133
(B3) Boliglejemål	1	60	60	60
(B5) Øvrige lejemål, kældre mv.	0	140	140	140
(B6) I alt	24	2.457	2.452	2.452

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes det oprindelige indskud.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes anden fordeling (vægtet mellem erhverv og boliger).

(D1) Foreningen er stiftet i 1956.

(D2) Ejendommen er opført i 1898.

(E1) Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere, end der er betalt for andelen.

NOTER

12. NØGLEOPLYSNINGER (FORTSAT)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af den maksimalt tilladte andelsværdi indregnet til valuarvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr.	kr/kvm andel
(F2) Offentligt vurdering	39.500.000	16.479
(F2) Valuarvurdering	79.000.000	32.958
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver	900.000	340
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	2,28%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr.dec.		kr. pr. kvm
(H1) Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	74.833	x12/2.124	423
(H2) Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. erhvervsleje-kvm	10.359	x12/2.124	59
(H3) Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. boliglejemål-kvm	3.446	x12/2.124	19
	2015	2016	2017
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel	69	62	159
			kr/kvm andel
Anskaffelsessum (kostpris)			2.982
(K1) Andelsværdi			23.909
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			2.209
(K3) Teknisk andelsværdi			26.118
	2015	2016	2017
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm andel	133	111	138
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm andel	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt	133	111	138

NOTER

12. NØGLEOPLYSNINGER (FORTSAT)

	I pct.
(P) Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-1

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr./kvm andel (B1)	kr./kvm i alt (B6)
Offentlig vurdering	18.597	16.077
Valuarvurdering	37.194	32.153
Anskaffelsessum (kostpris)	3.365	2.909
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.493	2.155
Foreslået andelsværdi	26.982	23.325
Reserve uden for andelsværdi	424	366
		kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)		538

	I PCT.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	
Vedligeholdelsesomkostninger	34
Administrationsomkostninger	-17
Øvrige omkostninger	39
Finansielle poster, netto	26
Afdrag	17
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	96

NOTER**13. BEREGNING AF ANDELSVÆRDI**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B, (ejendommen indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

Offentlig ejendomsvurdering (uden yderligere hensættelse til imødegåelse af værdiregulering):

Opgjort i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber

Egenkapital ifølge balance			983.918
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse m.v.			0
Offentlig ejendomsvurdering	39.500.000		
Bogført værdi af ejendom	-7.147.603	32.352.397	
Kursværdi af prioritetsgæld	7.047.139		
Bogført værdi af prioritetsgæld	-6.909.156	-137.983	
Foreningens formue			33.198.332
svarende til pr. andelskrone (i alt 27.120)			1.224,127

(sidste år 2.113,219)

Valuarvurdering (uden yderligere hensættelse til imødegåelse af værdiregulering):

Opgjort i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber

Egenkapital ifølge balance			982.918
Valuarvurdering	79.000.000		
Hensættelse til værdiforringelse	-15.387.825		
Bogført værdi af ejendom	-7.147.603	56.464.572	
Kursværdi af prioritetsgæld	7.047.139		
Bogført værdi af prioritetsgæld	-6.909.156	-137.983	
Foreningens formue			57.310.507
svarende til pr. andelskrone (i alt 27.120)			2.113,219

(sidste år 2.113,219)

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michael Sherman Grønhøj

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-034064119213
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2018 kl.: 19:48:35
Underskrevet med NemID

Tine Dam-Libach

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-865413720506
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2018 kl.: 09:57:03
Underskrevet med NemID

Ditte Strunge Sass

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-799733371750
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2018 kl.: 09:43:06
Underskrevet med NemID

Charlotte Emma Charlin Troen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-330934857315
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2018 kl.: 20:25:31
Underskrevet med NemID

Anders Øxenber Paulsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-690448285211
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2018 kl.: 08:04:03
Underskrevet med NemID

Niels Jakob Bruun Kristensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-388278115656
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2018 kl.: 10:02:32
Underskrevet med NemID

Torben Madsen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 1232357913650
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2018 kl.: 10:10:12
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 9684fe8dsMpzX9984865