

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Århusgade 23-27 Randersgade 55, 2100 København Ø

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl..

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 9. april 2018

Administrator

By og Bolig Administration AS

Bestyrelse

Jacob Hygom
formand

Asger Johansen

Heidi V. Sørensen

Christoffer Ruø Rasmussen

Julie Arildsen

.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. 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 Århusgade 23 m.fl. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2017 og 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgetterne 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.

Køge, den 9. april 2018

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Windahl

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9618

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.
 Århusgade 23-27 Randersgade 55
 2100 København Ø

CVR-nr.: 28 99 34 47
 Etableret: 1. januar 1976
 Hjemsted: København Kommune
 Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 60.600
 Andelshavere: 38

Ejendommen

Matrikelnr: Udenbys Klæde Kvarter, København 2912 m.fl.

Bestyrelse

Jacob Hygom, formand
 Asger Johansen
 Heidi V. Sørensen
 Christoffer Ruø Rasmussen
 Julie Arildsen

Administrator

By og Bolig Administration AS
 Ramsingsvej 7, Bygn. SA-1. sal, 2500 Valby

Tlf.: 35357503
 Mail: post@bygobolig.com

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
 Fændediget 13
 4600 Køge

Bankforbindelser

Nykredit Bank A/S
 Nordea Bank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 3. maj 2018,

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi imod sidste års værdiansættelse til den offentlige vurdering. Ændringen har pr. 31. december 2017 forøget egenkapitalen med kr. 26.500.000.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

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.

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 nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 27 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 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 14.

Anvendt regnskabspraksis

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
1 Boligafgift	1.482.284	1.482.300	1.482.300	1.482.285
2 Lejeindtægter	193.693	194.800	194.800	193.917
3 Vaskeriindtægter	-22.212	-27.500	-23.000	-24.596
4 Øvrige indtægter	3.355	0	0	0
5 Badeklub	8.606	-18.800	10.000	-18.804
Indtægter i alt	1.665.726	1.630.800	1.664.100	1.632.802
6 Ejendomsskat og forsikringer	-189.653	-191.000	-191.000	-189.841
7 Forbrugsafgifter	-210.228	-215.000	-245.000	-193.795
8 Renholdelse	-89.987	-93.000	-93.000	-91.513
9 Vedligeholdelse, løbende	-194.422	-200.000	-200.000	-137.251
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-200.000	-200.000	-118.615
11 Administrationsomkostninger	-189.730	-163.500	-159.700	-158.503
12 Øvrige foreningsomkostninger	-19.614	-24.000	-26.000	-22.086
Afskrivninger	-4.910	-4.900	-4.900	-4.910
Omkostninger i alt	-898.544	-1.091.400	-1.119.600	-916.514
Resultat før finansielle poster	767.182	539.400	544.500	716.288
13 Finansielle omkostninger	-284.188	-288.200	-274.700	-295.793
Finansielle poster netto	-284.188	-288.200	-274.700	-295.793
Resultat før skat	482.994	251.200	269.800	420.495
Årets resultat	482.994	251.200	269.800	420.495
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	232.669	232.700	238.700	226.646
Overført restandel af årets resultat	250.325	18.500	31.100	193.847
Overført til "Overført resultat"	482.994	251.200	269.800	420.493
I alt	482.994	251.200	269.800	420.493

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	68.000.000	41.500.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>25.378</u>	<u>30.288</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>68.025.378</u>	<u>41.530.288</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>68.025.378</u>	<u>41.530.288</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	0	229
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.553</u>	<u>23.176</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.553</u>	<u>23.405</u>
16	Likvide beholdninger	<u>1.107.196</u>	<u>855.952</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.119.749</u>	<u>879.357</u>
	Aktiver i alt	<u>69.145.127</u>	<u>42.409.645</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
17 Andelsindskud	60.600	60.600
18 Reserve for opskrivning af ejendom	60.073.016	33.573.016
19 Overført resultat	-11.150.594	-1.580.587
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	48.983.022	32.053.029
20 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	10.053.001	0
Andre reserver	10.053.001	0
Egenkapital i alt	59.036.023	32.053.029
Gældsforpligtelser		
21 Gæld til realkreditinstitutter	9.748.715	9.987.420
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.748.715	9.987.420
Kortfristet del af langfristet gæld	238.703	232.667
Deposita	55.192	57.972
Mellemregning med andelshavere	4.033	1.116
22 Varmeregnskab	38.252	40.342
23 Antenneregnskab	709	0
24 Anden gæld	23.500	37.099
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	360.389	369.196
Gældsforpligtelser i alt	10.109.104	10.356.616
Passiver i alt	69.145.127	42.409.645
25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
26 Eventualforpligtelser		
27 Nøgleoplysninger		
28 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	1.344.035	1.344.000	1.344.000	1.344.036
Boligafgift - erhverv	138.249	138.300	138.300	138.249
	1.482.284	1.482.300	1.482.300	1.482.285
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål - klubværelser	152.328	153.400	153.400	153.363
Lejeindtægter, erhvervslejemål	41.365	41.400	41.400	40.554
	193.693	194.800	194.800	193.917
3. Vaskeriindtægter				
Vaskeriindtægter	44.970	44.500	45.000	44.840
Afholdte udgifter, service, rapratioer og TDC	-16.002	-30.000	-16.000	-29.415
Afholdte udgifter, el	-28.649	-21.000	-29.000	-20.171
Afholdt udgifter, vand	-19.783	-18.000	-20.000	-17.645
Afholdte udgifter, varme	-2.748	-3.000	-3.000	-2.205
	-22.212	-27.500	-23.000	-24.596
4. Øvrige indtægter				
Øvrige indtægter	3.355	0	0	0
	3.355	0	0	0
5. Badeklub				
Indgåede bidrag	16.700	14.200	16.700	13.200
Badeklub varmeudgifter	-620	-1.000	-1.000	-655
Afholdte udgifter	0	-2.000	0	-1.566
Badklub vandudgifter	-7.474	-30.000	-5.700	-29.783
	8.606	-18.800	10.000	-18.804

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
6. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	139.308	140.000	140.000	140.192
Forsikringer	50.345	51.000	51.000	49.649
	189.653	191.000	191.000	189.841
7. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	100.204	65.000	100.000	54.001
Renovation	98.850	100.000	100.000	102.877
Elforbrug fællesarealer	11.174	50.000	45.000	36.917
	210.228	215.000	245.000	193.795
8. Renholdelse				
Viceværtsservice	82.500	83.000	83.000	82.500
Rengøring	0	0	0	1.000
Diverse	192	0	0	0
Snerydning	7.295	10.000	10.000	8.013
	89.987	93.000	93.000	91.513

Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
9. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	56.193			6.134
Maler	0			18.998
Elektriker	0			30.757
Glarmester	1.389			0
Murer	16.000			0
Tømrer	1.890			0
VVS	60.753			50.112
Låseservice	8.045			12.660
Diverse	0			6.444
Gårdlaug mv.	0			6.400
Kloakarbejde	36.355			0
Gårdsplads og vej	0			309
Antenne	10.075			5.437
Diverse, selvrisko	3.722			0
	<u>194.422</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>137.251</u>
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Maler	0			0
Kloakarbejde	<u>0</u>			<u>118.615</u>
	<u>0</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>118.615</u>

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
11. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	85.375	85.400	86.000	84.950
Udarbejdelse og revision af årsrapport, incl. mødedeltagelse	23.500	23.500	24.000	22.000
Revisorhonorar, rest sidste år	500	0	0	3.753
Advokathonorar	31.563	6.000	0	5.250
Varmeregnskabshonorar	19.261	19.000	20.000	18.704
Gebyrer m.v.	4.001	5.000	5.000	3.860
Kontorartikler	1.800	5.000	5.000	11.266
Generalforsamling	165	15.000	5.000	0
Bidrag til arrangementer	0	1.000	1.000	0
Telefon	450	0	0	0
Andre salærer	3.375	0	10.000	5.250
Tab lejere	16.100	0	0	0
Byg Erfa	3.640	3.600	3.700	3.470
	189.730	163.500	159.700	158.503
12. Øvrige foreningsomkostninger				
ABF kontingent	7.708	8.000	8.000	7.630
Ejendommens andel i varmeudgift	11.413	13.000	15.000	10.869
Arbejdsweekend	194	3.000	3.000	3.587
Øvrige foreningsomkostninger	299	0	0	0
	19.614	24.000	26.000	22.086
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	284.166	288.200	274.700	295.695
Renter, pengeinstitutter	22	0	0	98
	284.188	288.200	274.700	295.793

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	7.926.984	7.926.984
Anskaffelsessum 31. december 2017	7.926.984	7.926.984
Opskrivninger 1. januar	33.573.016	33.573.016
Årets opskrivning	26.500.000	0
Opskrivninger 31. december 2017	60.073.016	33.573.016
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	68.000.000	41.500.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	41.500.000	41.500.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 31. december 2017 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør 41.500.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,2 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
15. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	152.802	152.802
Anskaffelsessum 31. december 2017	152.802	152.802
Af- og nedskrivninger 1. januar	122.514	117.604
Årets af- og nedskrivninger	4.910	4.910
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	127.424	122.514
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	25.378	30.288

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
16. Likvide beholdninger		
Kasse	7.815	7.580
Nordea, nr. 0401318290	1.038.708	832.493
Nykredit, nr. 54717016311	60.673	15.879
	<u>1.107.196</u>	<u>855.952</u>
17. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	60.600	60.600
	<u>60.600</u>	<u>60.600</u>
18. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	33.573.016	33.573.016
Årets værdiregulering	26.500.000	0
	<u>60.073.016</u>	<u>33.573.016</u>
19. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-1.580.587	-2.001.080
Årets overførte overskud eller underskud	482.994	420.493
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-10.053.001	0
	<u>-11.150.594</u>	<u>-1.580.587</u>
20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Overført fra overført resultat	10.053.001	0
	<u>10.053.001</u>	<u>0</u>

Noter

21. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit lån nr. 27	00,02	16	41.416	4.084	662.822	662.822	42.093	662.928
Nykredit lån nr. 29	00,48	23	0	7.541	1.339.000	1.339.000	0	1.330.960
Gæld til realkreditinstitutter 3	00,00	27	191.253	272.541	7.985.596	7.985.596	196.610	8.254.152
			232.669	284.166	9.987.418	9.987.418	238.703	10.248.040

Nykredit lån nr 27: Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.081.000. Rente pr. den 31. december 2017 0,0030 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. januar 2018 med kurs 100,0160. Låner er med afdrag.

Nykredit lån nr 29: Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.339.000. Rente pr. den 31. december 2017 0,0860 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. januar 2018 med kurs 100,4800. Låner er afdragsfrit.

Nykredit lån nr 31: Kontantlån. Oprindelig kr. 8.454.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,7724 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

22. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	103.990	104.052
Fjernvarmeomkostning	-65.844	-63.088
Efterbetalinger	106	-622
	<u>38.252</u>	<u>40.342</u>

23. Antenneregnskab

Indbetalt a conto	28.080	0
Antenneomkostninger	-27.371	0
	<u>709</u>	<u>0</u>

24. Anden gæld

Revisor	23.500	22.000
Mellemregning administrator	0	4.536
Omkostninger	0	10.563
	<u>23.500</u>	<u>37.099</u>

25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.987 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 41.500 t.kr.

Noter

26. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 27, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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 ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 0 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

27. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. 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	2.214	2.214	35	2.214
B2	Erhvervsandele	210	210	3	210
B3	Boliglejemål	194	194	8	194
B4	Erhvervslejemål	162	162	4	162
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.780	2.780	50	2.780

Noter

27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	☒	☐	☐	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	☒	☐	☐	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1976
D2	Ejendommens opførelsesår				1900
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	68.000.000		24.460	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.000.000		3.597	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15			
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			☐	☒

Noter

27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	123.524	* 12 /	2.424	612
H2	Erhvervslejeindtægter	3.447	* 12 /	2.424	17
H3	Boliglejeindtægter	11.721	* 12 /	2.424	58

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

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	31	173	199

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	20.100
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.708
K3	Teknisk andelsværdi	23.808

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	55	49	70
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	43	0
M3	Vedligeholdelse i alt	55	92	70

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Noter

27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		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	90	94	96

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.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.120	14.928
Valuarvurdering	28.053	24.460
Anskaffelsessum (kostpris)	3.270	2.851
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	3.708	3.234
Reserver uden for andelsværdi	4.147	3.616
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		612
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	11.721 * 12/ 194	725
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	3.447 * 12/ 162	255
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		50
Finansielle poster, netto		20
Afdrag		16
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		89

Noter

28. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	48.983.022
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.987.418
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.248.040
	48.722.400

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017.

Fordelingstal er areal i henhold til .	2.424,00
--	----------

Værdi pr. fordelingstal	20.100,00
-------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2017)	12.950,00
--	------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Areal pr. andels- type (kr.)	Areal i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
16	51	816	1.025.100	16.401.600
2	102	204	2.050.200	4.100.400
10	58	580	1.165.800	11.658.000
1	57	57	1.145.700	1.145.700
4	80	320	1.608.000	6.432.000
4	90	360	1.809.000	7.236.000
1	87	87	1.748.700	1.748.700
38		2.424		48.722.400

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 20.100,00 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 680.000 kr., 2.040.000 kr. og 3.400.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Noter

28. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 41.500.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. indskudskrone (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-3.400.000	45.322.400	18.697,36	-6,98%
-3%	-2.040.000	46.682.400	19.258,42	-4,19%
-1%	-680.000	48.042.400	19.819,47	-1,40%
0%	0	48.722.400	20.100,00	0,00%
1%	680.000	49.402.400	20.380,53	1,40%
3%	2.040.000	50.762.400	20.941,58	4,19%
5%	3.400.000	52.122.400	21.502,64	6,98%

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: 188.179.20.66

2018-04-12 06:58:35Z

NEM ID 

Heidi Valentin Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950883011126

IP: 193.89.129.69

2018-04-12 06:59:12Z

NEM ID 

Christoffer Ruø Dueholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360755984701

IP: 188.120.87.148

2018-04-12 07:59:51Z

NEM ID 

Asger Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989

IP: 80.243.123.46

2018-04-12 11:14:25Z

NEM ID 

Jacob Louis Hygom

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868

IP: 188.120.87.148

2018-04-16 22:01:09Z

NEM ID 

Søren Windahl

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30821963-RID:1241681832484

IP: 87.54.44.190

2018-04-24 13:04:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X6NGZ-UZP0N-4KMH3-HJ014-FEYJV-826D2

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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