

Andelsboligforeningen Marielyst

Marielystvej 3-5/Bendzvej 8-10, 2000 Frederiksberg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Penneo dokumentnøgle: 8V4AT-PI6E1-8K2EX-H7ZCW-26LOH-V265N

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Marielyst.

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

Frederiksberg, den 28. februar 2017

Bestyrelse

Birgitte Rosendal Meibom
Formand

Charlotte Simonsen

Mie Børre Mangelsen

Kim Bording

Marianne Rosendal

Klaus Hansen

Som administrator i Andelsboligforeningen Marielyst skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Administrator

By & Bolig Administration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. april 2017.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marielyst

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marielyst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Marielyst har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget resultatbudgettet for 1. januar - 31. december 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København, den 28. februar 2017

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 16 11 90 40

Arne Sørensen

Statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Marielyst
Marielystvej 3-5/Bendzvej 8-10
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 26 85 42 37

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 892.815

Andelshavere: 38

Bestyrelse

Birgitte Rosendal Meibom
Charlotte Simonsen
Mie Børre Mangelsen
Kim Bording
Marianne Rosendal
Klaus Hansen

Administrator

By & Bolig Administration A/S

Revisor

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. april 2017

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 til kostpris.

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § XX indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 24 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 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 15.

Anvendt regnskabspraksis

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
Boligafgift	2.527.821	2.528.000	2.520.406
1 Lejeindtægter	81.876	80.000	75.395
Ophævelse af bindingspligt BRL § 18 B	0	0	410.796
2 Øvrige indtægter	105.522	100.000	102.833
Indtægter i alt	2.715.219	2.708.000	3.109.430
3 Ejendomsskat og forsikringer	-259.461	-260.000	-254.029
4 Forbrugsafgifter	-192.028	-207.000	-201.031
5 Renholdelse	-79.100	-102.000	-109.049
6 Vedligeholdelse, løbende	-228.717	-200.000	-186.684
7 Vedligeholdelse, planlagt	-150.918	-480.000	0
8 Administrationsomkostninger	-154.463	-205.500	-158.899
Øvrige foreningsomkostninger	0	0	-732
Afskrivninger	0	0	-20.430
Omkostninger i alt	-1.064.687	-1.454.500	-930.854
Resultat før finansielle poster	1.650.532	1.253.500	2.178.576
9 Finansielle indtægter	0	0	61
10 Finansielle omkostninger	-1.010.864	-1.013.000	-1.015.732
Finansielle poster netto	-1.010.864	-1.013.000	-1.015.671
Resultat før skat	639.668	240.500	1.162.905
Årets resultat	639.668	240.500	1.162.905
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	1.483.359	0	684.785
Overført til "Andre reserver"	1.483.359	0	684.785
Betalte prioritetsafdrag	172.368	0	167.396
Afskrivninger	0	0	-20.430
Overført restandel af årets resultat	-1.016.059	0	331.153
Overført til "Overført resultat"	-843.691	0	478.119
I alt	639.668	0	1.162.904

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2016	2015
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	29.735.697	29.735.697
	Materielle anlægsaktiver i alt	29.735.697	29.735.697
	Anlægsaktiver i alt	29.735.697	29.735.697
Omsætningsaktiver			
12	Varmeregnskab	286	2.515
13	Periodeafgrænsningsposter	81.690	82.440
	Tilgodehavender i alt	81.976	84.955
14	Likvide beholdninger	2.125.466	1.626.505
	Omsætningsaktiver i alt	2.207.442	1.711.460
	Aktiver i alt	31.943.139	31.447.157

Balance 31. december

Passiver			
Note		2016	2015
Egenkapital			
15	Andelsindskud	892.815	892.815
16	Overført resultat	2.231.503	3.247.562
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.124.318	4.140.377
17	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	5.244.529	3.588.802
18	Reserveret til udskiftning af vaskeri	150.000	135.000
	Andre reserver	5.394.529	3.723.802
	Egenkapital i alt	8.518.847	7.864.179
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	23.249.236	23.421.604
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.249.236	23.421.604
	Deposita	45.358	44.183
	Mellemregning med andelshavere	0	276
20	Indvendig vedligeholdelse for lejere	78.222	70.962
21	Anden gæld	51.476	45.953
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	175.056	161.374
	Gældsforpligtelser i alt	23.424.292	23.582.978
	Passiver i alt	31.943.139	31.447.157
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
23 Eventualforpligtelser			
24 Nøgleoplysninger			
25 Beregning af andelsværdi			

Noter

	2016	2015
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	81.876	80.765
Tomgang for lejebolig til salg	0	-5.370
	81.876	75.395
2. Øvrige indtægter		
Vaskeri	35.916	34.553
Leje garage	52.428	52.110
Individuelle forbedringer	24.438	24.437
Indvendig vedligeholdelse efter LL § 22, afsat	-7.260	-8.267
	105.522	102.833
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	184.118	179.492
Forsikringer	75.343	74.537
	259.461	254.029
4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift (2016: 2.419 m3) - (2015: 2.311m3)	74.411	78.779
Renovation	57.807	54.816
El (2016: 6.837 Kwh) - (2015: 7.617 Kwh)	59.810	67.436
	192.028	201.031
5. Renholdelse		
Viceværtsservice	69.421	72.951
Affaldsposer	1.013	13.865
Snerydning	8.666	22.233
	79.100	109.049

Noter

	2016	2015
6. Vedligeholdelse, løbende		
Fællesvaskeri	20.934	19.165
Varmeanlæg	57.028	35.420
Elektriker	14.557	10.817
Murer	0	3.169
Tømrer	0	117
VVS	15.201	28.930
Låseservice	2.284	4.623
Småanskaffelser	913	698
Elevator, reparation	33.137	3.799
Kloak	1.244	0
Dørtelefon	18.019	12.800
Gartner	12.410	14.960
Elevator, serviceabonnement	33.594	39.012
Arbejdsdage, indtægt	-318	-1.826
Serviceabonnement, brandalarm	4.714	0
Hensættelse vaskeri	15.000	15.000
	228.717	186.684
7. Vedligeholdelse, planlagt		
Maler	99.168	0
Murer	51.750	0
	150.918	0
8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	77.749	78.092
Udarbejdelse og revision af årsrapport	24.000	23.125
Varmeregnskabshonorar	22.355	21.624
Gebyrer m.v.	3.920	5.594
Kontorartikler	70	2.447
Kontingenter	7.049	6.975
Generalforsamling	11.925	9.181
Telefongodtgørelse bestyrelsesmedlemmer	7.200	7.200
Repræsentation	195	159
Varme fællesareal	0	4.502
	154.463	158.899

Noter

	2016	2015
9. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	61
	0	61
10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	1.010.864	1.015.702
renteudgift, bank	0	30
	1.010.864	1.015.732
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	29.735.697	29.735.697
Anskaffelsessum 31. december 2016	29.735.697	29.735.697
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	29.735.697	29.735.697
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	72.000.000	72.000.000
12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	140.997	143.084
Fjernvarmeomkostning	-133.165	-133.045
Depositum varme	-4.000	-4.000
Varme - ELO	-3.546	-3.524
	286	2.515

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
13. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	69.930	69.332
Forudbetalt vand	6.432	2.071
Forudbetalt el	0	5.764
Forudbetalt ABF-kontingent	5.328	5.273
	<u>81.690</u>	<u>82.440</u>
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning bestyrelse	7.307	172
Nykredit Bank 5471 2024839	2.118.159	1.626.333
	<u>2.125.466</u>	<u>1.626.505</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2016	892.815	871.865
Andelssalg - Marielystvej 3, 4 mf.	0	20.950
	<u>892.815</u>	<u>892.815</u>
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	3.247.562	1.988.609
Årets overførte overskud eller underskud	-1.016.059	331.153
Kapital tilvækst andelssalg	0	927.800
	<u>2.231.503</u>	<u>3.247.562</u>
17. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2016	3.588.802	2.757.051
Hensættelse til ekstra renoveringer jfr. bestyrelsesbeslutning	1.655.727	831.751
	<u>5.244.529</u>	<u>3.588.802</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
18. Reserveret til udskiftning af vaskeri		
Reserveret 1. januar 2016	135.000	120.000
Hensættelse	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	<u>150.000</u>	<u>135.000</u>

Noter

19. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, Flexlån F10, inkonvertibelt. Rentetilpasses 1/1 2019. Rente indtil 31/12 2018 4,2186%, Lånet indfries 1/1 2039.	22	0	770.639	15.993.000	15.993.000	0	17.398.624
Nykredit, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 2,5% p.a., effektiv rente 2,662% p.a.	28	172.368	240.224	7.256.236	7.256.236	0	7.402.851
		172.368	1.010.863	23.249.236	23.249.236	0	24.801.475

Modtaget ydelsesstøtte byformyelseslån

0

Noter

20. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. januar 2016	70.962	62.695
Hensat i året	7.260	8.267
	<u>78.222</u>	<u>70.962</u>
	78.222	70.962

21. Anden gæld

Mellemregning andelshavere	1.605	0
Vedligeholdelse	6.351	7.328
Snerydning	0	15.500
Skyldig revisorhonorar	24.000	23.125
Dong Energy	10.206	0
Kone A/S	6.240	0
By & Bolig Administration A/S	3.074	0
	<u>51.476</u>	<u>45.953</u>

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er pantsat ejerpantebrev kr. 7.137.000.

23. Eventualforpligtelser

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

24. Nøgleoplysninger

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:

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr		31/12 2014 BBR Areal m ²	31/12 2015 BBR Areal m ²	31/12 2016 Antal	BBR Areal m ²
.	Boligtype				
B1	Andelsboliger	3.292	3.373	38	3.373
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	237	156	2	156
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	3.529	3.529	40	3.529

Felt nr		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
.	Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3	Ved opgørelsen af boligafgift er der benyttet vurderingsleje.				

Felt nr		År
.		
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1961

Felt nr		Ja	Nej
.	Sæt kryds		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

Felt nr		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
.	Sæt kryds			
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr		Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
.	Forklaring på udregning:		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000	20.402

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.394.529	1.529

Felt nr	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

Felt nr	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

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

Felt nr				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	210.652	* 12 /	749
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	6.823	* 12 /	24

Forklaring på udregning:

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

Felt nr		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	45	345	190

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
Forklaring på udregning af K2:		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr		kr. pr. m ²
.		
K1	Andelsværdi	12.996
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.290
K3	Teknisk andelsværdi	19.286

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
.				
M1	Vedligeholdelse, løbende	143	53	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	43
M3	Vedligeholdelse i alt	143	53	108

Forklaring på udregning: (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *	
100	
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	

Feltnr		%
.		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	21

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
.				
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	50	51

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

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. m² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	21.346	20.402
Anskaffelsessum (kostpris)	8.816	8.426
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	6.290	6.012
Foreslået andelsværdi	12.996	12.422
Reserver uden for andelsværdi	1.599	1.529
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		749
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		17
Øvrige omkostninger		30
Finansielle poster, netto		45
Afdrag		8
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93

Noter

25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	3.124.318
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	72.000.000
Ejendommens kostpris	-29.735.697
	45.388.621
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.249.236
Prioritetsgæld, kursværdi	-24.801.475
	43.836.382
	43.836.382

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2016.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	892.815
--	---------------

Værdi pr. fordelingstal	49
-------------------------	-----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3. maj 2016)	49
---	-----------------

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

2017-04-08 09:23:02Z

NEM ID 

Marianne Rosendal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-182827420838

IP: 62.198.14.76

2017-04-09 08:27:06Z

NEM ID 

Charlotte Simonsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-088191971363

IP: 94.101.209.81

2017-04-10 06:32:16Z

NEM ID 

Mie Emma Børre Mangelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-568108955036

IP: 94.18.189.238

2017-04-10 11:58:05Z

NEM ID 

Klaus Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-285128976746

IP: 165.225.100.49

2017-04-14 12:31:00Z

NEM ID 

Birgitte Meibom

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-540018077710

IP: 62.66.196.230

2017-04-18 18:50:15Z

NEM ID 

Kim Perneczki Bording

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122519078299

IP: 212.130.26.68

2017-05-01 20:13:20Z

NEM ID 

Arne Otto Sørensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-447435655558

IP: 195.184.122.115

2017-05-02 08:01:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8V4AT-PI6E1-8K2EX-H7ZCW-26LOH-V265N

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>