



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

KOLLEGIEANDELSBOLIGFORENINGEN THORSGADE 95 - 97

ÅRSRAPPORT

2017

13. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-20
Andelskroneberegning	20
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 Thorsgade 95-97 2200 København N Ejendom: Matr.nr. 2851 Udenbys Klædebo Kvarter, København Stiftet: 28. april 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Andreas Fabricius Riis, formand Mikkel Holt Lenskjold Peter Stephansen Elena Maranon Hemmingsen
Administrator	By & Bolig Administration A/S Ramsingsvej 7, Bygn. SA-1. sal 2500 Valby Telefon 35 35 75 03 Birgit Kornum
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitutter	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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 - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2018

Bestyrelse:

Andreas Fabricius Riis
Formand

Mikkel Holt Lenskjold

Peter Stephansen

Elena Maranon Hemmingsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

København, den 21. marts 2018

Administrator:

Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING***Til andelshaverne i Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97*****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	46	2.006,00
Øvrige areal.....	0	433,00
	46	2.439,00
Grundareal i m ²		603,00
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
	andel	total
Nøgletal		
Offentlig ejendomsvurdering.....	30.409	25.010
Anskaffelsessum (kostpris).....	19.981	16.434
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	16.906	
Foreslået andelsværdi.....	10.649	
Reserver uden for andelsværdi.....	810	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		1.022
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		3%
Øvrige omkostninger.....		26%
Finansielle poster, netto.....		61%
Afdrag.....		10%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		100%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2017	2016	2015	2014	2013
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2013 = index 100).....	100	100	100	100	100
Andelskrone.....	4,28	4,24	4,00	4,00	4,00
Vedtaget på generalforsamlingen.....		4,24	4,00	4,00	4,00

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Thorsgade 95-97, 2200 København N.

I henhold til vedtægternes § 3 er det kun personer, der er myndige og hjemmehørende i Skandinavien eller EU, og som er studerende i Storkøbenhavn på en anerkendt videregående uddannelse, der kan være medlemmer af foreningen.

Medlemmerne skal senest 6 måneder efter studieophør fraflytte kollegieboligen eller udleje den til en person, der opfylder betingelserne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra festlokale, arbejdsweekend og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter, om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen" som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 tkr.	(ej revideret) Budget 2017 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.050.161	2.050	2.050
Andre indtægter.....	1	30.200	31	30
INDTÆGTER I ALT.....		2.080.361	2.081	2.080
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-130.123	-132	-132
Forbrugsafgifter.....	3	-211.451	-216	-222
Renholdelse/gårdmandsløn.....	4	-28.611	-30	-38
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-55.762	-71	-196
Foreningsomkostninger.....	6	-121.222	-122	-122
Driftsført antenneregnskab.....		-19.308	0	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		566.477	571	710
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		1.513.884	1.510	1.370
Renter, prioritetsgæld.....	11	-1.174.631	-1.181	-1.181
Renter, banklån (provision).....		-1.257	-3	-8
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-1.175.888	-1.184	-1.189
ÅRETS RESULTAT.....		337.996	326	181
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag prioritetsgæld.....		186.261	181	181
Overført resultat.....		151.735	145	0
I ALT.....		337.996	326	181

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....	7	61.000.000	61.000
Materielle anlægsaktiver.....		61.000.000	61.000
ANLÆGSAKTIVER.....		61.000.000	61.000
Periodeafgrænsningsposter.....		11.874	36
Mellemregning andelshavere, handler.....		2.500	0
Antenneregnskab.....	8	0	0
Tilgodehavender.....		14.374	36
Kassebeholdning.....		3.500	4
Indestående Nykredit Bank.....		363.756	196
Likvide beholdninger.....		367.256	200
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		381.630	236
AKTIVER.....		61.381.630	61.236

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Andelskapital		4.992.000	4.992
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.917.785	20.918
Overført resultat.....		-447.967	-786
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	9	25.461.818	25.124
Andre reserver.....	10	1.624.901	1.625
EGENKAPITAL		27.086.719	26.749
Prioritetsgæld	11	34.128.487	34.315
Langfristede gældsforpligtelser.....		34.128.487	34.315
Forudmodtaget boligafgift.....		4.042	4
Varmeregnskab.....	12	73.432	71
Vandregnskab.....	13	58.864	59
Antenneregnskab.....	8	0	1
Skyldige omkostninger.....	14	30.086	37
Kortfristede gældsforpligtelser		166.424	172
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		34.294.911	34.487
PASSIVER.....		61.381.630	61.236
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelskroneberegning	17		

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Andre indtægter			1
Lejeindtægt, festlokale.....	10.200	5	
Rengøring og arbejdsdage.....	20.000	26	
	30.200	31	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	91.752	94	
Bygningsforsikring.....	25.906	25	
Forsikring, glas/kumme.....	6.797	7	
Forsikring, bestyrelse.....	3.807	4	
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	1.861	2	
	130.123	132	
Forbrugsafgifter			3
Renovation.....	91.203	100	
Elektricitet.....	66.536	77	
Varmeforbrug, fælleslokale.....	37.784	38	
Vandforbrug, fælleslokale.....	14.579	0	
Rottebekæmpelse.....	1.349	1	
	211.451	216	
Renholdelse/gårdmandsløn			4
Vicevært m.fl.....	27.000	27	
Øvrig renholdelse.....	1.611	3	
	28.611	30	
Vedligeholdelse, løbende			5
Fælleslokaler.....	30.436	5	
Elevatorservice.....	11.707	6	
Kloak og mobsug.....	5.578	0	
Fællesarealer.....	3.597	0	
Maler.....	1.831	0	
Elektriker.....	1.800	2	
Blikkenslager.....	813	0	
Arkitekt/rådg.ingeniør.....	0	27	
Låseservice.....	0	21	
Ventilationsanlæg.....	0	8	
Centralvarmeanlæg.....	0	2	
	55.762	71	

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			6
Administration, By & Bolig Administration A/S.....	60.512	69	
Revision, BDO.....	22.375	22	
Forbrugsregnskabshonorar.....	17.063	17	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	9.299	4	
Porto og gebyrer.....	7.091	7	
Kontorartikler m.v.....	2.159	0	
Telefonudgifter.....	2.015	2	
Diverse udgifter.....	708	1	
	121.222	122	
 Grunde og bygninger			 7
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		40.082.215	
Kostpris 31. december 2017.....		40.082.215	
Opskrivninger 1. januar 2017.....		20.917.785	
Opskrivninger 31. december 2017.....		20.917.785	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		61.000.000	
	2017 kr.	2016 tkr.	
Antenneregnskab			8
Saldo 1. januar.....	-916	6	
Afholdte serviceydelser antenne.....	102.124	99	
Antenne, aconto indbetalinger.....	-81.900	-106	
Driftsført antenneregnskab.....	-19.308	0	
	0	-1	

NOTER

	Note
Egenkapital	9

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	4.992.000	20.917.785	-785.963	25.123.822
Forslag til årets resultatdisponering.....			151.735	151.735
Årets afdrag på prioritetsgæld.			186.261	186.261
Egenkapital 31. december 2017.....	4.992.000	20.917.785	-447.967	25.461.818

Bestyrelse og administrator har påset, at vedtægternes § 3 om optagelse af medlemmer er overholdt. Se beskrivelse i ledelsesberetningen under "Hovedaktiviteter".

	2017 kr.	2016 tkr.	
Andre reserver			10
Saldo primo.....	1.624.901	2.606	
Forbrugt i året.....	0	-981	
	1.624.901	1.625	

Prioritetsgæld	11
-----------------------	-----------

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, 2,7857%..	26.100.000	26.100.000	0	883.680	26.100.000	29.728.260
Nykredit, 2,9720%..	8.484.000	8.214.748	186.261	290.951	8.028.487	8.499.178
		34.314.748	186.261	1.174.631	34.128.487	38.227.438

Det stående lån fra Nykredit, tilpasningslån F10, er afdragsfrit og har en restløbetid på 26 år med en rente på 2,7857%. Lånet rentetilpasses næste gang den 1. januar 2024.

Kontantlån fra Nykredit har en restløbetid på 27,5 år med en rente på 2,9720%.

Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Varmeregnskab			12
Afholdte varmeudgifter.....	220.107	219	
Aconto indbetalt varme.....	-293.539	-290	
	-73.432	-71	
Vandregnskab			13
Afholdte vandudgifter.....	82.165	79	
Aconto indbetalt vand.....	-141.029	-138	
	-58.864	-59	
Skyldige omkostninger			14
Revisionshonorar, BDO.....	22.250	22	
Elcon Thisted A/S.....	5.045	0	
Skyldig A-skat og AM-bidrag.....	926	1	
Finn L. & Davidsen A/S.....	813	0	
Skyldige udlæg, bestyrelse.....	611	0	
Skyldige feriepenge.....	441	0	
El, DONG Energy.....	0	13	
Termin Nykredit.....	0	1	
	30.086	37	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			15
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 810.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank/Nykredit Bank A/S.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2017		31-12-2016	31-12-2015
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	46	2.006	2.006	2.006
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	433	433	433
B6 Ialt	46	2.439	2.439	2.439

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>
	Kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		25.010
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		666
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3

	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

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	1.022		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		2015	2016	2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	19	163	168

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.649
K2	Gæld - omsætningsaktiver	16.906
K3	Teknisk andelsværdi	27.555

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2015	2016	2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	13	29	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	13	29	23

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44%		
		2015	2016	2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	84	90	93

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

17

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 25.461.818.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	40.082.215
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	61.000.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **kontantejendomsværdien 1. oktober 2017** kan herefter opgøres således:

	2017 kr.	2016 tkr.
Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2017.....	25.461.818	25.124
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2017.....	61.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>61.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	38.227.438	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>34.128.487</u>	-3.958
Foreningens formue 31. december 2017.....	21.362.867	21.166

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{21.362.867 \times \text{andelsindskud}}{4.992.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 4,28.

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Andelsboligafgift, nedsat 2 % pr. 1. maj 2018.....	2.023.000	2.050.161
Andre indtægter.....	30.000	30.200
Indtægter i alt.....	2.053.000	2.080.361
Ejendomsskat.....	-92.000	-91.752
Bygningsforsikring.....	-27.000	-25.906
Forsikring, glas/kumme.....	-8.000	-6.797
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-3.807
Forsikring, arb.ulykke m.v.....	-2.000	-1.861
Renovation.....	-88.000	-91.203
Rottebekæmpelse.....	-2.000	-1.349
Elektricitet.....	-80.000	-66.536
Varmeforbrug, fælleslokale.....	-39.000	-37.784
Vandforbrug, fælleslokale.....	-15.000	-14.579
Vicevært m.fl.....	-27.000	-27.000
Øvrig renholdelse.....	-2.000	-1.614
Vedligeholdelse, løbende.....	-178.000	-55.761
Administration, By & Bolig Administration A/S.....	-60.000	-60.512
Revision, BDO.....	-23.000	-22.375
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-10.000	-9.299
Forbrugsregnskabshonorar.....	-18.000	-17.063
Porto og gebyrer.....	-8.000	-7.091
Telefonudgifter.....	-2.000	-2.015
Diverse udgifter.....	-1.000	-706
Kontorartikler m.v.....	-4.000	-2.159
Driftsført antenneregnskab.....	0	-19.308
Renter, banklån (provision).....	-3.000	-1.257
Renter, prioritetsgæld.....	-1.168.000	-1.174.631
Udgifter i alt.....	1.861.000	1.742.365
ÅRETS RESULTAT.....	192.000	337.996
Afdrag prioritetsgæld.....	-192.000	-186.261
Nettoresultat.....	0	151.735
Disponibel beholdning, primo.....	215.206	
Disponibel beholdning, ultimo.....	215.206	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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
2018-03-23 10:26:56Z

NEM ID 

Andreas Fabricius Riis

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-564669420952
IP: 212.27.21.126
2018-03-26 05:32:41Z

NEM ID 

Peter Stephansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-126526977863
IP: 185.116.148.10
2018-03-26 15:14:00Z

NEM ID 

Mikkel Holt Lenskjold

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-850653580162
IP: 222.165.248.51
2018-03-28 06:43:48Z

NEM ID 

Elena Maranon Hemmingsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-220185125172
IP: 212.27.17.173
2018-03-31 21:35:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M5B08-ZZZUP-XX4MS-XJU31-G5GIF-NP8UZ

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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