



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

2016

12. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratoreklæring	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	Rasmus Pommer Andersen, formand Andreas Fabricius Riis Mikkel Holt Lenskjold Peter Stephansen
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 2016 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2017

Bestyrelse:

Rasmus Pommer Andersen
Formand

Andreas Fabricius Riis

Mikkel Holt Lenskjold

Peter Stephansen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 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.

København, den 9. marts 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 aflægges 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.

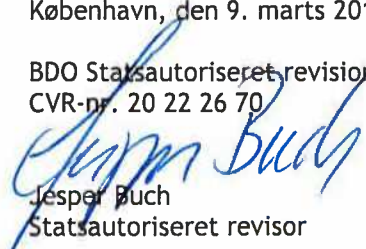
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 9. marts 2017

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
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	30.409	25.010
Anskaffelsessum (kostpris).....	19.981	16.434
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	17.074	
Foreslået andelsværdi.....	10.551	
Reserver uden for andelsværdi.....	810	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		1.022
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		4%
Øvrige omkostninger.....		26%
Finansielle poster, netto.....		61%
Afdrag.....		9%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		100%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2016	2015	2014	2013	2012
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2012 = index 100)	100	100	100	100	100
Andelskrone.....	4,24	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 2016 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 årsafslutnings-tidspunktet.

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 "Nøgleoplysningsskema 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 2016 kr.	Regnskab 2015 tkr.	(ej revideret) Budget 2016 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.050.161	2.050	2.050
Andre indtægter.....	1	31.050	36	30
INDTÆGTER I ALT		2.081.211	2.086	2.080
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-131.559	-126	-132
Forbrugsafgifter.....	3	-219.580	-221	-222
Renholdelse/gårdmandsløn.....	4	-29.670	-29	-38
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-70.222	-34	-196
Foreningsomkostninger.....	6	-120.887	-124	-122
OMKOSTNINGER I ALT		571.918	534	710
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		1.509.293	1.552	1.370
Renter, prioritetsgæld.....	11	-1.181.162	-1.215	-1.181
Renter, banklån.....		-2.542	-2	-8
Låneomlægning.....		0	-297	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-1.183.704	-1.514	-1.189
ÅRETS RESULTAT.....		325.589	38	181
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag prioritetsgæld.....		180.827	168	181
Overført resultat.....		144.762	-130	0
I ALT.....		325.589	38	181

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....	7	61.000.000	61.000
Materielle anlægsaktiver.....		61.000.000	61.000
ANLÆGSAKTIVER.....		61.000.000	61.000
Periodeafgrænsningsposter.....		36.361	61
Antenneregnskab.....	8	0	6
Tilgodehavender.....		36.361	67
Kassebeholdning.....		3.500	0
Indestående Nykredit Bank.....		196.225	27
Likvide beholdninger.....		199.725	27
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		236.086	94
AKTIVER.....		61.236.086	61.094

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Andelskapital.....		4.992.000	4.992
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.917.785	20.918
Overført resultat.....		-785.964	-2.092
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	9	25.123.821	23.818
Andre reserver.....	10	1.624.901	2.606
EGENKAPITAL.....		26.748.722	26.424
Prioritetsgæld.....	11	34.314.748	34.496
Langfristede gældsforpligtelser.....		34.314.748	34.496
Forudmodtaget boligafgift.....		4.176	4
Varmeregnskab.....	12	70.600	80
Vandregnskab.....	13	59.372	67
Antenneregnskab.....	8	916	0
Skyldige omkostninger.....	14	37.552	23
Kortfristede gældsforpligtelser.....		172.616	174
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		34.487.364	34.670
PASSIVER.....		61.236.086	61.094
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelskroneberegning	17		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Andre indtægter			1
Lejeindtægt, festlokale.....	4.850	11	
Rengøring og arbejdsdage.....	26.200	25	
	31.050	36	
 Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	93.541	88	
Bygningsforsikring.....	25.306	25	
Forsikring, glas/kumme.....	6.722	7	
Forsikring, bestyrelse.....	4.163	4	
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	1.827	2	
	131.559	126	
 Forbrugsafgifter			3
Renovation.....	99.918	105	
Rottebekæmpelse.....	1.349	1	
Elektricitet.....	79.867	75	
Varmeforbrug, fælleslokale.....	38.446	39	
Vandforbrug, fælleslokale.....	0	1	
	219.580	221	
 Renholdelse/gårdmandsløn			4
Vicevært m.fl.....	27.000	27	
Øvrig renholdelse.....	2.670	2	
	29.670	29	
 Vedligeholdelse, løbende			5
Låseservice.....	20.669	5	
Elevatorservice.....	6.045	11	
Fælleslokaler.....	5.291	1	
Blikkenslager.....	0	-1	
Centralvarmeanlæg.....	1.913	0	
Elektriker.....	1.583	3	
Småanskaffelser.....	0	2	
Fællesarealer.....	332	13	
Arkitekt/rådg.ingeniør.....	26.542	0	
Ventilationsanlæg.....	7.847	0	
	70.222	34	

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			6
Administration, By & Bolig Administration A/S.....	68.968	68	
Revision, BDO.....	22.125	22	
Forbrugsregnskabshonorar.....	16.569	17	
Porto og gebyrer.....	6.849	9	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	3.581	5	
Telefonudgifter.....	2.056	2	
Diverse udgifter.....	739	1	
	120.887	124	
 Grunde og bygninger			7
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		40.082.215	
Kostpris 31. december 2016.....		40.082.215	
 Opskrivninger 1. januar 2016.....		20.917.785	
Opskrivninger 31. december 2016.....		20.917.785	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		61.000.000	
	2016 kr.	2015 tkr.	
Antenneregnskab			8
Saldo 1. januar.....	6.253	20	
Afholdte serviceydelser antenne.....	98.815	92	
Antenne, aconto indbetalinger.....	-105.984	-106	
	-916	6	

NOTER

	Note
Egenkapital	9

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	4.992.000	20.917.785	-2.092.385	23.817.400
Forslag til årets resultatdisponering.....			144.762	144.762
Årets afdrag på prioritetsgæld..			180.827	180.827
Overført fra andre reserver.....			980.832	980.832
Egenkapital 31. december 2016.....	4.992.000	20.917.785	-785.964	25.123.821

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

	2016 kr.	2015 tkr.	
Andre reserver			10
Saldo primo.....	2.605.733	2.606	
Forbrugt i året.....	-980.832	0	
	1.624.901	2.606	

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	29.604.689
Nykredit, 2,9720%..	8.484.000	8.395.575	180.827	297.482	8.214.748	8.667.800
	34.495.575	180.827	1.181.162	34.314.748	38.272.489	

Det stående lån fra Nykredit, tilpasningslån F10, er afdragsfrit og har en restløbetid på 27 år med en rente på 2,7857%. Lånet rentetilpasses næste gang den 1. januar 2024.

Kontantlån fra Nykredit har en restløbetid på 28,5 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

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Varmeregnskab			12
Afholdte varmeudgifter.....	219.724	224	
Aconto indbetalt varme.....	-290.324	-304	
	-70.600	-80	
Vandregnskab			13
Afholdte vandudgifter.....	78.532	80	
Aconto indbetalt vand.....	-137.904	-147	
	-59.372	-67	
Skyldige omkostninger			14
Termin Nykredit.....	570	0	
Skyldig A-skat og AM-bidrag.....	947	1	
Skyldige feriepenge.....	432	0	
Revisionshonorar, BDO.....	22.250	22	
El, DONG Energy.....	13.353	0	
	37.552	23	
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

		31-12-2016		31-12-2015	31-12-2014
		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?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
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:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			☒
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.000.000	25.010	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.624.901	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		
		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	135	19	162

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.551
K2	Gæld - omsætningsaktiver	17.074
K3	Teknisk andelsværdi	27.625

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	21	13	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	21	13	29

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	43%		
		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	293	84	90

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. 25.123.821.

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 2015 kan herefter opgøres således:

	2016 kr.	2015 tkr.
Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2016.....	25.123.821	23.817
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2015.....	61.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>61.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	38.272.489	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>34.314.748</u>	-2.647
Foreningens formue 31. december 2016.....	21.166.080	21.170

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:

$$\frac{21.166.080 \times \text{andelsindskud}}{4.992.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 4,24.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.
Andelsboligafgift.....	2.050.000	2.050.161
Andre indtægter.....	31.000	31.048
Indtægter i alt.....	2.081.000	2.081.209
Ejendomsskat.....	-92.000	-93.541
Bygningsforsikring.....	-26.000	-25.306
Forsikring, glas/kumme.....	-7.000	-6.722
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-4.163
Forsikring, arb.ulykke m.v.....	-2.000	-1.827
Renovation.....	-91.000	-99.918
Rottebekæmpelse.....	-1.000	-1.349
Elektricitet.....	-81.000	-79.867
Varmeforbrug, fælleslokale.....	-39.000	-38.446
Vicevært m.fl.....	-27.000	-27.000
Øvrig renholdelse.....	-3.000	-2.669
Vedligeholdelse, løbende.....	-232.000	-70.221
Administration, By & Bolig Administration A/S.....	-59.000	-68.968
Revision, BDO.....	-23.000	-22.125
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-4.000	-3.581
Forbrugsregnskabshonorar.....	-17.000	-16.569
Porto og gebyrer.....	-7.000	-6.849
Telefonudgifter.....	-2.000	-2.056
Diverse udgifter.....	0	-739
Renter, banklån.....	-3.000	-2.542
Renter, prioritetsgæld.....	-1.175.000	-1.181.162
Udgifter i alt.....	1.895.000	1.755.620
ÅRETS RESULTAT.....	186.000	325.589
Afdrag prioritetsgæld.....	-186.000	-180.827
Nettoresultat.....	0	144.762
Disponibel beholdning, primo.....	63.470	
Disponibel beholdning, ultimo.....	63.470	

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: 87.63.81.210

2017-03-10 10:29:26Z

NEM ID 

Mikkel Holt Lenskjold

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-850653580162

IP: 130.226.41.18

2017-03-13 09:14:45Z

NEM ID 

Andreas Fabricius Riis

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-564669420952

IP: 192.38.121.229

2017-03-13 15:55:16Z

NEM ID 

Peter Stephansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-126526977863

IP: 87.61.191.24

2017-03-14 12:03:16Z

NEM ID 

Rasmus Pommer Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-379623584206

IP: 87.61.191.15

2017-03-15 07:02:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OGQO2-6MEXT-OZ24U-Y1OPH-5QDUZ-ABC58

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>