



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

**A/B SKOVBO 02**

**ÅRSRAPPORT**

**2016**

**14. REGNSKABSÅR**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	<b>Andelsboligforeningen Skovbo 02</b> <b>Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9</b> <b>2770 Kastrup</b>
	<b>Ejendom: Matr.nr. 1CM Kastrup By, Kastrup</b>
	<b>CVR-nr.: 26 95 23 95</b>
	<b>Stiftet: 28. november 2002</b>
	<b>Hjemsted: Kastrup</b>
	<b>Regnskabsår: 1. januar - 31. december</b>
<b>Bestyrelse</b>	<b>Kaj Christensen, formand</b> <b>Palle Rasmussen</b> <b>Henrik Zeymer</b>
<b>Administrator</b>	<b>By &amp; Bolig Administration A/S</b> <b>Ramsingsvej 7, Bygn. SA-1. sal</b> <b>2500 Valby</b> <b>Telefon 35 35 75 03</b> <b>Birgit Kornum</b>
<b>Revision</b>	<b>BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab</b> <b>Havneholmen 29</b> <b>1561 København V</b> <b>Tlf. 39 15 52 00</b> <b>Gert Larsen</b>
<b>Pengeinstitut</b>	<b>Nykredit Bank A/S</b> <b>Taastrup Hovedgade 50</b> <b>2630 Taastrup</b>

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for A/B Skovbo 02.

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.

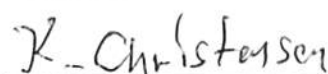
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2017

Bestyrelse:



Kaj Christensen  
Formand



Palle Rasmussen



Henrik Zeymer

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i A/B Skovbo 02 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 28. marts 2017

Administrator:



Birgit Kornum  
By & Bolig Administration A/S

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING*****Til andelshaverne i A/B Skovbo 02*****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Skovbo 02 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 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 28. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 28 70

  
Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Skovbo 02 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 <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	12	682,00
Udlejede lejligheder.....	2	138,00
Andelserhverv.....	2	241,00
	16	1.061,00
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		370,00
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
<b>Nøgletal</b>	<b>andel</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	17.118	14.892
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.345	7.259
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	7.370	
Foreslået andelsværdi.....	9.291	
		kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> bolig.....		616
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....		524
Erhvervsboligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> erhverv.....		1.119
<b>Omkostninger m.v. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		31%
Øvrige omkostninger.....		31%
Finansielle poster, netto.....		28%
Afdrag.....		10%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		90%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2012 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	2	2	2	2	2
Andelskrone.....	18,58	18,66	18,49	20,05	20,05
Vedtaget på generalforsamlingen.....		18,66	18,49	20,05	20,05

**LEDELSESBERETNING****Hovedaktivitet**

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9, 2770 Kastrup.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er stort set i overensstemmelse med budget.

**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 REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Skovbo 02 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.

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 og leje.

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

### Omkostninger

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

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.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**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.

**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.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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 18, 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.

**Andelskroneopgørelse**

Beregningsen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om 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.
Boligafgift.....	1	689.352	691	691
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		72.258	72	72
Andre indtægter.....	2	146	1	0
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>761.756</b>	<b>764</b>	<b>763</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-63.667	-63	-64
Forbrugsafgifter.....	4	-63.469	-46	-49
Renholdelse.....	5	-40.500	-41	-45
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-58.133	-22	-50
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	7	-192.963	-250	-200
Foreningsomkostninger.....	8	-78.150	-79	-77
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	13	-6.072	-6	-6
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>502.954</b>	<b>507</b>	<b>491</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>258.802</b>	<b>257</b>	<b>272</b>
Renter, prioritetsgæld.....	12	-230.560	-234	-231
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-230.560</b>	<b>-234</b>	<b>-231</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>28.242</b>	<b>23</b>	<b>41</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>28.242</b>	<b>23</b>	<b>41</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		85.323	83	85
Anvendt af tidligere års overskud.....		-57.081	-60	-44
<b>I ALT.....</b>		<b>28.242</b>	<b>23</b>	<b>41</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 tkr.</b>
Grunde og bygninger.....		15.800.000	15.800
Materielle anlægsaktiver.....	9	15.800.000	15.800
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.800.000</b>	<b>15.800</b>
Periodeafgrænsningsposter.....	10	23.443	23
Tilgodehavender.....		23.443	23
Likvide beholdninger.....		2.042	46
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>25.485</b>	<b>69</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.825.485</b>	<b>15.869</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 tkr.</b>
Andelskapital.....		461.500	462
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		8.097.807	8.098
Overført resultat.....		438.307	410
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>11</b>	<b>8.997.614</b>	<b>8.970</b>
Prioritetsgæld.....	12	6.664.146	6.749
Indvendig vedligeholdelse.....	13	32.169	57
Forudbetalt leje og deposita.....		8.714	9
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.705.029	6.815
Skyldige omkostninger.....	14	43.289	28
Varmeregnskab.....	15	66.276	56
Nykredit Kassekredit max. tkr. 200.....		13.277	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		122.842	84
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.827.871</b>	<b>6.899</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.825.485</b>	<b>15.869</b>
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelskroneberegning	19		

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
<b>Boligafgift</b>			<b>1</b>
Andelsboligafgift.....	419.775	421	
Boligafgift, erhverv.....	269.577	270	
	<b>689.352</b>	<b>691</b>	
 <b>Andre indtægter</b>			 <b>2</b>
Individuelle forbedringer.....	146	0	
Andre indtægter.....	0	1	
	<b>146</b>	<b>1</b>	
 <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			 <b>3</b>
Ejendomsskat.....	40.723	41	
Bygningsforsikring.....	15.070	15	
Forsikring, bestyrelse.....	4.163	4	
Glasforsikring.....	2.458	2	
Forsikring, vicevært.....	1.253	1	
	<b>63.667</b>	<b>63</b>	
 <b>Forbrugsafgifter</b>			 <b>4</b>
Vandafgift.....	42.523	26	
Renovation.....	15.750	16	
Elektricitet.....	5.196	4	
	<b>63.469</b>	<b>46</b>	
 <b>Renholdelse</b>			 <b>5</b>
Ejendomsservice og trappevask.....	40.500	41	
	<b>40.500</b>	<b>41</b>	
 <b>Vedligeholdelse, løbende</b>			 <b>6</b>
Centralvarmeanlæg.....	13.884	8	
Blikkenslager.....	13.239	0	
Kloak.....	6.523	7	
Glarmester.....	2.338	0	
Porttelefon.....	1.401	4	
Tømrer og snedker.....	20.748	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	0	3	
	<b>58.133</b>	<b>22</b>	

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			<b>7</b>
Murer.....	192.963	250	
	<b>192.963</b>	<b>250</b>	
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>8</b>
Administrationshonorar.....	35.941	36	
Revisionshonorar.....	19.500	19	
Honorar indberetning af selvangivelse og underskud.....	2.000	2	
Honorar, varmeregnskab.....	9.109	9	
Administrationshonorar, ekstraordinært.....	5.250	8	
Kontingent ABF.....	2.525	2	
Porto og gebyrer.....	2.216	2	
Nets og diverse gebyrer.....	1.125	1	
Diverse.....	484	0	
	<b>78.150</b>	<b>79</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>9</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 1. januar 2016.....		7.702.193	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2016.....		7.702.193	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		8.097.807	
Årets opskrivninger.....		0	
Opskrivninger 31. december 2016.....		8.097.807	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		15.800.000	
<p>Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til dagsværdi. Det er vurderet, at ejendommens kontante offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016 kan anvendes som en indikator for en dagsværdi. Der er beregnet en afkastprocent, ved anvendelse af den offentlige vurdering som dagsværdi, på 2,56%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>			
	2016 kr.	2015 tkr.	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			<b>10</b>
Forsikringer.....	21.427	21	
Kontingent, ABF.....	2.016	2	
	<b>23.443</b>	<b>23</b>	

## NOTER

		Reserve for ejendoms- opskrivning	Overført resultat	I alt	Note
<b>Egenkapital</b>	<b>Andelskapital</b>				<b>11</b>
Egenkapital 1. januar 2016.....	461.500	8.097.807	410.065	8.969.372	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-57.081	-57.081	
Afdrag på prioritetsgæld.....			85.323	85.323	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>461.500</b>	<b>8.097.807</b>	<b>438.307</b>	<b>8.997.614</b>	

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	12
BRF 3%.....	3.894.000	3.653.469	85.323	141.726	3.568.146	3.696.460	
BRF rt. tilpas.....	3.096.000	3.096.000	0	88.834	3.096.000	3.389.692	
		<b>6.749.469</b>	<b>85.323</b>	<b>230.560</b>	<b>6.664.146</b>	<b>7.086.152</b>	

BRFkredit 3% kontantlån har en restløbetid på 26 år med en rente på 3,31%.

BRFkredit rentetilpasningslån har en restløbetid på 25 år med en aktuel rente på 2,27%. Lånet skal rentetilpasses pr. 31. december 2022.

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

	2016 kr.	2015 tkr.	13
<b>Indvendig vedligeholdelse</b>			
Saldo 1. januar.....	57.103	51	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	6.072	6	
	<b>63.175</b>	<b>57</b>	
Anvendt.....	-31.006	0	
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>32.169</b>	<b>57</b>	

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>14</b>
BDO.....	20.500	19	
Ejendomsservice.....	1.206	3	
Holm & Svend.....	1.154	0	
Skyldig el.....	835	0	
M.B. Jensen ApS.....	19.594	0	
Kloak.....	0	6	
	<b>43.289</b>	<b>28</b>	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>15</b>
Indbetalt aconto beboere.....	-80.742	-81	
Afholdte varmeudgifter.....	8.148	27	
Regulering vedrørende tidligere år.....	6.318	0	
Varme depositum.....	0	-2	
	<b>-66.276</b>	<b>-56</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>16</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>17</b>
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 400.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.			

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

18

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2016		31-12-2015	31-12-2014
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	12	682	682	682
B2 Erhvervsandele	2	241	241	241
B3 Boliglejermål	2	138	138	138
B4 Erhvervslejermål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejermål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 Ialt	16	1.061	1.061	1.061

	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: Erhvervsandele beregnes ud fra en anden fordelingsnøgle				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.800.000	14.892	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

	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)

18

**2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED**

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	747
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	78

	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-739	25	31

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	9.291
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.370
K3 Teknisk andelsværdi	16.661

**3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE**

	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	12	20	55
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	918	236	182
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	930	256	237

**4. FINANSIELLE FORHOLD**

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57%
---	-----

	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	87	89	92

## NOTER

### Note

#### Egenkapital ('andelenes værdi')

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 8.997.613.

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 9).....	7.702.193
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	15.800.000

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 2016 kan herefter opgøres således:

	2016 kr.	2015 tkr.
Bogført egenkapital 31. december 2016.....	8.997.613	8.969
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2016.....	15.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>15.800.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	7.086.152	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>6.664.146</u>	-356
Foreningens formue 31. december 2016.....	8.575.607	8.613

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:

$$\frac{8.575.607 \times \text{andelsindskud}}{461.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 18,58. Andelsindskuddet udgør kr. 500 pr. m<sup>2</sup>.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

**SUPPLERENDE BERETNING**
**DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTER 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	(ej revideret) Budget 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.
Andelsboligafgift.....	420.000	419.775
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	72.000	72.258
Boligafgift, erhverv.....	270.000	269.577
Individuelle forbedringer.....	0	146
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>762.000</b>	<b>761.756</b>
Ejendomsskat.....	-41.000	-40.723
Bygningsforsikring.....	-16.000	-15.070
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-4.163
Forsikring, vicevært.....	-1.000	-1.253
Glasforsikring.....	-3.000	-2.458
Renovation.....	-16.000	-15.750
Vandafgift.....	-40.000	-42.523
Elektricitet.....	-5.000	-5.196
Ejendomsservice og trappevask.....	-41.000	-40.500
Vedligeholdelse, løbende.....	-50.000	-58.133
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	-100.000	-192.963
Administrationshonorar.....	-37.000	-35.941
Administrationshonorar, ekstraordinært.....	0	-5.250
Revisionshonorar.....	-20.000	-19.500
Honorar indberetning af selvangivelse.....	-1.000	-2.000
Kontingent ABF.....	-3.000	-2.525
Honorar, varmeregnskab.....	-10.000	-9.110
Porto og gebyrer.....	-1.000	-2.216
Nets og diverse gebyrer.....	-1.000	-1.125
Diverse.....	-1.000	-484
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-6.000	-6.072
Prioritetsrenter.....	-227.000	-230.560
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>624.000</b>	<b>733.515</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>138.000</b>	<b>28.241</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-88.000	-85.323
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-57.082</b>
Likviditetsforskydning.....	50.000	
Likvid beholdning, primo.....	-97.357	
Likvid beholdning, ultimo.....	-47.357	