



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
2017
15. 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	Andelsboligforeningen Skovbo 02 Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9 2770 Kastrup
	Ejendom: Matr.nr. 1CM Kastrup By, Kastrup
	CVR-nr.: 26 95 23 95
	Stiftet: 28. november 2002
	Hjemsted: Kastrup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kaj Christensen, formand Palle Rasmussen Henrik Zeymer
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
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Taastrup Hovedgade 50 2630 Taastrup

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 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 20. februar 2018

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 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 20. februar 2018

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 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 20. februar 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 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 ²
Andelslejligheder.....	12	682,00
Udlejede lejligheder.....	2	138,00
Andelserhverv.....	2	241,00
	16	1.061,00
Grundareal i m ²		370,00
Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	17.118	14.892
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.345	7.259
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	7.079	
Foreslået andelsværdi.....	9.291	
Reserver uden for andelsværdi.....	324	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² bolig.....		616
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		525
Erhvervsboligafgift i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		1.119
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		4%
Øvrige omkostninger.....		42%
Finansielle poster, netto.....		39%
Afdrag.....		15%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		90%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2017	2016	2015	2014	2013
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2013 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	2	2	2	2	2
Andelskrone.....	18,58	18,58	18,66	18,49	20,05
Vedtaget på generalforsamlingen.....		18,58	18,66	18,49	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 anses som 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 A/B Skovbo 02 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 balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

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.

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.

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 acontoskatte.

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 17, 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

Beregningen 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 2017 kr.	Regnskab 2016 tkr.	(ej revideret) Budget 2017 tkr.
Boligafgift.....	1	689.352	690	690
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		72.404	72	72
INDTÆGTER I ALT.....		761.756	762	762
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-63.146	-63	-65
Forbrugsafgifter.....	3	-60.468	-64	-61
Renholdelse.....	4	-40.500	-41	-41
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-24.140	-58	-50
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	6	0	-193	-100
Foreningsomkostninger.....	7	-72.091	-78	-74
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	12	-6.072	-6	-6
OMKOSTNINGER I ALT.....		266.417	503	397
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		495.339	259	365
Renteudgifter.....		-3	0	0
Renter, prioritetsgæld.....	11	-227.179	-231	-227
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-227.182	-231	-227
RESULTAT FØR SKAT.....		268.157	28	138
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		268.157	28	138
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		88.185	85	88
Overført resultat.....		179.972	-57	50
I ALT.....		268.157	28	138

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		15.800.000	15.800
Materielle anlægsaktiver.....	8	15.800.000	15.800
ANLÆGSAKTIVER.....		15.800.000	15.800
Periodeafgrænsningsposter.....	9	8.693	23
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		13.277	0
Tilgodehavender.....		21.970	23
Likvide beholdninger.....		149.571	4
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		171.541	27
AKTIVER.....		15.971.541	15.827

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Andelskapital.....		461.500	462
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		8.097.807	8.098
Overført resultat.....		407.247	438
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10	8.966.554	8.998
Hensat til modernisering.....		299.216	0
EGENKAPITAL.....		9.265.770	8.998
Prioritetsgæld.....	11	6.575.961	6.664
Indvendig vedligeholdelse.....	12	38.241	32
Forudbetalt leje og deposita.....		8.714	9
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.622.916	6.705
Skyldige omkostninger.....	13	26.304	44
Varmeregnskab.....	14	56.551	67
Nykredit kassekredit max. tkr. 200.....		0	13
Kortfristede gældsforpligtelser.....		82.855	124
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.705.771	6.829
PASSIVER.....		15.971.541	15.827
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelskroneberegning	18		

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Boligafgift			1
Andelsboligafgift.....	419.775	420	
Boligafgift, erhverv.....	269.577	270	
	689.352	690	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	40.723	41	
Bygningsforsikring.....	14.793	15	
Forsikring, bestyrelse.....	3.807	4	
Glasforsikring.....	2.500	2	
Forsikring, vicevært.....	1.323	1	
	63.146	63	
Forbrugsafgifter			3
Vandafgift.....	40.587	43	
Renovation.....	16.100	16	
Elektricitet.....	3.781	5	
	60.468	64	
Renholdelse			4
Ejendomsservice og trappevask.....	40.500	41	
	40.500	41	
Vedligeholdelse, løbende			5
Centralvarmeanlæg.....	725	14	
Blikkenslager.....	1.615	13	
Kloak.....	4.892	7	
Glarmester.....	13.269	2	
Porttelefon.....	0	1	
Tømrer og snedker.....	1.179	21	
Elektriker.....	2.460	0	
	24.140	58	

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			6
Murer.....	0	193	
	0	193	
Foreningsomkostninger			7
Administrationshonorar.....	36.120	36	
Revisionshonorar.....	19.500	20	
Honorar, indberetning af selvangivelse.....	1.000	2	
Honorar, varmeregnskab.....	9.402	9	
Administrationshonorar, ekstraordinært.....	1.500	5	
Kontingent ABF.....	2.695	3	
Porto og gebyrer.....	762	2	
Nets og diverse gebyrer.....	1.112	1	
	72.091	78	
Materielle anlægsaktiver			8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		7.702.193	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2017.....		7.702.193	
Opskrivninger 1. januar 2017.....		8.097.807	
Årets opskrivninger.....		0	
Opskrivninger 31. december 2017.....		8.097.807	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		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 2,62%. 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>			
	2017 kr.	2016 tkr.	
Periodeafgrænsningsposter			9
Forsikringer.....	6.656	21	
Kontingent, ABF.....	2.037	2	
	8.693	23	

NOTER

							Note
Egenkapital							10
	Andelskapital	Reserve for ejendoms- opskrivning	Overført resultat			I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	461.500	8.097.807	438.306			8.997.613	
Forslag til årets resultatdisponering			179.972			179.972	
Afdrag på prioritetsgæld.....			88.185			88.185	
Overført til andre reserver.....			-299.216			-299.216	
Egenkapital 31. december 2017.....	461.500	8.097.807	407.247			8.966.554	
Prioritetsgæld							11
	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
BRF 3%.....	3.894.000	3.568.146	88.185	138.345	3.479.961	3.600.968	
BRF rt. tilpas.....	3.096.000	3.096.000	0	88.834	3.096.000	3.365.940	
		6.664.146	88.185	227.179	6.575.961	6.966.908	
BRFkredit 3% kontantlån har en restløbetid på 25 år med en rente på 3,31%.							
BRFkredit rentetilpasningslån har en restløbetid på 24 år med en aktuell 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.							
					2017 kr.	2016 tkr.	
Indvendig vedligeholdelse							12
Saldo 1. januar					32.169	57	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....					6.072	6	
					38.241	63	
Anvendt.....					0	-31	
Indvendig vedligeholdelse i alt.....					38.241	32	

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			13
BDO.....	20.500	21	
Ejendomsservice.....	4.625	1	
Holm & Svend.....	1.179	1	
Skyldig el.....	0	1	
M.B. Jensen ApS.....	0	20	
	26.304	44	
Varmeregnskab			14
Indbetalt aconto beboere.....	-80.922	-81	
Afholdte varmeudgifter.....	24.371	8	
Regulering vedrørende tidligere år.....	0	6	
	-56.551	-67	
Eventualposter mv.			15
Eventualforpligtelser			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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 skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet's balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.</p>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			16
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 400.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

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	12	682	682	682
B2 Erhvervsandele	2	241	241	241
B3 Boliglejemål	2	138	138	138
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, 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?		<input checked="" type="checkbox"/>
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 ²	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.800.000	14.892	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	299.216	282	
	%		
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2		

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

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

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	24	30	291

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	9.291
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.079
K3 Teknisk andelsværdi	16.370

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	20	55	23
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	236	182	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	256	237	23

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	58%
---	-----

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	89	92	96

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

18

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 8.966.554.

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 8).....	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:

	2017 kr.	2016 tkr.
Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2017.....	8.966.554	8.998
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2016.....	15.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>15.800.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	6.966.908	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>6.575.961</u>	-422
Foreningens formue 31. december 2017.....	8.575.607	8.576

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. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Andelsboligafgift.....	420.000	419.775
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	73.000	72.404
Boligafgift, erhverv.....	270.000	269.577
Indtægter i alt.....	763.000	761.756
Ejendomsskat.....	-41.000	-40.723
Bygningsforsikring.....	-16.000	-14.793
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-3.807
Forsikring, vicevært.....	-1.000	-1.323
Glasforsikring.....	-3.000	-2.500
Renovation.....	-16.000	-16.100
Vandafgift.....	-40.000	-40.587
Elektricitet.....	-5.000	-3.781
Ejendomsservice og trappevask.....	-41.000	-40.500
Vedligeholdelse, løbende.....	-50.000	-24.140
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	-350.000	0
Administrationshonorar.....	-37.000	-36.120
Administrationshonorar, ekstraordinært.....	0	-1.500
Revisionshonorar.....	-20.000	-19.500
Honorar, indberetning af selvangivelse.....	-1.000	-1.000
Kontingent ABF.....	-3.000	-2.695
Honorar, varmeregnskab.....	-10.000	-9.403
Porto og gebyrer.....	-1.000	-762
Nets og diverse gebyrer.....	-1.000	-1.111
Diverse.....	-1.000	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-6.000	-6.072
Renteudgifter.....	0	-3
Prioritetsrenter.....	-224.000	-227.179
Udgifter i alt.....	871.000	493.599
ÅRETS RESULTAT.....	-108.000	268.157
Afdrag på prioritetsgæld.....	-91.000	-88.185
Nettoresultat.....	-199.000	179.972
Likviditetsforskydning.....	-199.000	
Likvid beholdning, primo.....	88.686	
Likvid beholdning, ultimo.....	-110.314	

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: 87.63.81.210

2018-03-01 08:59:16Z

NEM ID 

Kaj Nyborg Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-967926062829

IP: 87.49.147.51

2018-03-05 16:28:39Z

NEM ID 

Kaj Nyborg Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-967926062829

IP: 87.49.147.51

2018-03-05 16:37:05Z

NEM ID 

Palle Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-647675731071

IP: 109.56.25.72

2018-03-12 08:04:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6NFPG-MEESY-YYC03-IXD72-ZVLD2-YAHZ5

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>