



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 HYRDEVANGEN
ÅRSRAPPORT
2016/17
21. 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. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-22
Andelskroneberegning	22
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hyrdevangen Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17 2400 København NV Ejendom: Matr.nr. 631 Utterslev, København CVR-nr.: 19 97 99 70 Stiftet: 3. april 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Michael Laursen, formand Lisann Hansen Carsten Riis Tonny Rusbjerg Jonna Frederiksen
Administrator	By & Bolig Administration A/S Ramsingvej 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 Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for A/B Hyrdevangen.

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. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. oktober 2017

Bestyrelse:

Michael Laursen
Formand

Lisann Hansen

Carsten Riis

Tonny Rusbjerg

Jonna Frederiksen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Hyrdevangen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016/17. 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. 30. juni 2017.

København, den 12. oktober 2017

Administrator:

Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Hyrdevangen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 23 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 regnskabsbrugere 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 12. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Hyrdevangen 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.....	247	18.395,00
Udlejede lejligheder.....	29	2.139,00
Erhvervslejligheder.....	2	486,00
	278	21.020,00
Grundareal i m ²		15.638,00

Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.395	10.847
Valuarvurdering.....	18.837	16.484
Anskaffelsestotal (kostpris).....	8.584	7.512
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.373	
Foreslået andelsværdi.....	9.799	
Reserver uden for andelsværdi.....	505	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		679
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		789
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		722
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		19%
Øvrige omkostninger.....		36%
Finansielle poster, netto.....		24%
Afdrag.....		21%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		81%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2012/13 = index 100).....	108	108	107	105	100
Antal resterende lejelejligheder.....	29	31	33	36	37
Andelskrone.....	49,00	43,00	35,50	33,15	32,50
Vedtaget på generalforsamlingen.....		43,00	35,50	33,15	32,50

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17, 2400 København NV.

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 af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Hyrdevangen for 2016/17 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 egenkapitalen 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 og leje.

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

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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, 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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteaftale).

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.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Vaskeri.....	10 år	0%
Kameraovervågning.....	5 år	0%
Fitnesslokale.....	5 år	0%
Antenneanlæg.....	5 år	0%

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteaftale).

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. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Afledte finansielle instrumenter (renteaftale)

Renteaftale indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteaftaler indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteaftaler, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige trans-aktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

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.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførelse.

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 "Nøgleoplysnings-skema 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 og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2016/17 kr.	Regnskab 2015/16 tkr.	(ej revideret) Budget 2016/17 tkr.
Andelsboligafgift.....		12.495.349	12.283	12.478
Lejeindtægt.....	1	2.513.608	2.783	2.756
Andre indtægter.....	2	333.182	321	275
INDTÆGTER I ALT.....		15.342.139	15.387	15.509
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-1.769.829	-1.782	-1.840
Forbrugsafgifter.....	4	-1.685.798	-1.838	-1.859
Renholdelse/gårdmandsløn.....	5	-1.428.797	-1.354	-1.372
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-2.286.653	-2.132	-2.400
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	7	-273.288	-687	-668
Foreningsomkostninger.....	8	-865.833	-809	-790
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	13	-93.800	-99	-95
Afskrivninger.....	10	-421.368	-453	-419
OMKOSTNINGER I ALT.....		8.825.366	9.154	9.443
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		6.516.773	6.233	6.066
Finansielle indtægter.....		0	3	0
Prioritetsrenter.....	12	-3.326.008	-3.250	-3.192
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-3.326.008	-3.247	-3.192
RESULTAT FØR SKAT.....		3.190.765	2.986	2.874
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		3.190.765	2.986	2.874
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.873.868	2.795	2.874
Overført resultat.....		316.897	191	0
I ALT.....		3.190.765	2.986	2.874

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....	9	345.130.367	323.357
Vaskeri.....	10	559.461	638
Kameraovervågning.....	10	348.819	465
Fitnesslokale.....	10	461.353	540
Antenneanlæg.....	10	256.231	325
Materielle anlægsaktiver.....		346.756.231	325.325
ANLÆGSAKTIVER.....		346.756.231	325.325
Mellemregning andelshavere.....		0	4
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.397	0
Forsikringsager.....		0	55
Periodeafgrænsningsposter.....		148.259	178
Driftsregnskab.....		40.561	0
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		0	23
Tilgodehavender.....		190.217	260
Kassebeholdning.....		13.392	6
Indestående i pengeinstitut.....		6.844.846	4.635
Likvide beholdninger.....		6.858.238	4.641
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.048.455	4.901
AKTIVER.....		353.804.686	330.226

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Andelskapital.....		3.678.600	3.655
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		187.228.173	165.461
Overført resultat.....		-7.464.214	-8.761
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	11	183.442.559	160.355
Andre reserver.....		9.297.074	6.179
EGENKAPITAL		192.739.633	166.534
Prioritetsgæld.....	12	156.050.917	158.769
Forudbetalt leje og deposita.....		2.607.030	2.525
Indvendig vedligeholdelse.....	13	692.306	670
Langfristede gældsforpligtelser.....		159.350.253	161.964
Forudbetalt boligafgift og leje.....		0	18
Skyldige omkostninger.....	14	464.993	341
Mellemregning, andelshavere.....		10.557	1
Varmeregnskab.....		1.239.250	1.323
Driftsregnskab.....		0	45
Kortfristede gældsforpligtelser		1.714.800	1.728
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		161.065.053	163.692
PASSIVER.....		353.804.686	330.226
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelskroneberegning	18		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Lejeindtægt			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.687.160	1.752	
Lejeindtægt, erhverv.....	477.836	693	
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....	351.101	343	
Tomgangsleje.....	-2.489	-5	
	2.513.608	2.783	
Andre indtægter			2
Leje festlokale.....	41.799	29	
Vaskeriindtægter.....	218.258	217	
Fitnesslokale.....	73.125	75	
	333.182	321	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	1.443.876	1.462	
Forsikringer.....	325.953	320	
	1.769.829	1.782	
Forbrugsafgifter			4
Vandafgift.....	740.572	881	
Elektricitet.....	385.127	356	
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	560.099	601	
	1.685.798	1.838	
Renholdelse/gårdmandsløn			5
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	444.915	358	
Vicevært, sociale udgifter og pension.....	880.616	882	
Containerliftleje.....	85.712	86	
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	1.123	10	
Diverse rengøringsartikler.....	16.431	18	
	1.428.797	1.354	

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager.....	119.499	83	
Tømrer og snedker.....	104.081	143	
Elektriker.....	428.947	165	
Maler.....	40.365	41	
Centralvarmeanlæg/ventilation/VVS.....	151.431	112	
Låseservice.....	82.474	38	
Vaskeriudgifter.....	163.857	236	
Murer.....	3.490	34	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	151.008	20	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	51.262	73	
Gartner.....	90.701	378	
Glarmester.....	3.482	43	
Skorstensfejer.....	1.031	1	
Kloak.....	5.922	5	
Porttelefoner.....	51.433	88	
Småanskaffelser.....	62.518	14	
Elevatorservice.....	245.647	255	
Fællesarealer.....	229.987	302	
Antenne.....	35.949	3	
Hærværk og graffiti.....	13.164	18	
Skadedyr.....	18.054	79	
Selskabslokaler.....	232.351	1	
	2.286.653	2.132	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			7
Maling af kældre og reparation af kældertrapper.....	0	258	
Udskiftning af kælderdøre.....	0	198	
Nyt boldbur.....	0	99	
Udskiftning af automatik, varmeanlæg.....	0	132	
Nyt hegn.....	273.288	0	
	273.288	687	

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			8
Administrationshonorar, By & Bolig Administration A/S.....	467.307	465	
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	16.001	25	
Revisionshonorar, BDO.....	48.500	48	
Honorar for indberetning af selvangivelse.....	1.000	1	
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	5.625	6	
Honorar for opstilling af regnskab.....	3.750	4	
Advokat.....	0	10	
Valuarvurdering.....	85.375	22	
Team one Security.....	46.423	0	
Honorar, varmeregnskab.....	45.439	90	
Kontorudgifter m.v.	10.504	5	
PBS og Dataløn.....	23.648	23	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	25.337	16	
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	26.250	23	
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	7.518	17	
Fester m.v.....	40.515	19	
Porto og gebyrer.....	1.958	8	
Transport.....	1.474	1	
Fællesomkostninger, varme egne andele.....	0	1	
Tab på debitorer, realiseret.....	9.209	25	
	865.833	809	
Grunde og bygninger			9
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2016.....		157.895.180	
Tilgang.....		7.014	
Afgang.....		0	
Kostpris 30. juni 2017.....		157.902.194	
Opskrivninger 1. juli 2016.....		165.461.419	
Årets opskrivninger.....		21.766.754	
Opskrivninger 30. juni 2017.....		187.228.173	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		345.130.367	

Ejendommen er vurderet pr. 30. juni 2017 til kr. 346.500.000. Heri er der indregnet værdi af vaskeri, kameraovervågning og fitnesslokale.

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				10
		Kamera- overvågning	Vaskeri	Traktor
Kostpris 1. juli 2016.....	581.365	994.780	425.338	
Tilgang.....	0	22.913	0	
Kostpris 30. juni 2017.....	581.365	1.017.693	425.338	
Afskrivninger 1. juli 2016.....	116.273	356.463	425.338	
Årets afskrivninger	116.273	101.769	0	
Afskrivninger 30. juni 2017.....	232.546	458.232	425.338	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....	348.819	559.461	0	
 Materielle anlægsaktiver				 10
		Fitness- lokale	Antenne- anlæg	
Kostpris 1. juli 2016.....		674.989	341.641	
Tilgang.....		56.360	0	
Kostpris 30. juni 2017.....		731.349	341.641	
Afskrivninger 1. juli 2016.....		134.998	17.082	
Årets afskrivninger		134.998	68.328	
Afskrivninger 30. juni 2017.....		269.996	85.410	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		461.353	256.231	
 Egenkapital				 11
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	3.654.800	165.461.419	-8.760.633	160.355.586
Forslag til årets resultatdisponering.....			316.897	316.897
Tillægsværdi nye andele.....	23.800		1.036.794	1.060.594
Afdrag på prioritetsgæld.....			2.873.868	2.873.868
Opskrivning af foreningens ejendom.....		21.766.754		21.766.754
Regulering af renteaftale.....			187.273	187.273
Overført til andre reserver.....			-3.118.413	-3.118.413
Egenkapital 30. juni 2017.....	3.678.600	187.228.173	-7.464.214	183.442.559

NOTER

Note

Prioritetsgæld

12

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit var.....	60.000.000	60.000.000	0	279.000	60.000.000	60.000.000
Kontantlån 2,5 %.	82.181.000	78.878.001	2.283.355	2.524.518	76.594.646	78.815.568
Kontantlån 2,5 %.	25.094.000	24.240.551	590.513	794.462	23.650.037	24.620.274
Renteloft.....		-8.329.661		343.491	-7.986.170	-7.986.170
Regulering, renteaftale.....		3.979.677		0	3.792.404	3.792.404
Offentligt tilskud.				-615.463		
		158.768.568	2.873.868	3.326.008	156.050.917	159.242.076

Lån 1: Obligationslånet fra Nykredit på tkr. 60.000 er et stående lån med en restløbetid på 23,25 år med en variabel, aktuel rente på 0,0532 %. Renten tilpasses kvartalsvis. Foreningen har indgået en renteloftaftale på prioritetslånet med hovedstol på tkr. 60.000. Renteloftet er fastsat til 4,50%. Aftalen har udløb 30. september 2040.

Lån 2: Kontantlån fra Nykredit på tkr. 82.181. Lånet har en fast rente på 2,7704% med en restløbetid på 23,75 år.

Lån 3: Kontantlån fra Nykredit på tkr. 25.094. Lånet har en fast rente på 2,8424% med en restløbetid på 26,75 år.

	2017 kr.	2016 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Saldo 1. juli.....	669.106	786
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	93.800	99
	762.906	885
Anvendt.....	-14.393	-107
Indtægtsført ved salg af lejlighed.....	-56.207	-108
	-70.600	-215
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	692.306	670

13

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			14
BDO.....	50.504	58	
Orbicon.....	43.991	0	
Gartneren i Byen ApS.....	5.688	1	
P.E. Låseteknik ApS.....	30.579	0	
Feriepengeforpligtelse.....	110.417	109	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	21.502	30	
Skyldige pensionsbidrag.....	8.907	0	
Combi, rengøring.....	27.056	28	
Ribo ApS.....	3.263	0	
Carl Ras A/S.....	1.460	3	
Flemming Carlsen ApS.....	2.500	8	
LiftSecure ApS.....	33.010	2	
DK Måtteservice.....	1.838	1	
Vitality Group.....	33.738	0	
Elektrometer.....	14.941	0	
Rafa Lys.....	3.468	0	
Cafe Bane 8.....	16.500	0	
Øvrige kreditorer.....	725	0	
Pestcon ApS.....	9.467	0	
Minol.....	45.439	53	
Skibby Jensen Smedie A/S.....	0	18	
By & Bolig Administration A/S.....	0	7	
NCC.....	0	6	
BB Gulve.....	0	4	
All Remove Danmark.....	0	4	
BWT HOS ApS.....	0	3	
Brandts VVS ApS.....	0	3	
NJORD.....	0	2	
Electrolux.....	0	1	
	464.993	341	

Eventualposter mv.

15

Eventualforpligtelser

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 balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.700.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2017		30-6-2016		30-6-2015	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	247	18.395	18.274	18.114	18.114
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	29	2.139	2.260	2.420	2.420
B4	Erhvervslejemål	2	486	486	486	486
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0	0
B6	Ialt	278	21.020	21.020	21.020	21.020

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	346.500.000	16.484
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.297.074	442
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3	

	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	683
H2	Erhvervslejeindtægter	32
H3	Boliglejeindtægter	88

	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)	-119	163	173

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	9.799
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.373
K3	Teknisk andelsværdi	18.172

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)	107	101	109
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	289	33	13
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	396	134	122

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	53%
---	---	-----

	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)	134	153	156

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. 183.442.559.

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).....	157.902.194
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	346.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	228.000.000

Ejendommen blev den 1. august 2017 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 346.500.000, pr. 30. juni 2017.

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 revidering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2017.....		183.442.559
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	346.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>346.500.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	159.242.076	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>156.050.917</u>	-3.191.159
Foreningens formue pr. 30. juni 2017.....		180.251.400

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:

$$\frac{180.251.400 \times \text{andelsindskud}}{3.678.600}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 49,00. Andelsindskuddet udgør kr. 200 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 LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 kr.
Andelsboligafgift.....	12.738.000	12.495.349
Lejeindtægt.....	1.588.000	1.687.160
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....	355.000	351.101
Lejeindtægt, erhverv.....	720.000	477.836
Vaskeriindtægter.....	220.000	218.258
Andre indtægter.....	5.000	41.800
Fitnesslokale.....	75.000	73.125
Indtægter i alt.....	15.701.000	15.344.629
Ejendomsskat.....	-1.450.000	-1.443.876
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	-565.000	-560.099
Vandafgift.....	-750.000	-740.572
Elektricitet.....	-380.000	-385.127
Parknet.....	-95.000	0
Forsikringer.....	-327.000	-325.953
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	-450.000	-444.915
Vicevært, sociale udgifter og pension.....	-885.000	-880.616
Containerliftleje.....	-88.000	-85.712
Diverse rengøringsartikler.....	-19.000	-16.431
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	-5.000	-1.123
Vedligeholdelse, løbende.....	-2.500.000	-2.286.653
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	-619.000	-273.288
Administrationshonorar, By & Bolig Administration A/S.....	-475.000	-467.307
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	-20.000	-16.001
Valuarvurdering.....	-55.000	-85.375
Revisionshonorar, BDO.....	-49.000	-48.500
Honorar for opstilling af regnskab.....	-4.000	-3.750
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	-6.000	-5.625
Honorar for indberetning af selvangivelse.....	-1.000	-1.000
Honorar, varmeregnskab.....	-51.000	-45.439
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	-25.000	-25.337
Fester m.v.....	-40.000	-40.515
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	-8.000	-7.518
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	-27.000	-26.250
Øvrige foreningsomkostninger.....	-80.000	-95.706
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-87.000	-93.800
Afskrivninger.....	-353.000	-421.368
Prioritetsrenter.....	-3.117.000	-3.326.008
Udgifter i alt.....	12.531.000	12.153.864
ÅRETS RESULTAT.....	3.170.000	3.190.765
Afdrag på prioritetsgæld.....	-3.090.000	-2.873.868
Nettoresultat.....	80.000	316.897
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	353.000	
Præmie renteloft.....	343.000	
Likvid beholdning, primo.....	5.333.655	
Likvid beholdning, ultimo.....	6.109.655	

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.”

Michael Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-436675509564

IP: 139.162.160.6

2017-10-14 12:56:40Z

NEM ID 

Birgit Kornum


Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 188.179.88.155

2017-10-14 13:01:17Z

NEM ID 

Lisann Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-957352280699

IP: 80.71.142.152

2017-10-16 14:04:14Z

NEM ID 


Tonny Michael Rusbjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-401947717461

IP: 80.71.142.152

2017-10-16 14:43:49Z

NEM ID 

Jonna Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-048194052926

IP: 80.71.130.103

2017-10-19 12:31:02Z

NEM ID 

Carsten Riis

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448497359570

IP: 80.71.142.152

2017-10-20 11:33:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B4QV3-555NC-D15KI-BOUW4-F2XBQ-GBQU6

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>