

# Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk

## Årsrapport for 2016/2017

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,**

**den 30. oktober 2017**



**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	8
Balance pr. 30. juni 2017	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017/2018	21
Lejlighedsspecifikation	22

## **Foreningsoplysninger**

### **Andelsboligforening**

Nørre Vedbæk  
CVR-nr. 75 21 54 28

### **Adresse**

Nørrebrogade 193  
Vedbækgade 2  
2200 København N

### **Bestyrelse**

Simon Juul (Formand)  
Helene Møller  
Dorthe Lemvig

### **Revisor**

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220

## Årsrapportens godkendelse

### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/2017 for andelsboligforeningen **Nørre Vedbæk**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. september 2017

Bestyrelse



Simon Juul



Helene Møller



Dorthe Lemvig

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til medlemmerne i andelsboligforeningen Nørre Vedbæk**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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.

#### **Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2016 – 30. juni 2017. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2017/2018. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 bestyrelsen 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.

København, den 26. september 2017

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 34 20 99 36



Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for andelsboligforeningen Nørre Vedbæk er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Bunden reserve for opskrivning af ejendom er korrigeret med kr. 2.550.652 i regnskabsåret 2015/2017 vedrørende afskrivninger på ejendommen tidligere år. Sammenligningstal for 2015/2016 er korrigeret. Beløbet har forøget overført resultat tidligere år med kr. 2.550.652 og formindsket reserve for opskrivning af foreningens ejendom tidligere år med tilsvarende kr. 2.550.652. Korrektionen har ikke medført resultatpåvirkning i hverken indeværende år eller sammenligningsår ligesom korrektionen heller ikke har påvirket den samlede egenkapital i hverken indeværende år eller sammenligningsår.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelse**

#### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

#### **Indtægter**

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger**

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### **Balance**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 ejendommen.

#### **Tilgodehavender**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Passiver**

#### **Egenkapital**

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskro-neberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

### **Nøgletal og nøgleoplysninger**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2016/2017	budget 2016/2017	2015/2016
2	Boligafgift	657.293	657.300	626.150
3	Lejeindtægter	465.859	457.400	457.428
4	Øvrige indtægter	72.748	50.000	47.443
		<u>1.195.900</u>	<u>1.164.700</u>	<u>1.131.021</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	68.928	71.000	66.594
	Elforbrug	13.973	14.000	12.473
	Vandforbrug, 1.539 m <sup>3</sup> (1.509 m <sup>3</sup> )	59.295	60.000	56.857
	Renovation	54.877	60.000	56.773
5	Forsikringer og abonnemeter	55.041	50.000	44.108
6	Anden renholdelse	108.463	135.000	108.528
7	Foreningsomkostninger	174.316	160.000	156.926
8	Vedligeholdelse	67.162	100.000	69.911
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	716.662	1.300.000	311.569
		<u>1.318.717</u>	<u>1.950.000</u>	<u>883.739</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-122.817	-785.300	247.282
9	Finansielle omkostninger	-314.941	-288.000	-389.922
	<b>Resultat før skat</b>	<u>-437.758</u>	<u>-1.073.300</u>	<u>-142.640</u>
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>-437.758</u>	<u>-1.073.300</u>	<u>-142.640</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	-593.259	0	-96.395
	Betalte prioritetsafdrag	142.450	189.300	183.722
	Overført restandel af årets resultat	13.051	-1.262.600	-229.967
	Disponeret i alt	<u>-437.758</u>	<u>-1.073.300</u>	<u>-142.640</u>

## Balance pr. 30. juni 2017

Note	Aktiver	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
11	Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2017	<u>29.500.000</u>	<u>29.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>29.500.000</u>	<u>29.500.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
12	Tilgodehavender	9.497	7.250
19	Varmeregnskab	3.571	4.895
	Forudbetalte omkostninger	<u>13.817</u>	<u>11.631</u>
		<u>26.885</u>	<u>23.776</u>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.283.624</u>	<u>2.038.469</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.310.509</u>	<u>2.062.245</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>30.810.509</u>	<u>31.562.245</u>

## Balance pr. 30. juni 2017

Note	Passiver	2016/2017	2015/2016
	<b>Egenkapital</b>		
14	Andelsindskud	1.483.000	1.483.000
	<b>Reserver</b>		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	23.242.057	23.242.057
16	Overført resultat mv.	-3.426.918	-3.582.419
		19.815.139	19.659.638
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	1.010.346	1.603.605
		1.010.346	1.603.605
	<b>Egenkapital i alt</b>	22.308.485	22.746.243
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
18	Prioritetsgæld	8.174.604	8.258.196
		8.174.604	8.258.196
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
20	Elregnskab	64.801	53.876
	Forudbetalt husleje og deposita, erhvervslejere	167.558	167.558
21	Øvrig gæld	95.061	336.372
		327.420	557.806
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	8.502.024	8.816.002
	<b>Passiver i alt</b>	30.810.509	31.562.245
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2017

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	6.257.943
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016	29.500.000

Egenkapital jf. regnskabet 22.308.485

**Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare** -1.010.346

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	29.500.000	
Bogført værdi	<u>29.500.000</u>	<u>0</u>
		21.298.139

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	8.174.604	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>8.243.601</u>	<u>-68.997</u>

**Merværdi til fordeling på solgte andele** 21.229.142

Andelshavere antal kvm 1.483

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2017 pr. m<sup>2</sup> 14.315

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 14.315

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2017	kr.	14.315
Værdi pr. 30. juni 2016	kr.	14.315
Værdi pr. 30. juni 2015	kr.	14.315
Værdi pr. 30. juni 2014	kr.	14.670
Værdi pr. 30. juni 2013	kr.	14.670
Værdi pr. 30. juni 2012	kr.	14.594
Værdi pr. 30. juni 2011	kr.	15.205

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2016/2017	2016/2017	2015/2016
<b>2.</b>	<b>Boligafgifter</b>			
	Boligafgifter, boliger	657.293	657.300	626.150
		<u>657.293</u>	<u>657.300</u>	<u>626.150</u>
<b>3.</b>	<b>Lejeindtægter</b>			
	Lejeindtægter, erhverv	465.859	457.400	457.428
		<u>465.859</u>	<u>457.400</u>	<u>457.428</u>
<b>4.</b>	<b>Øvrige indtægter</b>			
	Arbejdsweekend	0	2.000	2.000
	Gebyrer ved rykning	1.400	0	200
	Vaskeriindtægter	10.800	12.000	11.500
	Salg af nøgler	5.760	0	112
	Momsfradrag	54.788	36.000	33.631
		<u>72.748</u>	<u>50.000</u>	<u>47.443</u>
<b>5.</b>	<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
	Ejendomsforsikring	53.266		41.315
	Falck abonnement	1.775		2.793
		<u>55.041</u>	<u>50.000</u>	<u>44.108</u>
<b>6.</b>	<b>Anden renholdelse</b>			
	Alliance graffitti	6.631		7.575
	Udskiftning af måtter	10.077		8.954
	Gårdlaug	48.406		46.101
	Anden renholdelse	2.679		2.273
	Trappevask og vinduespolering	40.670		43.625
		<u>108.463</u>	<u>135.000</u>	<u>108.528</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret	
	budget	
	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>7. Foreningsomkostninger</b>		
Generalforsamling og møder	3.489	3.516
Kontorhold, porto og gebyrer	6.863	5.608
Gaver	767	2.350
Bestyrelseshonorar	11.250	14.800
Hjemmeside	10.176	0
Omkostninger PBS	2.530	2.751
Abonnement ABF	4.415	3.990
Revision og regnskab	15.875	15.375
Nøgletal jf. Bekendtgørelse	1.250	1.250
Revisor, momsangivelse mv.	3.125	3.125
Revisor, deltagelse i møder	15.750	11.250
Revisor, assistance el- og varmeregnskab	3.625	2.875
Revisor, assistance salg og ændringer hos PBS mv.	2.875	3.750
Revisor, assistance indberetning nøgletal	375	625
Revisor, assistance akt-indsigt fra andelshaver	4.375	0
Revisor, rådgivning ny erhvervslejer mv.	10.000	0
Bogføring- og administrativ assistance	50.625	51.000
Advokathonorar	7.500	9.375
Varmeregnskab	16.352	22.298
Elregnskab	3.099	2.988
	<u>174.316</u>	<u>156.926</u>
	<u>160.000</u>	

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2016/2017	budget 2016/2017	2015/2016
<b>8. Vedligeholdelse</b>			
Murer	0		685
Tømrer og snedker	4.243		6.125
Maler	1.289		0
Elektriker	350		3.069
Kloak, gård, gade	0		20.625
VVS-sanitet, vandrør mv.	1.600		0
VVS-varmeinstallationer	6.728		19.938
VVS-taget	11.148		0
Drift af vaskeri	9.155		8.331
Låsesmed	1.233		2.885
Småanskaffelser	0		2.195
Sikring af vinduer	31.226		4.064
Haveanlæg	190		1.994
Budgetteret vedligeholdelse		100.000	
	<u>67.162</u>	<u>100.000</u>	<u>69.911</u>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	253.472	288.000	261.339
Renteudgifter, bank	0	0	19
Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	58.369	0	128.564
Amortiseret kurstab	3.100	0	0
	<u>314.941</u>	<u>288.000</u>	<u>389.922</u>
<b>10. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.



## Noter til årsrapporten

### 11. Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2017

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.180.514	4.433.903	643.526	6.257.943
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.180.514</b>	<b>4.433.903</b>	<b>643.526</b>	<b>6.257.943</b>
Opskrivninger primo	0	0	0	23.242.057
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.242.057</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>1.180.514</b>	<b>4.433.903</b>	<b>643.526</b>	<b>29.500.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2017 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2016, som udgør kr. 29.500.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

		<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>12. Tilgodehavender</b>			
Restance		8.608	7.250
Momsafregning		889	0
		<u>9.497</u>	<u>7.250</u>
<b>13. Likvide beholdninger</b>			
Kasse		236	371
Nordea driftskonto		1.278.846	2.032.849
Kassekonto Nordea		4.542	5.249
		<u>1.283.624</u>	<u>2.038.469</u>
<b>14. Andelsindskud</b>	<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>	
Saldo primo	1.483	1.000	1.483.000
	<u>1.483</u>		<u>1.483.000</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Opskrivning primo	23.242.057	25.792.709
Korrektion af opskrivning tidligere år	0	-2.550.652
Årets opskrivning	0	0
Årets nedskrivning	0	0
	<u>23.242.057</u>	<u>23.242.057</u>
<b>16. Overført resultat mv.</b>		
Tidligere års resultat	-3.582.419	-6.086.826
Betalte prioritetsafdrag	142.450	183.722
Overført restandel af årets resultat	13.051	-229.967
	0	2.550.652
	<u>-3.426.918</u>	<u>-3.582.419</u>
<b>17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</b>		
Saldo primo	1.603.605	1.700.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-593.259	-96.395
	<u>1.010.346</u>	<u>1.603.605</u>

## Noter til årsrapporten

### 18. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, 3,0272% kontantlån , indfriet	-	-	-	-
2 Nykredit, 2,50% obligationslån, indfriet	-	-	-	-
3 Nykredit, 2,2188% kontantlån	4.081.510	4.201.596	97,9480	4.115.379
4 Nykredit, 2,% obligationslån	4.276.000	4.276.000	96,5440	4.128.221
	<u>8.357.510</u>	<u>8.477.596</u>		<u>8.243.601</u>
Amortiseret kurstab	-186.006			
Årets afskrivning	3.100			
	<u>8.174.604</u>			

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>noteret andel af prioritets- gæld</u>
1 Nykredit, 3,0272% kontantlån , indfriet	119.839	93.960	0
2 Nykredit, 2,50% obligationslån, indfriet	24.812	0	0
3 Nykredit, 2,2188% kontantlån	55.668	48.490	99.200
4 Nykredit, 2,% obligationslån	53.153	0	0
	<u>253.472</u>	<u>142.450</u>	<u>99.200</u>

#### Nr. Låneoplysninger

	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nykredit, 3,0272% kontantlån , indfriet	-	-	-
2 Nykredit, 2,50% obligationslån, indfriet	-	-	-
3 Nykredit, 2,2188% kontantlån	29 3/4 år	-	-
4 Nykredit, 2,% obligationslån	29 3/4 år	9 3/4 år	-

### 19. Varmeregnskab

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Varme indbetalt aconto	-78.740	-77.210
Køb af varme	99.993	95.013
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-17.682	-12.908
	<u>3.571</u>	<u>4.895</u>

### 20. Elregnskab

El indbetalt aconto	-64.750	-64.750
Køb af el	38.943	40.180
Uafregnet elregnskab tidligere år	-38.994	-29.306
	<u>-64.801</u>	<u>-53.876</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>21. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	51.625	67.469
Forudbetalt boligafgift	7.432	23.025
Skyldige feriepenge	2.250	5.580
Skyldig A-skat mv.	1.261	1.261
Momsafregning	0	15.056
Kælderrenovering	0	197.775
Diverse regninger	32.493	26.206
	<u>95.061</u>	<u>336.372</u>

## 22. Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 8.174.604, er der stillet sikkerhed på kr. 8.406.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2017 på kr. 29.500.000. Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, kr. 500.000 opbevares i Nordea.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

### Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

## Noter til årsrapporten

### 23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
<b>B1</b> Andelsboliger	19	1.483
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	4	401
	<hr/> 23	<hr/> 1.884
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
<b>B6</b> I alt	<hr/> 23	<hr/> 1.884

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x		
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x		
<b>C3</b>				

<b>D1</b> Stiftelsesår			1984	
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår			1884	

#### Hæftelser

<b>E1</b> Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
<b>E2</b> Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

<b>F1</b> Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016			
-------------------------------------	---	--	--	--

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.500.000	15.658
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	1.010.346	536
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	3,42%	

#### Eventualforpligtelser

<b>G1</b> Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.	
<b>G2</b> Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.	
<b>G3</b> Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.	

## Noter til årsrapporten

### 23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	443	443
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskv		
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvr	312	1.155
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm		
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
	Vedligeholdelsesomkostninger	783.824	44%
	Øvrige omkostninger	534.893	30%
	Finansielle poster, netto	314.941	18%
	Afdrag	142.450	8%
	I alt	<u>1.776.108</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>55%</u>
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kv	<u>-49</u>	<u>-96</u>
			<b>I år</b>
			<u>-295</u>
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
	Offentlig ejendomsvurdering	19.892	15.658
	Valuarvurdering	Ej vurderet	Ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	4.220	3.322
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi (Vær opmærksom på rentefradragsmodel)	14.315	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.849	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	19.164	
	Reserver uden for andelsværdi	681	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	31	37
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>0</u>	<u>165</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>31</u>	<u>202</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i		71%
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>116</u>	<u>124</u>
			<u>96</u>

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017/2018

<b>Driftsbudget</b>	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
<b>Indtægter</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2017/2018</b>
Boligafgift	657.300	657.293	657.300
Lejeindtægter	457.400	465.859	468.000
Andre indtægter	50.000	72.748	50.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.164.700</b>	<b>1.195.900</b>	<b>1.175.300</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	71.000	68.928	69.000
El-forbrug	14.000	13.973	14.000
Vandforbrug	60.000	59.295	60.000
Renovation	60.000	54.877	60.000
Forsikringer og abonnementer	50.000	55.041	50.000
Anden renholdelse	135.000	108.463	135.000
Foreningsomkostninger	160.000	174.316	160.000
Vedligeholdelse	100.000	67.162	100.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.300.000	716.662	500.000
	<b>1.950.000</b>	<b>1.318.717</b>	<b>1.148.000</b>
Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	0	58.369	0
Renteudgifter, prioritetslån	288.000	253.472	217.000
Amortiseret kurstab	0	3.100	6.200
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.238.000</b>	<b>1.633.658</b>	<b>1.371.200</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.073.300</b>	<b>-437.758</b>	<b>-195.900</b>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
Tilbageførte amortiseret kurstab	0	3.100	6.200
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Hjemtagelse af nyt lån	0	8.406.000	0
Indfrielse af lån	0	-8.164.236	0
Amortiseret kurstab	0	-186.006	0
Afdrag prioritetsgæld	-189.300	-142.450	-99.200
Ændring i arbejdskapitalen	-1.262.600	-521.350	-288.900
Arbejdskapital primo	1.504.000	1.504.439	983.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>241.400</b>	<b>983.089</b>	<b>694.100</b>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>			
Omsætningsaktiver		1.310.509	
Kortfristet gæld		-327.420	
		<b>983.089</b>	

**Lejlighedsspecifikation for ejendommen**  
**Nørrebrogade 193/Vedbækgade 2, 2200 København N**

Lejl.nr. & etage/side	Areal m <sup>2</sup>	Navn på beboerne	Boligafgift og leje 01.07.2017	Aconto varme
<b>Nørrebrogade 193:</b>				
1. st. 1.	LE 150	Philosophique ApS	18.795,03	1.240,00
2. st. 2.	LE 69	Guldsmed, Ahmed Mirza Mohamed Ali	7.604,10	265,00
3. st. 3.	LE 48+69	Alhoda Halal Slagter ApS	7.627,17	375,00
4. 1.tv.	A 97	Maria Lemvig	3.582,69	1.000,00
5. 1.th.	A 93	Jan Krolak	3.434,93	380,00
6. 2.tv.	A 97	Helene Møller	3.582,69	425,00
7. 2.th.	A 93	Inge Lise Larsen	3.434,93	490,00
8. 3.tv.	A 97	Jes Østergaard Andersen	3.582,69	610,00
9. 3.th.	A 93	Tobias Berggren Jensen	3.434,93	510,00
10. 4.tv.	A 97	Thomas Kai Nielsen	3.582,69	750,00
11. 4.th.	A 93	Olga Pokrovskaja	3.434,93	450,00
12. 5.tv.	A 63	Annie Hoff	2.326,90	500,00
13. 5.th.	A 46	Katarina Egsgaard	1.699,00	290,00
<b>Vedbækgade 2:</b>				
14. st.th.	LE 62	Rejsebureau v/Adham Abou Taleb	4.582,00	210,00
15. 1.tv.	A 50	Jan Olesen	1.846,75	315,00
16. 1.th.	A 80	Anne Bergsbo	2.954,79	300,00
17. 2. sal	A 130	P. Bergsbo & Dorthe Lemvig	4.801,53	1.200,00
19. 3.tv.	A 50	Emilie S. Gotthardt	1.846,75	315,00
20. 3.th.	A 80	Christine Andersen & Simon Juul	2.954,79	375,00
21. 4.tv.	A 50	Dida Jørgensen	1.846,75	190,00
22. 4.th.	A 80	Trine Vand	2.954,79	350,00
23. 5.tv.	A 34	Mia Kristensen	1.255,78	600,00
24. 5.th.	A 60	A. Buch & R.S. Palkinn	2.216,09	400,00
<b>I alt</b>	<u>1.881</u>		<u>93.382,70</u>	<u>11.540,00</u>