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 H.A.B.

ÅRSRAPPORT

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 24/4 2018

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Hoved- og nøgletal	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-19
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2018	20

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B H.A.B. Halfdansgade 45-57, Artillerivej 62-64 og Bergthorasgade 44-56 2300 København S	
	Ejendom:	Matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter, København
	CVR-nr.:	19 80 22 05
	Stiftet:	1997
	Hjemsted:	Københavns Kommune
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anne Lykkegaard Madsen, formand Thomas Eik Jensen Rasmus Kofoed Lars Sejer Nielsen Christina Lykkegaard Asbjørn Seenithamby Poulsen	
Administrator	WA APS Havneholmen 21, 5. 1561 København V Tlf. nr. 32 64 46 00	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund	
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V	

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2017 for Andelsboligforeningen H.A.B.

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

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.

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 22. marts 2018

Administrator:

Per Beyer
WA

Bestyrelse:

Anne Lykkegaard Madsen Formand	Thomas Eik Jensen	Rasmus Kofoed
Lars Sejer Nielsen	Christina Lykkegaard	Asbjørn Seenithamby Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B H.A.B.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B H.A.B. 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 aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af 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 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 budgettet på side 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og budgettet, 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 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 , 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 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 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 hoved- og nøgletal
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke hoved- og nøgletal på side 6, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om hoved- og nøgletal på side 6.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse hoved- og nøgletal på side 6 og i den forbindelse overveje, om hoved- og nøgletal på side 6 er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at hoved- og nøgletal på side 6 er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i hoved- og nøgletal på side 6.

København, den 22. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B H.A.B. 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 m²
Andelslejligheder	150	11.488,00
Udlejede lejligheder	12	744,00
Bestyrelseslokale	1	62,00
	163	**12.294,00**
Grundareal i m²		3.126,00

Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.340	11.469
Valuarvurdering	27.463	25.663
Anskaffelsessum (kostpris)	3.142	2.921
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-3.131	
Foreslået andelsværdi	20.464	
Reserver uden for andelsværdi	3.700	

	kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig	526
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m² udlejet bolig	645
Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	21%
Øvrige omkostninger	53%
Finansielle poster, netto	26%
	100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	92%

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	12	13	15	16	16
Andelskrone	83,89	81,69	77,97	65,56	42,88
Vedtaget på generalforsamlingen		81,69	77,97	65,56	42,88

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B H.A.B. er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt 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.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningensloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Diverse indtægter 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 nyanskaffelser.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Bygninger værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Udlæg ledige lejligheder
Posten indeholder omkostninger til renovering af ledige lejligheder, som efterfølgende sælges.

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

Grundejernes Investeringsfond
Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("opskrivningsfond").

"Tabs- og vindingskonto" indeholder akkumuleret resultat.

"Andre reserver" indeholder henlæggelse til vedligeholdelse. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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 acontoskatter.

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 23 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 og andre boligfællesskaber.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 tkr.	Budget (ej revideret) 2017 kr.
Boligafgift		6.046.435	5.976	6.049.000
Lejeindtægter	1	483.418	588	460.000
Diverse indtægter	2	10.556	16	5.000
INDTÆGTER I ALT		**6.540.409**	**6.580**	**6.514.000**
Offentlige afgifter	3	-1.232.316	-1.278	-1.280.000
Forsikringer og kontingenter	4	-137.477	-141	-145.000
El		-227.215	-198	-180.000
Renholdelse	5	-772.727	-899	-900.000
Vedligeholdelse	6	-1.212.898	-751	-974.800
Administrationsomkostninger	7	-569.434	-613	-600.000
Bredbåndsregnskab	8	-6.760	-23	-5.000
UDGIFTER I ALT		**4.158.827**	**3.903**	**4.084.800**
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		**2.381.582**	**2.677**	**2.429.200**
Finansielle indtægter	9	3.056	5	5.000
Finansielle omkostninger	10	-1.405.508	-1.396	-1.398.000
RESULTAT FØR SKAT		**979.130**	**1.286**	**1.036.200**
Årets skat		-74.066	-37	-48.000
ÅRETS RESULTAT		**905.064**	**1.249**	**988.200**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag på prioritetsgæld		988.204	1.171	988.200
Anvendt af tidligere års overskud		-83.140	78	0
I ALT		**905.064**	**1.249**	**988.200**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Ejendommen matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter	11	284.000.000	270.000
ANLÆGSAKTIVER		**284.000.000**	**270.000**
Tilgodehavender	12	127.465	121
Grundejernes Investeringsfond		497.951	586
Udlæg ledige lejligheder		157.150	532
Tilgodehavender		**782.566**	**1.239**
Likvide midler	13	7.173.320	8.321
Likvide beholdninger		**7.173.320**	**8.321**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**7.955.886**	**9.560**
AKTIVER		**291.955.886**	**279.560**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Andelskapital	14	2.802.383	2.787
Tabs- og vindingskonto	15	13.360.764	20.154
Opskrivningsfond	16	220.868.114	206.868
EGENKAPITAL(eksl. andre reserver)		**237.031.261**	**229.809**
Andre reserver(henlæggelse til vedligeholdelse)	17	11.000.000	2.128
EGENKAPITAL		**248.031.261**	**231.937**
Prioritetsgæld	18	42.846.318	43.835
Langfristede gældsforpligtelser		**42.846.318**	**43.835**
Varmeregnskab, afsluttet 2016/17		231.962	347
Varmeregnskab, igangværende 2017/18		103.490	110
Mellemregning administrator		34.689	31
Mellemregning fraflyttere		27.173	27
Indvendig vedligeholdelse	19	364.398	393
Forudbetalt leje ifølge kontrakt		25.794	35
Ej afregnede handler m.v.		24.573	2.498
Deposita		50.649	59
Skyldige omkostninger	20	215.579	288
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.078.307**	**3.788**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**43.924.625**	**47.623**
PASSIVER		**291.955.886**	**279.560**

Eventualposter mv.	21
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22
Nøgleoplysninger	23
Andelskroneberegning	24

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Beboelsesleje	479.718	580	
Kælderrum og gæsteværelse	3.700	8	
	483.418	**588**	
Diverse indtægter			2
Regulering fraflyttere	56	16	
Fælles pligtarbejde	10.500	0	
	10.556	**16**	
Offentlige afgifter			3
Ejendomsskat	484.922	485	
Vandafgift	440.177	447	
Renovation m.v.	307.217	346	
	1.232.316	**1.278**	
Forsikringer og kontingenter			4
Bygningsforsikring	125.591	134	
Andre forsikringer	11.886	7	
	137.477	**141**	
Renholdelse			5
Vicevært og trappevask	604.998	643	
Viceværtafløser	91.266	76	
Pension, ATP, m.v.	16.304	93	
Sociale udgifter	4.094	4	
Personaleudgifter (arbejdstøj m.v.)	2.959	5	
Skadedyrsbekæmpelse	31.698	60	
Rengøringsartikler m.v.	13.007	1	
Vinduespolering	8.401	17	
	772.727	**899**	

NOTER

			Note
Vedligeholdelse			6
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	32.901	39	
Elektriker	149.997	118	
Tømrer	14.017	18	
Maler	12.328	11	
Murer	14.770	4	
Låsesmed	8.688	42	
Glarmester	4.063	4	
Blikkenslager	117.611	83	
Radiator, varmeanlæg m.m	174.309	118	
Skimmelsanering	63.895	289	
Renovering udlejet lejlighed	51.083	0	
Diverse vedligehold	2.464	0	
Tagrender kviste	512.765	0	
Isenkram og materialer	8.716	3	
Gård og vej	11.091	5	
Skadedyr	26.296	9	
Kloakrenovering	7.904	8	
	1.212.898	**751**	

Administrationsomkostninger			7
Kontorartikler, kopier, porto	36.851	36	
Administrationshonorar	225.686	225	
Administration venteliste	43.050	43	
Ekstraarbejder Wind Administration	0	53	
Revision og regnskabsudarbejdelse	35.000	35	
Rest revision og regnskab tidligere år	3.750	3	
Generalforsamling, mødeudgifter m.v.	14.241	18	
Advokat	37.460	41	
Varmeregnskab	98.720	90	
Nøgletalshonorar	3.556	3	
Hjemmeside	5.534	10	
Telefon og kontorgodtgørelse, bestyrelse	22.500	26	
Beboeraktiviteter	13.234	1	
Varme, bestyrelses- og fælleslokale	7.352	6	
Valuarvurdering	22.500	23	
	569.434	**613**	

Bredbåndsregnskab 2017			8
Bredbånd 1/1-31/12 ved Bryggenet m.m	42.360	46	
Indbetalt a conto	-35.600	-23	
	6.760	**23**	

NOTER

			Note
Finansielle indtægter			9
Grundejernes investeringsfond	3.056	5	
	3.056	**5**	
Finansielle omkostninger			10
Danske Bank	16.364	22	
Kurstab ved indfrielse af lån	0	208	
Prioritetsrenter	1.387.238	1.166	
Kreditorer	1.906	0	
	1.405.508	**1.396**	
Ejendommen matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter			11
Anskaffelsessum 1997	34.960.313	34.960	
Forbedringer, primo	941.500	942	
Etablering altaner	27.230.073	27.230	
Opskrivninger, primo	246.868.114	267.748	
Årets regulering	5.500.000	-20.880	
Ejendomsværdi jf. valuarvurdering pr. 26/1-2018	**315.500.000**	**310.000**	
Værdiregulering	-31.500.000	-40.000	
Ejendomsværdi	**284.000.000**	**270.000**	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2017 kr. 284.000.000 med udgangspunkt i vurdering af 26. januar 2018 foretaget af ejendomsmægler og valuar Martin Rønne. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr.141.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,25%. 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.

Tilgodehavender			12
Forudbetalte omkostninger	127.465	121	
	127.465	**121**	
Likvide midler			13
Kasse, vicevært	1.292	1	
Danske Bank, kassekredit	6.404.113	8.320	
Nykredit Bank, kto. nr. 5471 162 9966	767.915	0	
	7.173.320	**8.321**	

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Andelsindskud			14
Saldo, primo	2.787.259	2.757	
Tilgang 1 andel	15.124	30	
	2.802.383	**2.787**	
Tabs- og vindingskonto			15
Saldo, primo	20.154.085	16.822	
Årets resultat	905.064	1.249	
Overført til andre reserver	-8.871.981	0	
Tillægsværdi nye andel	1.173.596	2.083	
	13.360.764	**20.154**	
Opskrivningsfond			16
Saldo, primo	206.868.114	196.098	
Regulering til valuarvurdering 26/1 2018	5.500.000	6.350	
Værdiregulering, jf. note 11	8.500.000	31.650	
Etablering altaner	0	-27.230	
	220.868.114	**206.868**	
Andre reserver(henlæggelse til vedligeholdelse)			17
Saldo, primo	2.128.019	2.128	
Overført fra tabs- og vindingskonto	8.871.981	0	
	11.000.000	**2.128**	

Prioritetsgæld 18

	Hoved-stol	Rest-løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
Nykredit 2,5%	44.558.000	28,25	988.204	1.387.238	42.846.318	44.286.261
			988.204	**1.387.238**	**42.846.318**	**44.286.261**

Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.

NOTER

	2017	2016	Note
Indvendig vedligeholdelse			19
Saldo, primo	392.639	441	
Hensat i året	32.901	39	
Anvendt i året	0	-15	
Indtægtsført saldo for solgt lejlighed	-61.142	-72	
	364.398	**393**	

Skyldige omkostninger			20
Revision og regnskabsudarbejdelse	35.000	35	
A-skat mv	19.304	31	
Skyldig foreningsskat	21.500	0	
Varmeregnskab	0	90	
Kreditorer	76.950	31	
Afsat el	33.500	28	
Altanprojekt	0	24	
Feriepengeforpligtelse vicevært	29.325	49	
	215.579	**288**	

Eventualposter mv. 21

Eventualforpligtelser
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 22

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 42.864 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 284.000 tkr.

Noter

	Note
Nøgleoplysninger	23

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2017 Antal	31-12-2017 BBR Areal m²	31-12-2016 BBR Areal m²	31-12-2015 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	150	11.488	11.426	11.240
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	12	744	806	992
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	62	62	62
B6	**Ialt**	**163**	**12.294**	**12.294**	**12.294**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	*Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1921

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☒	

		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	315.500.000	25.663
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	42.500.000	3.457

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

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

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat) 23

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	527
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	41

		2015 kr. pr. m²	2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	233	109	79

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	20.464
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.131
K3	**Teknisk andelsværdi**	**23.595**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2015 kr. pr. m²	2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²	53	61	99
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	0	0
M3	**Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)**	**53**	**61**	**99**

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85%

		2015 kr. pr. m²	2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	157	102	86

Note
24

Egenkapital ('andelenes værdi')
I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 237.031.261 (eksl. andre reserver)

For at konstatere den samledes "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen	63.131.886
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	315.500.000
3. Kontant ejendomsværdi	141.000.000

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

Bogført egenkapital 31. december 2017(eksl. andre reserver)		237.031.261
Tilbageført indestående Grundejernes Investeringsfond		-497.951
Valuarvurdering 26. januar 2018	315.500.000	
- Bogført værdi af ejendom	-284.000.000	31.500.000
Kursværdi prioritetsgæld	44.286.261	
Bogført værdi prioritetsgæld	42.846.318	-1.439.943
Værdiregulering		-31.500.000
Foreningens formue pr. 31. december 2017		**235.093.367**

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset med andelskroneværdien:

Andelskroneværdi: $\frac{235.093.367}{2.802.383}$ = 83,89 (81,69 pr. 31/12 2016)

Andelsværdier 25

	Antal lejligheder	Areal i alt	Indskud pr. m2	Indskud i alt	Andels-værdi pr. lejlighed	Andels-værdi i alt
Type lejlighed 55 m2	2	110	243,94	26.833	1.125.517	2.251.034
Type lejlighed 62 m2	88	5.456	243,94	1.330.937	1.268.784	111.652.992
Type lejlighed 63 m2	3	189	243,94	46.105	1.289.257	3.867.771
Type lejlighed 69 m2	2	138	243,94	33.664	1.412.045	2.824.090
Type lejlighed 71 m2	5	355	243,94	86.599	1.452.967	7.264.835
Type lejlighed 72 m2	4	288	243,94	70.255	1.473.432	5.893.728
Type lejlighed 75 m2	7	525	243,94	128.068	1.534.813	10.743.691
Type lejlighed 76 m2	4	304	243,94	74.158	1.555.288	6.221.152
Type lejlighed 86 m2	2	172	243,94	41.958	1.759.939	3.519.878
Type lejlighed 88 m2	1	88	243,94	21.466	1.800.794	1.800.794
Type lejlighed 95 m2	4	380	243,94	92.697	1.944.100	7.776.400
Type lejlighed 124 m2	22	2.728	243,94	665.468	2.537.566	55.826.452
Type lejlighed 125 m2	1	125	243,94	30.493	2.558.074	2.558.074
Type lejlighed 126 m2	5	630	243,94	153.682	2.578.493	12.892.465
Afrunding						11
	150	**11.488**		**2.802.383**		**235.093.367**

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Budget (ej revideret) 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Boligafgift	6.085.000	6.046.435
Lejeindtægter	395.000	483.418
Diverse indtægter	5.000	10.556
Indtægter i alt	**6.485.000**	**6.540.409**
Offentlige afgifter	-1.280.000	-1.232.316
Forsikringer og kontingenter	-145.000	-137.477
El	-220.000	-227.215
Renholdelse	-900.000	-772.727
Vedligeholdelse	-936.000	-1.212.898
Administrationsomkostninger	-600.000	-569.434
Bredbåndsregnskab	-5.000	-6.760
Finansielle indtægter	2.000	3.056
Finansielle omkostninger	-1.345.000	-1.405.508
Foreningsskat	-40.000	-74.066
Udgifter i alt	**5.469.000**	**5.635.345**
ÅRETS RESULTAT	**1.016.000**	**905.064**
Årets afdrag på prioritetsgæld	-1.016.000	-988.204
Nettoresultat	**0**	**-83.140**

LIKVIDITETSBUDGET PR. 31/12 2018

Likviditetsreserve pr. 1/1 2018	7.173.300
Resultat ifølge driftsbudget	0
Renovering døre mv.	-11.000.000
Udbetaling til kreditorer m.v.	-663.500
Anslået provenue ved salg af 3 ledige lejligheder	3.600.000
LIKVIDITETSMANKO PR. 31/12 2018	**-890.200**

Der vil ikke blive stillet forslag om forhøjelse af boligafgiften på trods af udgifter til renovering af døre m.v. kr. 11.000.000. Da udgiften vil blive finansieret via egenfinansiering og låneomlægning/lånoptagelse.
Den ovenstående likviditetsmanko vil også blive dækket af låneomlægning/lånoptagelse.