



Andelsboligforeningen Vævergården

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den 18 april 2018

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsesberetningen	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

Foreningsoplysninger

A/B Vævergården
Engmarken 22
2770 Kastrup
Matr. nr. 1. ag. Kastrup By, Kastrup

Ejendomsnr.

97757

Hjemstedskommune

Tårnby

Antal andelshavere

60

Bestyrelse

Elsebeth Hansen, formand

Jens Stampe Mogensen

Carsten Holder

Johnny Jensen

Mathilde Schwatz

Administrator

ØENS Ejendomsadministration AS

Lergravsvej 59

DK 2300 København S

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Vesterbrogade 8

0900 København C

Arbejdernes Landsbank

Amagerbrogade 60

2300 København S

Nykredit

Anker Heegaards Gade 4-6

1780 København V

Ledelsesberetning

Generelt

Bestyrelsens aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i varetagelsen af andelsboligforenings drift.

Kommentarer til årets resultat

Andelsboligforeningens drift har været tilfredsstillende. Af årets resultat reserveres TDKK 1.000 til vedligeholdelse af ejendommen og TDKK 3.511 reserveres til imødegåelse af værdiforringelse. For 2017 er disse reservationer medtaget under egenkapitalen i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger og fremgår som ”forslag til resultatdisponering” under resultatopgørelsen.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten, herunder er der ikke indgået kautioner eller garantiforpligtelser.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Andelsboligforeningen Vævergården.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 18. april 2018

Bestyrelse

Elsebeth Hansen
formand

Jens Stampe Mogensen

Mathilde Schwartz

Carsten Holder

Johnny Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vævergården

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vævergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. 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 i regnskabet

I årsregnskabet er der under resultatopgørelsen medtaget budgettal for 2017. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 18. april 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson
statsautoriseret revisor
mne 19908

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vævergården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), § 6, stk. 5.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

De i resultatopgørelsen anførte opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Regnskabspraksis

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter på bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden af indeksslån samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Resultatdisponering er bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kontante handelsværdi. Vurdering er foretaget af ejendomsmægler og valuar fra Danbolig.

Der afskrives ikke på altanerne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor debitor har udvist manglende betalingsevne eller – vilje.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter samt resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er optaget til gældens kursværdi.

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelsen af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Fastforrentede lån er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Opgørelse af andelenes værdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven og jf. generalforsamlingens beslutninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	Budget 2017 (ikke revideret)	2016
	DKK		DKK
Boligafgift	4.729.290	4.729.164	4.686.402
Lejeindtægter	40.050	37.196	44.500
Øvrige indtægter	4.150	11.640	5.600
1 Indtægter	4.773.490	4.778.000	4.736.502
2 Ejendomsskat og forsikringer	-523.485	-455.096	-528.205
3 Forbrugsafgifter	-95.443	-185.904	-92.304
4 Lønudgifter	-234.161	-252.000	-212.756
5 Vedligeholdelse, løbende	-524.891	-575.000	-347.430
6 Administrationsomkostninger	-188.629	-191.000	-195.811
7 Øvrige foreningsomkostninger	-102.086	-73.000	-62.559
Omkostninger	-1.668.695	-1.732.000	-1.439.064
Resultat før finansielle poster	3.104.795	3.046.000	3.297.438
8 Finansielle indtægter	1.004	97.939	0
9 Finansielle omkostninger	-1.630.015	-1.728.939	-1.652.001
Finansielle poster, netto	-1.629.011	-1.631.000	-1.652.001
Årets resultat	1.475.784	1.415.000	1.645.437
Forslag til resultatdisponering			
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	1.520.462		1.511.520
Indeksregulering af indeksslån	171.165		159.618
Overført til henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse og værdiforringelse	4.511.167		3.054.107
Overført restandel af årets resultat	-4.727.010		-3.079.808
Disponeret	1.475.784		1.645.437

Balance 31. december

Aktiver

Note	2017	2016
	DKK	DKK
10 Ejendommen matr. nr 1 ag, Kastrup by, Kastrup Dagsværdi iht. valuarvurdering	125.000.000	120.000.000
Altaner	97.675	97.675
Materielle anlægsaktiver	125.097.675	120.097.675
Forudbetalte omkostninger	0	27.939
Andre tilgodehavender	22.351	20.246
Tilgodehavender	22.351	48.185
11 Likvide beholdninger	2.285.808	3.185.420
Omsætningsaktiver	2.308.159	3.233.605
Aktiver	127.405.834	123.331.280

Balance 31. december

Passiver

Note	2017 DKK	2016 DKK
Andelsindskud	10.650.024	10.650.024
Opskrivningsfond	50.885.511	45.720.123
Overført resultat	-1.895.401	1.139.982
Egenkapital før andre reserver	59.640.134	57.510.129
Andre reserver	19.690.014	15.178.847
12 Egenkapital efter andre reserver	79.330.148	72.688.976
13 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	47.625.015	49.139.700
Langfristede gældsforpligtelser	47.625.015	49.139.700
Mellemregning køb/salg andele	0	1.058.539
14 Varmeregnskab	211.552	208.218
15 Vandregnskab	76.305	103.367
16 Øvrig gæld	162.814	132.480
Kortfristede gældsforpligtelser	450.671	1.502.604
17 Gældsforpligtelser	48.075.686	50.642.304
Passiver	127.405.834	123.331.280
18 Eventualforpligtelser		
19 Beregning af andelskrone ud fra handelsværdi		
20 Beregning af andelskrone ud fra bestyrelsens anbefaling		
21 Tilbagebetalingskrav ved opløsning af andelsboligforeningen		
22 Nøgleoplysninger		

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
1 Indtægter		
Boligafgift	4.729.290	4.686.402
Venteliste, kontingenter	25.350	26.850
Fælleshus	14.700	17.650
Indtægt vedrørende flytninger	2.000	5.000
Andre indtægter	2.150	600
	4.773.490	4.736.502
2 Ejendomsskatter og renovation		
Ejendomsskatter og vandafgift	386.095	392.726
Forsikringer	137.390	135.479
	523.485	528.205
3 Renovation, containere		
Renovation	5.885	6.427
El- og varmemeforbrug fællesarealer	89.558	85.877
	95.443	92.304
4 Lønudgifter		
Viceværtløn mv.	234.161	212.756
	234.161	212.756
5 Vedligeholdelse, løbende		
Teknisk rådgivning	29.375	0
Glarmester	7.729	8.951
Murer	102.245	70.000
Maler	137.844	0
Ventilationsanlæg, varmeanlæg og energimærke	50.417	62.717
Elektriker	1.593	27.107
VVS	8.823	48.591
Tømrer	133.104	82.489
Blikkenslager og kloakarbejde	27.166	16.184
Låseservice	0	215
Arbejdsweekend	9.179	17.027
Drift af maskiner	11.333	8.556
Diverse udgifter i øvrigt	6.083	5.592
	524.891	347.430

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
6 Administrationsomkostninger		
Administrationsomkostninger	87.425	74.000
Revision og regnskabsmæssig assistance inkl. rest tidligere år	23.750	31.875
Regnskabsmæssig assistance inkl. rest tidligere år (nøgleoplysninger)	3.750	3.750
Hjemmeside	1.815	1.815
Porto	54	287
Telefon	17.516	17.457
Internetopkobling	3.658	0
Gebyrer m.v.	9.117	6.350
Låneomkostninger, omprioritering	0	36.238
Advokat	10.400	5.000
Kontorartikler og andre småanskaffelser	27.027	16.021
Repræsentation	4.117	3.018
	188.629	195.811
7 Øvrige foreningsomkostninger		
Valuarvurdering	15.625	15.000
Mødeudgifter, bestyrelse og fællesarrangementer	23.428	11.934
Festlokaler, fælleshus	63.033	35.625
	102.086	62.559
8 Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	1.004	0
	1.004	0
9 Finansielle omkostninger		
Rente udgifter kreditorer	0	93
Kurstab prioritetslån	0	32.783
Renter og bidrag til realkreditinstitutter	1.555.941	1.606.692
Ydelsesstøtte	-97.091	-147.185
Indeksregulering af indeksslån	171.165	159.618
	1.630.015	1.652.001

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
10 Ejendommen		
Kostpris primo	112.065.573	112.065.573
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>112.065.573</u>	<u>112.065.573</u>
Værdireguleringer primo	7.934.427	4.934.427
Årets værdiregulering til valuarvurdering	5.000.000	3.000.000
Årets tilbageført værdiregulering	0	0
Værdireguleringer ultimo	<u>12.934.427</u>	<u>7.934.427</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>125.000.000</u>	<u>120.000.000</u>

Valuarvurdering pr. 10. januar 2018 udgør DKK 125.000.000.

Indregning til sagsværdi (handelsværdi) efter valuarvurdering:

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 10. januar 2018 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde.

Valuarvurdering	DKK	125.000.000
-----------------	-----	-------------

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på	5,00%
--	-------

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.

Et eksempel kan illustrere dette; En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1,0 mio. DKK. Hvis en investor kræver 5 % i afkast af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. DKK for ejendommen, idet 5 % af 20 mio. DKK netop er 1,0 mio DKK. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 % af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. DKK for ejendommen, idet 10 % af 10 mio. DKK udgør 1,0 mio. DKK.

Dagsværdiberegningen på DKK 125.000.000 er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten, idet en beregning viser, at en stigning i afkastsatsen på	0,5 %
alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med	DKK 11.367.273

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
11 Likvide beholdninger		
Arbejdernes landsbank	740.254	740.000
Nordea A/S	752.064	1.673.835
Nykredit 4968	739.250	740.000
Venteliste nordea 6141	42.500	20.750
Kassebeholdning	11.740	10.835
	2.285.808	3.185.420
12 Egenkapital		
Andelsindskud	10.650.024	10.650.024
Reserve for opskrivning af ejendom:		
Saldo pr. januar	45.720.123	43.246.450
Årets regulering af opskivning på ejendom	5.000.000	3.000.000
Årets kursregulering af prioritetsgæld	165.388	-526.327
	50.885.511	45.720.123
Overført resultat:		
Saldo pr. januar	1.139.982	2.548.653
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	1.520.462	1.511.520
Indeksregulering af indeksslån	171.165	159.617
Overført restandel af årets resultat	-4.727.010	-3.079.808
	-1.895.401	1.139.982
Egenkapital før reserver	59.640.134	57.510.129
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	7.500.000	6.500.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	12.190.014	8.678.847
	19.690.014	15.178.847
Egenkapital	79.330.148	72.688.976

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
13 Prioritetsgæld		
Pantebrevsgæld		
Indekslån	26.945.059	28.248.222
Kontantlån	<u>1.923.095</u>	<u>1.969.229</u>
	<u>28.868.154</u>	<u>30.217.451</u>
Kursværdi		
Indekslån	45.587.897	47.103.520
Kontantslån	<u>2.037.118</u>	<u>2.036.180</u>
	<u>47.625.015</u>	<u>49.139.700</u>
14 Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	458.520	467.520
Fjernvarmeomkostning	<u>-246.968</u>	<u>-259.302</u>
	<u>211.552</u>	<u>208.218</u>
15 Vandregnskab		
Indbetalt aconto	262.000	268.000
Vandomkostninger	<u>-185.695</u>	<u>-164.633</u>
	<u>76.305</u>	<u>103.367</u>

Noter til årsregnskabet

16 Øvrige gældsforpligtelser

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
Deposita	2.000	2.000
Revision og regnskabsmæssig assistance (nøgleoplysninger)	29.000	29.000
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP	7.376	8.786
Skyldig feriepenge	20.777	20.777
Skyldig valuarvurdering og udlæg	13.500	16.000
Øvrige skyldige omkostninger	90.161	55.917
	<u>162.814</u>	<u>132.480</u>

17 Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er nom. DKK 28.868.154 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

18 Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er der stillet sikkerhed i ejendommen.

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Noter til årsregnskabet

19 Beregning af andelskrone ud fra handelsværdi

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
I henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, samt vedtægternes § 20 a:		
Foreningens egenkapital	79.330.148	72.688.976
Værdi pr. indskudt andelskrone	7,45	6,83

Fordeling af andelsværdien 2017 på typer af andele:

Antal andele:	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud</u>
10	1.387.200	1.033.301	10.333.008
14	2.327.640	1.238.441	17.338.179
10	1.693.200	1.261.235	12.612.348
2	387.600	1.443.582	2.887.164
1	186.864	1.391.917	1.391.917
5	1.030.200	1.534.756	7.673.778
2	405.960	1.511.962	3.023.924
16	3.231.360	1.504.364	24.069.830
	<u>10.650.024</u>		<u>79.330.148</u>

Noter til årsregnskabet

20 Beregning af andelskrone ud fra bestyrelsens anbefaling

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
I henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, samt vedtægternes § 20 a:		
Foreningens egenkapital	79.330.148	72.688.976
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendom	<u>-19.690.014</u>	<u>-15.178.847</u>
	<u>59.640.134</u>	<u>57.510.129</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	5,60	5,40

Fordeling af andelsværdien 2017 på typer af andele:

Antal andele:	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud</u>
10	1.387.200	776.832	7.768.320
14	2.327.640	931.056	13.034.784
10	1.693.200	948.192	9.481.920
2	387.600	1.085.280	2.170.560
1	186.864	1.046.438	1.046.438
5	1.030.200	1.153.824	5.769.120
2	405.960	1.136.688	2.273.376
16	<u>3.231.360</u>	1.130.976	<u>18.095.616</u>
	<u>10.650.024</u>		<u>59.640.134</u>

21 Tilbagebetalingskrav ved opløsning af andelsboligforeningen

I henhold til lov om støttede andelsboliger m.v. § 160 K udgør det samlede tilbagebetalingskrav til det offentlige ved opløsning af andelsboligforeningen DKK 12.409.566 pr. 31. december 2017. Beløbet er opgjort på baggrund af oplysninger fra Realkredit Danmark.

Noter til årsregnskabet

22 Nøgleoplysninger

	2017	2017	2016
	Antal	BBR areal	BBR areal
Andelsboliger	60	5.583	5.583
Erhvervsandele	0	0	0
Boliglejemål	0	0	0
Erhvervslejemål	0	0	0
Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0
I alt	60	5.583	5.583
		Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		x	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		x	
Andelsboligforeningens stiftelsesår er	1992		
Ejendommens opførelsesår er	1992		
		Ja	Nej
Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?			x
Det anvendte vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien er valuarvurdering.			Ejendomsværdi divideret med m2
		Anvendt værdi 31. december 2017	ultimo året i alt
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		125.000.000	22.389
Generalforsamlingsbestemte reserver		19.690.014	3.527
Reserve i procent af ejendomsværdien udgør 15,75 %.		Ja	Nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved andelsboligforeningens opløsning?		x	
Er foreningen pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelse m.v. ?			x
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x
			kr. pr. m2
Boligafgift		4.729.290	847
Erhvervslejeindtægter		0	0
Boliglejeindtægter		0	0

Noter til årsregnskabet

22 Nøgleoplysninger (fortsat)

	2017	2016	2015
Årets resultat pr. andels-m2 de sidste 3 år	264	295	265
	kr.		kr. pr. m2
Andelsværdi	79.330.148		14.209
Gæld - omsætningsaktiver	45.767.527		8.198
Teknisk andelsværdi (andelsværdi + (gæld - omsætningsaktiver))	125.097.675		22.407
Vedligeholdelse, løbende	495.000	35	38
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	63.000	27	58
Vedligeholdelse i alt	558.000	62	97

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssig værdi) udgør 36,40 %.

Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	272	271	269
---	-----	-----	-----

Supplerende nøgletal:

Offentlig ejendomsvurdering			89.000.000
Valuarvurdering	125.000.000	120.000.000	117.000.000
Anskaffelsessum	52.206.000		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	45.767.527	47.408.699	48.527.808
Foreslået andelsværdi	59.640.134	57.510.129	56.445.127
Reserver uden for andelsværdi	19.690.014	15.178.847	12.124.740
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	847	839	830
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m2	0	0	0
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-m2	0	0	0

i procent

Omkostninger m.v. i procent af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

Vedligeholdelsesomkostninger	10,3%
Øvrige omkostninger	23,9%
Finansielle poster, netto	34,0%
Afdrag	31,8%
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	99,0%