



A/B

BJERRING HUS

ÅRSRAPPORT

2016

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-26

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Bjerring Hus Julius Blomsgade 43-49 / Stefansgade 31 2200 København N Matr. Nr. 2016, Udenbys Klædebo Kvarter CVR-nr.: 25 77 77 35 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	René Boesen (formand) Patricia Kjerulf Kim Dam Vickie Lindhart Mortensen Jon Geest Jakobsen
Administration	DATEA A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V
Pengeinstitutter	Nordea Bank Danmark A/S Erhverv Kbh. Boligforeninger Vesterbrogade 8 0900 København C

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Bjerring Hus.

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. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2017

Administrator

København, den 27. februar 2017

Bestyrelse

René Boesen (formand)

Patricia Kjerulf

Kim Dam

Vickie Lindhart Mortensen

Jon Geest Jakobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bjerring Hus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Bjerring Hus for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 andelsboligforeningen 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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:

- 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 be-

svigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

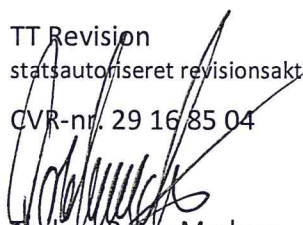
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 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 27. februar 2017

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04



Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Bjerring Hus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

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.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår 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 mv." 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, mv.)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom 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 foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Installationer m.v. 10-25 år.

Byfornyelse 25 år.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages ikke i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**Øvrige noter****Nøgleoplysninger**

De i note 13 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.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2016

		Realiseret regnskab 2016	Budget (ej revideret) 2016	Realiseret regnskab 2015
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		1.991.704	1.991.700	1.991.704
Lejeindtægter, erhvervsmål		111.986	111.520	109.331
Øvrige indtægter		73.660	9.780	9.780
Indtægter i alt		2.177.350	2.113.000	2.110.815
Omkostninger				
Ejendomsskat		133.253	133.260	125.004
Forsikring		40.939	42.000	41.584
Forbrugsafgifter	1	184.290	183.200	178.824
Renholdelse og vicevært	2	158.449	164.370	187.923
Reparation og vedligeholdelse	3	74.819	160.000	49.150
Administrationsomkostninger	4	157.491	155.750	137.875
Afskrivninger driftsmidler og byfornyelse	7	612.002	608.450	612.002
Omkostninger i alt		1.361.243	1.447.030	1.332.362
Resultat før finansielle poster		816.107	665.970	778.453
Finansielle indtægter	5	109	18.000	18.005
Finansielle omkostninger	6	766.631	645.800	660.581
Finansielle poster, netto		766.522	627.800	642.576
Årets resultat før skat		49.585	38.170	135.877
Skat af årets resultat		729	0	0
Regulering af tidl. års skat		1.715	0	3.491
Årets resultat		47.141	38.170	132.386
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		437.050		388.296
Hensættelse til altaner og facader		0		100.000
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-612.002		-612.002
Overført restandel af årets resultat		222.093		256.091
Disponeret i alt		47.141		132.385

Balance pr. 31. december

		2016	2015
Aktiver	Note	KR.	KR.
Grunde og bygninger		52.015.232	48.403.230
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 43.500.000.			
Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.)		9.484.768	10.096.770
Dagsværdi iht. valuarvurdering 16. januar 2017.			
Materielle anlægsaktiver	7	61.500.000	58.500.000
Periodeafgrænsningsposter		45.812	153.556
Tilgode selskabsskat, a conto 2016		5.271	6.000
Tilgodehavender		51.083	159.556
Likvide beholdninger	10	3.829.762	570.726
Omsætningsaktiver		3.880.845	730.282
Aktiver		65.380.845	59.230.282

Balance pr. 31. december

		2016	2015
		KR.	KR.
Passiver	Note		
Andelsindskud		92.962	92.962
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuervurdering ift. kostpris)		42.965.232	39.353.230
Overført resultat m.v.		1.016.925	969.784
		44.075.119	40.415.976
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Hensat til altaner og facader		100.000	100.000
Andre reserver		100.000	100.000
 Egenkapital	8	44.175.119	40.515.976
 Prioritetsgæld	9	20.324.803	17.761.853
Nordea, konto nr. 0723 855 217		404.625	404.638
Skyldige omkostninger	11	49.649	141.373
Deposita		407.988	386.467
Forudbetalte boligafgifter		3.939	0
Varmeregnskab		14.722	19.975
Skyldig selskabsskat		0	0
Gældsforpligtelser		21.205.726	18.714.306
 Passiver		65.380.845	59.230.282
 Eventualforpligtelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret regnskab 2016	Budget (ej revideret) 2016	Realiseret regnskab 2015
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	79.446	80.000	75.935
Renovation	73.187	73.200	76.035
Elforbrug	31.657	30.000	26.854
Forbrugsafgifter i alt	184.290	183.200	178.824
Note 2. Renholdelse og vicevært			
Forsikring, arbejdsskade	1.434	1.450	1.417
Viceværtsservice	22.208	22.300	21.983
Trappevask m.v.	73.486	75.000	98.017
Snerydning	12.918	15.000	6.720
Drift af maskiner og redskaber	2.383	4.600	0
Vejlaug	0	0	13.766
Gårdlaug	46.020	46.020	46.020
Renholdelse og vicevært i alt	158.449	164.370	187.923
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
Afløbsinstallationer	0	0	2.797
Varmeanlæg	51.068	0	18.384
Terræn, grund diverse	0	0	1.650
Udvendige vinduer og døre	170	0	10.117
Bygning udvendig diverse	4.319	0	2.063
Indvendig diverse, erstatning gl. vandskade	11.928	0	0
Elektriker	2.795	0	1.351
Køb af redskaber under straksafskrivning	0	0	3.078
Varmemåler	4.539	0	4.539
Renovationsafgifter	0	0	5.171
Hensat til indvendig vedligeholdelse	0	160.000	0
Reparation og vedligeholdelse i alt	74.819	160.000	49.150

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret regnskab 2016	Budget (ej revideret) 2016	Realiseret regnskab 2015
Note 4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	68.750	67.250	66.890
Revision	16.625	16.000	15.500
Revision, tidligere år	1.125	0	688
Varmeregnskabshonorar	17.010	16.500	16.493
Gebyr m.v.	2.505	3.500	2.405
Valuarvurdering	24.031	10.000	9.231
Kontingenter ABF m.v.	12.660	20.000	5.655
Repræsentation	0	0	3.684
Møder og generalforsamling m.v.	8.333	8.000	810
Fællesarbejde, arrangementer	3.000	5.000	5.422
Telefon	0	2.000	0
Kontorartikler og kopiering	3.452	7.500	11.097
Administrationsomkostninger i alt	157.491	155.750	137.875
Note 5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	109	10.000	18.005
Renteindtægter i alt	109	10.000	18.005
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	677.519	641.760	641.655
Renteomkostninger bank	56	0	18.400
Kurstab og låneomkostninger v/låneoptagelse	89.010	0	0
Renteomkostninger i øvrigt	46	0	526
Finansielle omkostninger i alt	766.631	641.760	660.581

Noter til balancen

	2016	2015
	KR.	KR.
Note 7. Ejendommen matr. Nr. 2016, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	9.050.000	9.050.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	9.050.000	9.050.000
Opskrivninger pr. 1. januar	39.353.230	35.830.078
Årets opskrivning	3.612.002	3.523.152
Opskrivninger pr. 31. december	42.965.232	39.353.230
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	 52.015.232	 48.403.230

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 43.500.000.

Valuarvurdering af den 16. januar 2017 kr. 61.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,25 pct. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, 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 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1. mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, og en stigning i afkastsatsen vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskro-ne.

Valuarvurderingen er udført i henhold til lov om Andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra b.

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen

	2016	2015
	KR.	KR.
Note 7. Installationer (bredbånd m.v.) og byfornyelse		
Driftsmidler kostpris pr. 1. januar	704.251	704.251
Kostpris pr. 31. december	704.251	704.251
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	472.776	428.937
Årets afskrivninger	43.839	43.839
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	516.615	472.776
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	187.636	231.475
Byfornyelse, kostpris pr. 1. januar	14.204.079	14.115.229
Tilgang, altaner	0	88.850
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	14.204.079	14.204.079
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	4.338.784	3.770.621
Årets afskrivninger	568.163	568.163
Afgang af afskrivninger		0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	4.906.947	4.338.784
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	9.297.132	9.865.295
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december i alt	61.500.000	58.500.000

Noter til balancen

Note 8. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels-indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse m.v.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2016	92.962	39.353.230	969.784	40.415.976	0	100.000	100.000	40.515.976
Årets opskrivning		3.612.002		3.612.002				3.612.002
Årets afskrivning kurstab			0	0		0	0	0
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			437.050	437.050				437.050
Regnskabsmæssigs afskrivninger			-612.002	-612.002				-612.002
Rest af årets resultat			222.093	222.093				222.093
Saldo pr. 31. december 2016	92.962	42.965.232	1.016.925	44.075.119	0	100.000	100.000	44.175.119

Note 9. Prioritetsgæld pr. 31/12-2016

	Kurs	Rest-løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations-restgæld	Kursværdi
Nordea, kontantlån							
Pålydn. rentesats 3 % p.a. Effektiv rentesats 3% p.a.	100	27,6	627.660	400.131	17.361.722	17.390.033	17.380.033
Nordea, kontantlån							
Pålydn. rentesats 2,5 % p.a. Effektiv rentesats 2,5% p.a.	100	29,6	49.859	36.919	2.963.081	2.962.789	2.962.789
Prioritetsgæld i alt			677.519	437.050	20.324.803	20.352.822	20.342.822

Noter til balancen

	2016	2015
	KR.	KR.
Note 10. Likvider		
Nordea, konto 0306 152 440	850.800	544.511
Nordea, konto 0567 152 421	2.323	160
Nordea, konto 7556 639 862	26.120	26.055
Nordea, konto 8982 854 742	2.950.519	0
Likvider i alt	3.829.762	570.726
Note 11. Skyldige omkostninger		
Skyldige kreditorer	33.024	125.873
Skyldig revision	16.625	15.500
	49.649	141.373

Note 12. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst et Realkreditpantebrev nominelt kr. 18.341.000 samt et Afgiftspantebrev nominelt kr. 594.000 til Nordea Kredit Realkreditaktieselskab til sikkerhed for kontantlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 400.000 til Nordea Bank A/S, til sikkerhed for bankmellemværende.

Foreningen har modtaget kr. 4.400.000 som ombygningstab i forbindelse med byfornyelse i 2006. I henhold til Byfornyelseslovens § 71 stk. 3 kan den udbetalte erstatning kræves helt eller delvist tilbagebetalt såfremt ejendommen stifter status eller afhændes inden 30 år fra byggearbejdets afslutning.

Noter

Note 13. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Ejendommens areal udgør ifølge foreningens samt BBR-Meddelelse oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (m ²)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:	2016	
(B1) Andelsboliger	30	2.998
(B2) Erhvervsandele	0	0
(B3) Boliglejemål	0	0
(B4) Erhvervslejemål	1	90
(B5) Øvrige lejemål	0	0
(B6) I alt	31	3.088

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes oprindeligt indskud (fordelingstal)

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes areal.

(D1) Foreningen er stiftet i 1983

(D2) Ejendommen, bygning 1 er opført i 1910 med om-/tilbygning i 1987 samt byfornyset i 2005/2006.

(E1) Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 hæfter andelshaverne ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andelskapital.

(E2) For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Noter

Note 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af den maksimalt tilladte andelsværdi indregnet til valuarvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr.	kr./m ² andel
(F2) Valuarvurdering (F2/B6)	61.500.000	20.514
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	100.000	33
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,16%	

(G1) Foreningen har modtaget offentligt tilskud på kr. 4.400.000, som kan kræves tilbagebetalt ved foreningens opløsning eller ændring af status.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. m ² andel (B1)		
(H1) Boligafgift			664
(H2) Erhvervslejeindtægter			1.244
	2014	2015	2016
(J) Årets overskud, kr. pr. m ² andel	-144	45	17
	kr./m ² andel		
(K1) Andelsværdi			14.695
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			5.779
(K3) Teknisk andelsværdi (K1+K2)			20.474
	2014	2015	2016
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m ² andel	25	16	25
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. m ² andel	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt	25	16	25

Noter**Note 13. Nøgleoplysninger (fortsat)**

	I pct.		
(P) Friværdi, kr.			66
	2014	2015	2016
(R) Årets afdrag, kr. pr. m ² andel	123	130	146

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	14.087
Valuarvurdering	19.916
Anskaffelsessum (kostpris)	2.931
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	5.610
Foreslået andelsværdi	474
	Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	664
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger+finansielle poster netto + afdrag)	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	3
Øvrige omkostninger	50
Finansielle poster, netto	30
Afdrag	17
Udgifter m.v.	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	91

Noter**Note 14. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B, (ejendommens indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

		KR.
Foreningens egenkapital		44.175.119
Generalforsamlingsbestemte reserver		100.000
		44.075.119
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.324.803	
Prioritetsgæld, kursværdi	-20.342.822	-18.019
		44.057.100
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering af 16. januar 2017.		
	<u>44.057.100</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2016	92.962,27	473,92
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2016)		434,44

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Den enkelte andelshaver kan ifølge vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange fordelingstal ifølge andelsbeviset med 473,92

Noter

Note 14. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. Indskud (kr.)
1	1.647,47	1.647,47	780.776	780.776
1	1.693,78	1.693,78	802.724	802.724
1	1.788,60	1.788,60	847.661	847.661
1	2.046,22	2.046,22	969.754	969.754
1	2.471,00	2.471,00	1.171.068	1.171.068
1	2.491,37	2.491,37	1.180.721	1.180.721
3	2.695,00	8.085,00	1.277.227	3.831.680
1	2.735,13	2.735,13	1.296.245	1.296.245
2	3.160,63	6.321,26	1.497.900	2.995.800
3	3.175,48	9.526,44	1.504.938	4.514.814
1	3.206,94	3.206,94	1.519.848	1.519.848
1	3.297,25	3.297,25	1.562.648	1.562.648
2	3.221,68	6.443,36	1.526.833	3.053.666
2	3.221,79	6.443,58	1.526.885	3.053.771
1	3.250,94	3.250,94	1.540.700	1.540.700
4	3.227,95	12.911,80	1.529.805	6.119.219
1	3.345,76	3.345,76	1.585.638	1.585.638
1	4.764,13	4.764,13	2.257.838	2.257.838
1	4.915,68	4.915,68	2.329.661	2.329.661
1	5.576,56	5.576,56	2.642.869	2.642.869
30		92.962,27		44.057.100