



A/ B

BJERRING HUS

ÅRSRAPPORT

2017

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

Medlem af Kreston Danmark og Kreston International

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017	
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 Thaulund Dam Vickie Lindhart Mortensen Johannes Borregaard
Administration	Newsec 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 Køb. Boligforeninger Vesterbrogade 8 0900 København C

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

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 11. marts 2018

Bestyrelse:

René Boesen (formand)

Patricia Kjerulf

Kim Thaulund Dam

Vickie Lindhart Mortensen

Johannes Borregaard

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Bjerring Hus skal vi hermed erklære, at vi har forstået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Kgs. Lyngby, den 11. marts 2018

Administrator:

NEWSEC DATEA AS

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 revisionshandling 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 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 11. marts 2018

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 2017

		Realiseret regnskab 2017	Budget (ej revideret) 2017	Realiseret regnskab 2016
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligaft		1.991.704	1.991.700	1.991.704
Lejeindtægter, erhvervsmaal		113.771	114.228	111.986
Sær-og altanforbedringstillæg		169.060	169.060	73.660
Indtægter i alt		2.274.535	2.274.988	2.117.350
Omkostninger				
Ejendomsskat		133.253	133.260	133.253
Forsikring		36.891	38.300	40.939
Forbrugsafgifter	1	167.671	185.200	184.290
Renholdelse og vicevært	2	163.312	159.280	158.449
Reparation og vedligeholdelse	3	293.034	204.600	74.819
Administrationsomkostninger	4	142.095	151.550	157.491
Afskrivninger driftsmidler og byfornyelse	7	612.002	612.002	612.002
Omkostninger i alt		1.548.258	1.484.772	1.361.243
Resultat før finansielle poster		726.277	790.216	816.107
Finansielle indtægter	5	115	0	109
Finansielle omkostninger	6	769.519	702.900	766.631
Finansielle poster, netto		769.404	702.900	766.522
Årets resultat før skat		-43.127	87.316	49.585
Skat af årets resultat		0	0	729
Regulering af tidl. års skat		0	0	1.715
Årets resultat		-43.127	87.316	47.141
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		481.194		437.050
Hensættelse til altaner og facader		0		0
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-612.002		-612.002
Overført restandel af årets resultat		87.682		222.093
Disponeret i alt		-43.127		47.141

Balance pr. 31. december

		2017	2016
Aktiver	Note	KR.	KR.
Grunde og bygninger		59.627.234	52.015.232
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 43.500.000.			
Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.)		8.872.766	9.484.768
Dagsværdi iht. valuarvurdering 12. februar 2018.			
Materielle anlægsaktiver	7	68.500.000	61.500.000
Periodeafgrænsningsposter		46.451	45.812
Tilgode selskabsskat, a conto 2017		4.000	5.271
Tilgodehavender		50.451	51.083
Likvide beholdninger	10	3.957.370	3.829.762
Omsætningsaktiver		4.007.821	3.880.845
Aktiver		72.507.821	65.380.845

Balance pr. 31. december

		2017	2016
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		92.962	92.962
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		48.332.348	42.965.232
Overført resultat m.v.		-1.026.202	1.016.925
		49.399.108	44.075.119
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Hensat til altaner og facader		100.000	100.000
Hensat til trapperenovering inkl. Nye vinduer, samt terrasser		2.000.000	0
Andre reserver		2.100.000	100.000
Egenkapital	8	44.499.108	44.175.119
Prioritetsgæld	9	22.066.214	20.324.803
Nordea, konto nr. 0723 855 217		404.638	404.625
Skyldige omkostninger	11	71.741	49.649
Deposita		443.160	407.988
Forudbetalte boligafgifter		594	3.939
Varmeregnskab		22.366	14.722
Skyldig selskabsskat		0	0
Gældsforpligtelser		23.008.713	21.205.726
Passiver		72.507.821	65.380.845
Eventualforpligtelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret regnskab 2017	Budget (ej revideret) 2017	Realiseret regnskab 2016
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	76.655	80.000	79.446
Renovation	67.100	73.200	73.187
Elforbrug	23.916	32.000	31.657
Forbrugsafgifter i alt	167.671	185.200	184.290
Note 2. Renholdelse og vicevært			
Forsikring, arbejdsskade	1.236	1.450	1.434
Vicevært service	22.433	22.300	22.208
Trappevask m.v.	70.788	75.000	73.486
Snerydning	15.775	15.000	12.918
Artikler fællesarealer	7.060	0	0
Drift af maskiner og redskaber	0	0	2.383
Vejlaug	0	0	0
Gårdlaug	46.020	46.020	46.020
Renholdelse og vicevært i alt	163.312	159.820	158.449
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
Afløbsinstallationer	3.220	0	0
Varmeanlæg	191.749	0	51.068
Udvendige vinduer og døre	90.954	0	170
Porte	1.798	0	0
Tag	2.773	0	0
Bygning udvendig diverse	0	0	4.319
Indvendig diverse, erstatning gl. vandskade	0	0	11.928
Elektriker	0	0	2.795
Varmemåler	0	4.600	4.539
Ventilationsanlæg	2.540	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	0	200.000	0
Reparation og vedligeholdelse i alt	293.034	204.600	74.819

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret regnskab	Budget (ej revideret)	Realiseret regnskab
	2017	2017	2016
Note 4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	68.443	68.450	68.750
Revision	16.500	16.000	16.625
Revision, tidligere år	1.125	0	1.125
Varmeregnskabshonorar	18.854	17.100	17.010
Gebyr m.v.	2.902	3.500	2.505
Valuarvurdering	9.231	10.000	24.031
Kontingenter ABF m.v.	9.904	15.000	12.660
Møder og generalforsamling m.v.	3.786	8.000	8.333
Fællesarbejde, arrangementer	3.217	5.000	3.000
Kontorartikler og kopiering	8.133	8.500	3.452
Administrationsomkostninger i alt	142.095	151.550	157.491
Note 5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	107	0	109
Renteindtægter i øvrigt	8	0	109
Renteindtægter i alt	115	0	109
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	702.807	702.900	677.519
Renteomkostninger bank	0	0	56
Kurstab og låneomkostninger v/låneoptagelse	66.712	0	89.010
Renteomkostninger i øvrigt	0	0	46
Finansielle omkostninger i alt	769.519	702.900	766.631

Noter til balancen

	2017	2016
	KR.	KR.
Note 7. Ejendommen matr. Nr. 2016, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	9.050.000	9.050.000
Tilgang altaner	2.244.886	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	11.294.886	9.050.000
Opskrivninger pr. 1. januar	42.965.232	39.353.230
Årets opskrivning	5.367.116	3.612.002
Opskrivninger pr. 31. december	48.332.348	42.965.232
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	59.627.234	52.015.232

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 43.500.000.

Valuarvurdering af 12. februar 2018 kr. 68.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,29 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 andelskrone.

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

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen

	2017	2016
	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	516.615	472.776
Årets afskrivninger	43.839	43.839
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	560.454	516.615
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	143.797	187.636
Byfornyelse, kostpris pr. 1. januar	14.204.079	14.204.079
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	14.204.079	14.204.079
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	4.906.947	4.338.784
Årets afskrivninger	568.163	568.163
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	5.475.110	4.906.947
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	8.728.969	9.297.132
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december i alt	68.500.000	61.500.000

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 værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2017	92.962	42.965.232	1.016.925	44.075.119	0	100.000	100.000	44.175.119
Årets opskrivning		5.367.116		5.367.116				5.367.116
Årets afskrivning kurstab			0	0		0	0	0
Overført til andre reserver			-2.000.000	-2.000.000	0	2.000.000	2.000.000	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			481.194	481.194				481.194
Regnskabsmæssigs afskrivninger			-612.002	-612.002				-612.002
Rest af årets resultat			87.682	87.682				87.682
Saldo pr. 31. december 2017	92.962	48.332.348	-1.026.202	47.399.108	0	2.100.000	2.100.000	49.499.108

Note 9. Prioritetsgæld pr. 31/ 12-2017

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf afdrag i 2018	Obligations- restgæld	Kursværdi
Nordea, kontantlån								
Pålydn. rentesats 3 % p.a. Effektiv rentesats 3% p.a. Hovedstol: dkk 18.341.000	100	0	613.239	412.326	0	0	0	0
Nordea, kontantlån								
Pålydn. rentesats 2,5 % p.a. Effektiv rentesats 2,5% p.a. Hovedstol: dkk 3.000.000	104,149	28,6	89.568	68.867	2.894.214	70.604	2.893.937	2.893.937
Nordea, kontantlån								
Pålydn. rentesats 2,0 % p.a. Effektiv rentesats 2,1% p.a. Hovedstol: dkk 19.172.000	99,591	26,9	0	0	19.172.000	548.214	19.291.608	19.212.705
Prioritetsgæld i alt			702.807	481.194	22.066.214	618.818	22.185.545	22.106.643

Noter til balancen

	2017	2016
	KR.	KR.
Note 10. Likvider		
Nordea, konto 0306 152 440	1.060.743	850.800
Nordea, konto 0567 152 421	6.408	2.323
Nordea, konto 7556 639 862	26.185	26.120
Nordea, konto 8982 854 742	705.642	2.950.519
Nordea, konto 4393 621 147	2.158.392	0
Likvider i alt	3.957.370	3.829.762
Note 11. Skyldige omkostninger		
Skyldige kreditorer	54.616	33.024
Skyldig revision	17.125	16.625
	71.741	49.649

Note 12. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst Realkreditpantebreve nominelt kr. 22.172.000 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 (m²)
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)	68.500.000	22.849
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/ B6)	2.100.000	700
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	3,07%	

(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)		
	2015	2016	2017
(H1) Boligafgift			664
(H2) Erhvervslejeindtægter			1.264
(J) Årets overskud, kr. pr. m ² andel	45	17	-14
			kr./ m ² andel
(K1) Andelsværdi			16.464
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			6.338
(K3) Teknisk andelsværdi (K1+K2)			22.802
	2015	2016	2017
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m ² andel	16	25	98
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. m ² andel	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt	16	25	98

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

				I pct.
(P) Friværdi, kr.				66
	2015	2016	2017	
(R) Årets afdrag, kr. pr. m ² andel	130	146	161	

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	22.183
Anskaffelsessum (kostpris)	3.658
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.153
Foreslået andelsværdi	531
	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	664

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

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	10
Øvrige omkostninger	45
Finansielle poster, netto	27
Afdrag	17
Udgifter m.v.	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter**88**

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		49.499.108
Generalforsamlingsbestemte reserver		2.100.000
		47.399.108
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.066.214	
Prioritetsgæld, kursværdi	-22.106.643	-40.429
		47.358.679
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering af 12. februar 2018.		
	<u>47.358.679</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2017	92.962,27	509,44
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. april 2017)		473,92

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 530,95

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	839.287	839.287
1	1.693,78	1.693,78	862.879	862.879
1	1.788,60	1.788,60	911.184	911.184
1	2.046,22	2.046,22	1.042.426	1.042.426
1	2.471,00	2.471,00	1.258.826	1.258.826
1	2.491,37	2.491,37	1.269.203	1.269.203
3	2.695,00	8.085,00	1.372.940	4.118.821
1	2.735,13	2.735,13	1.393.384	1.393.384
2	3.160,63	6.321,26	1.610.151	3.220.301
3	3.175,48	9.526,44	1.617.716	4.853.148
1	3.206,94	3.206,94	1.633.743	1.633.743
1	3.297,25	3.297,25	1.679.750	1.679.750
2	3.221,68	6.443,36	1.641.252	3.282.504
2	3.221,79	6.443,58	1.641.308	3.282.616
1	3.250,94	3.250,94	1.656.158	1.656.158
4	3.227,95	12.911,80	1.644.446	6.577.785
1	3.345,76	3.345,76	1.704.463	1.704.463
1	4.764,13	4.764,13	2.427.037	2.427.037
1	4.915,68	4.915,68	2.504.243	2.504.243
1	5.576,56	5.576,56	2.840.922	2.840.922
30		92.962,27		47.358.679

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

boRREGAARD, JOHANNES

medlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-248978674675
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2019 kl.: 15:05:52
Underskrevet med NemID

Patricia Carole Kjerulf

medlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-450017907480
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2019 kl.: 15:11:52
Underskrevet med NemID

Rene Kenneth Boesen

formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-423251542097
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2019 kl.: 07:29:30
Underskrevet med NemID

Vickie Lindhart Mortensen

medlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-533601242261
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2019 kl.: 16:50:52
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 72db8252MSHM19139489