

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**MYSUNDEGADE 11-13, KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2016**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 – 8
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10 – 11
Noter 1 - 21 inkl.	12 - 19
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017	20

## **FORENINGSOPLYSNINGER**

### **Forening**

Andelsboligforeningen Mysundegade  
Mysundegade 11-13  
1668 København V  
CVR-nr. 68 16 68 10

### **Bestyrelse**

Gustav Folmer Genét (Formand)  
Jannie Poulsen  
Nadia M. Duthiers  
Louise Petri  
Mikkel Lund  
Simon Hasager

### **Administrator**

IP administration A/S  
Frederiksberg Allé 15 – 17  
1820 Frederiksberg C  
Tlf. Nr. 3326 0000

### **Revision**

Revisionsfirmaet Peter Kristensen  
Digtervejen 9  
9200 Aalborg SV

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSENSPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13.

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


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

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 14. marts 2017


### Bestyrelsen

  
Gustav Folmer Genét

  
Simon Hasager

  
Jannie Poulsen

  
Nadia M. Duthiers

  
Louise Petri

  
Mikkel Lund

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

*Til medlemmerne i Andelsboligforeningen, Mysundegade 11-13*

### **Konklusion**

Jeg har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er min 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 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **Grundlag for konklusion**

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der gælder i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Jeg er uafhængig af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre 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 årsregnskabet**

Mit 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 er 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 jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer jeg 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 jeg 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 jeg 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 jeg, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om forsat 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 jeg konkludere, at der er væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Mine konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager jeg 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 giver et retvisende billede heraf.

Jeg 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 jeg identificerer under revisionen.

Aalborg, den 14. marts 2017

REVISIONSFIRMAET PETER KRISTENSEN  
Digtervejen 9, 9200 Aalborg SV

Peter Kristensen  
registreret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens §5, stk. 11 §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens §6 stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om det budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

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.

### Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

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

### Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab/kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen

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

Inventar og driftsmidler mv.                      5 år                      eller                      20,0%

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

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

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

### Prioritetsgæld

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

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.



**Andelsværdi**

Bestyrelsen forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henholdt til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §20.

Vedtægterne bestemmer desuden i §20, at selvom der lovligt kan vedtages en hørere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

**Nøgletal**

**Nøgleoplysninger**

De i note 21 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.

**RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

	Note	2016	Ikke revideret budget 2016	2015
<b>INDTÆGTER</b>				
Boligafgift	2	768.269	768.269	731.685
Lejeindtægter	3	30.240	28.800	28.800
Øvrige indtægter	4	17.821	11.000	11.600
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>816.330</b>	<b>808.069</b>	<b>772.085</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Ejendomsskatter		63.757	64.000	59.809
Elforbrug		11.463	15.000	13.891
Vandforbrug		48.802	40.000	38.387
Renovation		47.789	55.000	57.437
Forsikringer og abonnementer	5	32.745	30.500	30.033
Personaleomkostninger	6	35.014	36.000	35.070
Foreningsomkostninger og administration	7	141.938	125.000	136.949
Vedligeholdelse	8	46.831	70.000	124.826
Afskrivning	12	37.901	37.901	37.901
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>466.240</b>	<b>473.401</b>	<b>534.303</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>350.090</b>	<b>334.668</b>	<b>237.782</b>
Finansielle indtægter	9	0	0	242
Finansielle omkostninger	10	- 242.589	- 243.000	- 249.048
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>107.501</b>	<b>91.668</b>	<b>- 11.024</b>
Skat af årets resultat	11	0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>107.501</b>	<b>91.668</b>	<b>- 11.024</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Regnskabsmæssige afskrivninger		- 37.901		
Overført restandel af årets resultat		145.402		
		<b>107.501</b>		

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen matr. nr. 1073, dagsværdi pr. 31. december 2016	12	31.000.000	29.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>31.000.000</u>	<u>29.000.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Forudbetalte omkostninger		<u>15.500</u>	<u>14.369</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	13	<u>137.729</u>	<u>123.035</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>153.229</u>	<u>137.404</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>31.153.229</u>	<u>29.137.404</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Reserver</b>			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	14	22.811.984	20.774.083
Overført resultat mv.	15	1.580.700	1.653.007
		<u>24.392.684</u>	<u>22.427.090</u>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	16	989.053	989.053
		<u>25.381.737</u>	<u>23.416.143</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>			
Prioritetsgæld	17	5.551.000	5.517.188
Depositum		74.805	83.612
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<u>5.625.805</u>	<u>5.600.800</u>
Varmeregnskab	18	25.815	18.527
Forudbetalt boligafgift og mellemregning		68.812	69.427
Øvrig gæld	19	51.060	32.507
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<u>145.687</u>	<u>120.461</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>5.771.492</u>	<u>5.721.261</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>31.153.229</u>	<u>29.137.404</u>
Andelskroneberegning	1		
Eventualforpligtelse	20		
Nøgleoplysninger og nøgletal	21		

**NOTER****1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2016**

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

- a) Anskaffelsessummen
- b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2016
- c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014

Egenkapital jf. regnskabet		25.381.737
----------------------------	--	------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) ikke fordel bare		- 989.053
--	--	-----------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	31.000.000	
Bogført værdi	<u>31.000.000</u>	<u>0</u>
		24.392.684

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	5.551.000	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>5.516.859</u>	<u>34.147</u>

<b>Værdi til fordeling på solgte andele</b>		<b><u>24.426.831</u></b>
---	--	--------------------------

Andelshavere antal kvm		<u>1.416</u>
------------------------	--	--------------

Andelskroneværdi pr. 31. december 2016 pr. m <sup>2</sup>		<u>17.250,59</u>
---	--	------------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		<u>17.250,59</u>
---	--	------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2016	17.250,59
Værdi pr. 31. december 2015	15.721,15
Værdi pr. 31. december 2014	14.000,00
Værdi pr. 31. december 2013	13.295,29
Værdi pr. 31. december 2012	13.229,93

2016

2015

**2. Boligafgift**

Boligafgift, boliger		<u>768.269</u>	<u>731.685</u>
----------------------	--	----------------	----------------

**NOTER**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>3. Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter, boliger	<u>30.240</u>	<u>28.800</u>
<b>4. Øvrige indtægter</b>		
Vaskeriindtægter	16.621	11.300
Venteliste	<u>1.200</u>	<u>300</u>
	<u>17.821</u>	<u>11.600</u>
<b>5. Forsikringer og abonnementer</b>		
Ejendomsforsikring	21.207	20.970
Arbejdsskade	2.560	2.486
Antenne/TV	<u>8.978</u>	<u>6.577</u>
	<u>32.745</u>	<u>30.033</u>
<b>6. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger (vicevært)	<u>35.014</u>	<u>35.070</u>
<b>7. Foreningsomkostninger og administration</b>		
Generalforsamling og møder	338	821
Kontorhold, porto og gebyrer	12.225	12.316
Bestyrelsesudgifter og gaver	114	5.183
Telefon	8.628	8.478
Internet	33.120	28.980
Revision og regnskab	24.500	19.500
Administrationshonorar	34.835	34.626
Advokat	6.500	0
Øvrige administrationsomkostninger	1.458	1.933
Valuarvurdering	8.393	16.588
Honorar, låneomlægning	6.250	0
Varmeregnskab	<u>5.577</u>	<u>8.524</u>
	<u>141.938</u>	<u>136.949</u>

**NOTER**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>8. Vedligeholdelse</b>		
Murer/låsesmed	526	0
Elektriker	0	5.957
VVS-arbejde	7.875	24.851
Snedker og tømrer	0	28.366
Fjernvarmeservice/Elektrolyse	8.860	6.983
Varmeanlæg eftersyn m.m.	2.026	5.572
Varmemåler og radiator	1.341	1.266
Vaskeri + drift m.m.	5.163	9.513
Værktøj og øvrige småanskaffelser	425	4.110
Port/dørtelefon	2.711	4.012
Kloakservice	422	16.714
Gårdlaug	17.482	17.482
	<u>46.831</u>	<u>124.826</u>
<b>9. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	<u>0</u>	<u>242</u>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	242.589	248.937
Øvrige renteomkostninger	0	111
	<u>242.589</u>	<u>249.048</u>
<b>11. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskatteloven §1, stk. 1 nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen nogen skat. De fremførselsberettigede underskud kan fremføres ubegrænset til modregning i kommende års positive skattepligtige indkomster.

## NOTER

## 12. Ejendommen matr. nr. 1073, dagsværdi pr. 31. december 2016

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.887.217	6.289.468	758.020	8.934.705
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.887.217</b>	<b>6.289.468</b>	<b>758.020</b>	<b>8.934.705</b>
Afskrivninger primo	0	0	708.788	708.788
Årets afskrivninger	0	0	37.901	37.901
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>746.689</b>	<b>746.689</b>
Opskrivninger primo	20.774.083	0	0	20.774.083
Årets opskrivninger	2.037.901	0	0	2.037.901
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>22.811.984</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.811.984</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>24.699.201</b>	<b>6.289.468</b>	<b>11.331</b>	<b>31.000.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henholdt til valuarvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 19.100.000.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>13. Likvide beholdninger</b>		
Kasse	1.075	1.075
Danske Bank, erhvervskonto	136.654	121.960
	<b>137.729</b>	<b>123.035</b>



## NOTER

	<u>2016</u>	<u>2015</u>		
<b>14. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>				
Opskrivning primo	20.774.083	18.336.182		
Årets opskrivning	2.037.901	2.437.901		
Årets nedskrivning	0	0		
	<u>22.811.984</u>	<u>20.774.083</u>		
<b>15. Overført resultat mv.</b>				
Tidligere års resultat	1.653.007	1.664.031		
Omprioritering mv.	- 179.808	0		
Regnskabsmæssige afskrivninger	- 37.901	- 37.901		
Overført restandel af årets resultat	145.402	26.877		
	<u>1.580.700</u>	<u>1.653.007</u>		
<b>16. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>				
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>				
Saldo primo	989.053	989.053		
Årets hensættelse	0	0		
Anvendt af årets hensættelse	0	0		
	<u>989.053</u>	<u>989.053</u>		
<b>17. Prioritetsgæld</b>				
	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1RD, 2,1044%, kontantlån	<u>5.551.000</u>	<u>5.551.000</u>	<u>97,44</u>	<u>5.516.853</u>
Restløbetid 23 år, effektiv renteprocent 2,65				
			<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>18. Varmeregnskab</b>				
Varme indbetalt aconto			101.250	97.750
Køb af varme			- 75.435	- 79.223
			<u>25.815</u>	<u>18.527</u>

**NOTER**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>19 Øvrig gæld</b>		
Skyldige omkostninger	22.000	19.500
Afregning beboer	20.500	0
Skat vedr. løn	1.060	1.060
Anden gæld	7.500	11.947
	<u>51.060</u>	<u>32.507</u>

**20. Eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 5.551.000, er der stillet sikkerhed på kr. 6.020.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2016 på kr. 31.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1073, kr. 400.000 ligger ikke til sikkerhed for noget.

Afgiftspantebrev i ejendommen matr. nr. 1073, kr. 105.000 ligger ikke til sikkerhed for noget.

**Hæftelsesforhold**

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån jf. Realkredit Danmark.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

**Ophørsbeskatning**

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

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

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

**NOTER**

**21. Nøgletal**

Nøgletalsoplysninger pr. 31. december 2016 i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

**1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN**

		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger .....	21	1.416
B2	Erhvervsandele .....	0	0
B3	Boliglejemål .....	1	72
B4	Erhvervslejemål .....	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv. ....	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>22</b>	<b>1.488</b>

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

D1	Foreningens stiftelsesår .....	1982
D2	Ejendommens opførelsesår .....	1896

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

Sæt kryds		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		Kr.	Gns.kr/m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip .....	31.000.000	20.833
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver .....	989.053	665

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi .....	3,19%
----	---	-------

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv.?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

## NOTER

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT,

		Gn.snitlig Kr./andels-m <sup>2</sup> /år
H1	Boligafgift.....	543
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter .....	400

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gns. kr./andels-m <sup>2</sup>	43	- 8	72

		Gn.snitlig Kr./andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi.....	17.251
K2	Gæld – omsætningsaktiver .....	3.967
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b> .....	<b>21.218</b>

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr./m <sup>2</sup> )	41	84	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr./m <sup>2</sup> )	0	0	
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr./m <sup>2</sup> )	41	84	32

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81%
---	--	-----

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag/andels-m <sup>2</sup> )	96	100	- 22

## Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr.m <sup>2</sup> andel	Kr. pr.m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	13.489	12.836
Valuarvurdering	21.893	20.833
Anskaffelsessum (kostpris)	6.310	6.005
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.943	3.967
Foreslået andelsværdi	15.721	17.251
<b>Omkostninger mv. i% af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger	46.831	7
Øvrige omkostninger	419.409	59
Finansielle poster, netto	242.589	34
<b>Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter</b>	<b>708.829</b>	<b>100</b>

94%

## IKKE REVIDERET DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET FOR 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>INDTÆGTER</b>		
Boligafgift	768.269	731.685
Stigning boligafgift 5%	0	36.584
Lejeindtægter	34.000	28.800
Andre indtægter	11.000	11.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>813.269</u></b>	<b><u>808.069</u></b>
<b>UDGIFTER</b>		
Ejendomsskatter	65.000	64.000
Elforbrug	15.000	15.000
Vandforbrug	80.000	40.000
Renovation	55.000	55.000
Forsikringer og abonnementer	35.000	30.500
Personaleomkostninger	45.000	36.000
Foreningsomkostninger og administration	130.000	125.000
Vedligeholdelse	80.000	70.000
Afskrivning inventar mv.	38.000	37.901
	543.000	473.401
Renteudgifter, prioritetslån	142.000	243.000
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b><u>685.000</u></b>	<b><u>716.401</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>128.269</b>	<b>91.668</b>
<b>LIKVIDITETSBUDGET (arbejdskapital)</b>		
Tilbageførte afskrivninger	38.000	37.901
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>		
Afdrag i prioritetsgæld	- 191.000	- 146.500
<b>Ændring i arbejdskapitalen</b>	<b><u>- 24.731</u></b>	<b><u>- 16.931</u></b>