

Andelsboligforeningen Strandbo I

CVR-nummer: 25984803

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 19 /4 2018

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Strandbo I	24
Andelsværdiberegning	28

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Strandbo I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 til 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20 /3 2018

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København K, den 20 /3 2018

Bestyrelse

Adam Møllerup
Formand

Søren Vind

Karl Martin Frederiksen

Jonas M. Lindhard

Katrine May

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandbo I. Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandbo I for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved 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 samt 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 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

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. Fejlinformation 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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.

Frederiksberg, den 22 /3 2018

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor
mne2300

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Strandbo I c/o Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K
	CVR-nr: 25 98 48 03 Hjemsted: København Ø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Adam Møllerup, formand Søren Vind Karl Martin Frederiksen Jonas M. Lindhard Katrine May
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 1264 København K
Revisor	Revision København Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR Nimbusparken 24, 3. sal. 2000 Frederiksberg

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandbo I er aflagt i overensstemmelse med 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner, på nær at der er foretaget hensættelse til Grundejernes Investeringsfond.

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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen når den retslige betalingsforpligtelse opstår.

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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 svarende til valuarvurdering. 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.

Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 147.500.000

Der afskrives ikke på foreningens ejendom, ide ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

Fiberby udstyr/netværk afskrives efter forventet levetid svarende til 10 år.

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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").

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.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 2. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Beregningen af andelskronen foretages i overensstemmelse med §5, stk 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017 kr. Budget Ej revideret	2017 kr.	2016 kr.
		-	-
		-	-
1 Boligafgift	4.740.976	4.740.976	4.694.311
2 Lejeindtægter	231.000	228.477	290.740
3 Øvrige indtægter	0	11.148	-3.037
Indtægter i alt	4.971.976	4.980.601	4.982.014
4 Ejendomsskat og forsikringer	-628.600	-628.454	-639.350
5 Forbrugsafgifter	-571.300	-600.872	-576.145
6 Renholdelse	-390.000	-361.346	-382.143
7 Vedligeholdelse, løbende	-520.020	-343.085	-459.289
8 Foreningsomkostninger	-320.405	-312.010	-310.382
9 Øvrige foreningsomkostninger	-40.000	-32.043	-39.547
10 Tab på tilgodehavender	0	-10.479	0
11 Afskrivninger m.v.	-3.125	-3.125	-3.125
Omkostninger i alt	-2.473.450	-2.291.414	-2.409.981
Resultat før finansielle poster	2.498.526	2.689.187	2.572.033
12 Finansieringsomkostninger	-448.000	-331.378	-465.543
Finansiering i alt	-448.000	-331.378	-465.543
Årets resultat	2.050.526	2.357.809	2.106.490
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte afdrag prioritetsgæld	1.973.000	2.083.723	1.959.362
Overført restandel af årets resultat	77.526	274.086	147.128
Resultatdisponering i alt	2.050.526	2.357.809	2.106.490

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 AKTIVER	2017 kr.	2016 kr.
13 Matr. nr. Østervold Kvarter, København 917,918,923 Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 6. marts 2018 Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør Kr. 147.500.000	181.850.000	176.800.000
14 Fiberby	24.123	27.248
Materielle anlægsaktiver i alt	181.874.123	176.827.248
Anlægsaktiver	181.874.123	176.827.248
15 Varmeregnskab	0	0
16 Antenneregnskab	0	6.197
17 Indestående Grundejernes Investeringsfond	560.625	781.435
18 Andre tilgodehavender	0	16.067
19 Periodeafgrænsningsposter	177.254	92.551
Tilgodehavender i alt	737.879	896.249
20 Likvide beholdninger	6.087.208	6.523.377
Omsætningsaktiver	6.825.087	7.419.626
AKTIVER	188.699.211	184.246.875

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 PASSIVER

	2017 kr.	2016 kr.
Andelsindskud	8.762.000	8.762.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	123.415.021	118.365.021
Overført resultat m.v.	8.325.415	8.456.375
	140.502.436	135.583.396
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	17.000.000	14.300.000
Andre reserver i alt	17.000.000	14.300.000
21 Egenkapital	157.502.436	149.883.396
22 Indvendig vedligehold	226.284	206.264
23 Forpligtelse Grudejernes Investeringsfond	560.625	781.435
Hensatte forpligtelser	786.909	987.699
24 Prioritetsgæld	28.012.185	30.110.266
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.012.185	30.110.266
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.988.283	1.973.926
25 Forudbetalinger	41.105	41.163
26 Øvrig anden gæld	368.290	1.250.423
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.397.682	3.265.514
Gældsforpligtelser	30.409.867	33.375.780
PASSIVER	188.699.211	184.246.875
27 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2017 kr.	2017 kr.	2016 kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
1 Boligafgift			
Boligafgift beboelse	4.736.776	4.736.776	4.690.111
Moderniseringstillæg	4.200	4.200	4.200
	4.740.976	4.740.976	4.694.311
<hr/>			
2 Lejeindtægter			
Leje beboelse	231.000	222.477	267.940
Leje garage og P-plads	0	0	16.800
Leje kælder	0	6.000	6.000
	231.000	228.477	290.740
<hr/>			
3 Øvrige indtægter			
Diverse indtægter ejendom	0	6.148	3.213
Ekstraordinære indtægter	0	5.000	0
Leje, tomgang	0	0	-6.250
	0	11.148	-3.037
<hr/>			
4 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	465.600	465.603	477.544
Forsikringer	144.000	144.519	143.427
Erhvervsforsikringer	3.000	2.384	2.681
Glasforsikringer	16.000	15.948	15.698
	628.600	628.454	639.350
<hr/>			

NOTER	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Budget		-	-
Ej revideret		-	-
<hr/>			
5 Forbrugsafgifter			
Renovation m.v.	226.300	226.723	260.243
Rottebekæmpelse	5.000	3.263	3.263
Skorstensfejer	0	1.281	1.259
El	65.000	53.516	52.632
Vand	275.000	298.213	263.611
Årsafregning vand	0	17.876	-4.443
Forbrugsafgifter, tomgang manuelt	0	0	-420
	571.300	600.872	576.145
<hr/>			
6 Renholdelse			
Vicevært	200.000	115.825	114.386
Trappevask	190.000	139.957	154.267
Vinduespolering	0	13.758	12.238
Vicevært afløsning	0	48.011	53.838
Regulering feriepengeforpligtelse	0	-396	211
KM-godtgørelse, vicevært	0	2.570	2.454
Samlet betaling	0	680	669
ATP-bidrag, vicevært	0	2.272	2.272
Telefon, vicevært	0	9.988	8.065
Gebyr dataløn	0	2.800	2.785
Vicevært kontor	0	3.224	7.947
Skadedyr	0	5.941	5.767
Haveanlæg	0	2.095	2.099
Snerydning	0	0	1.992
Rengøringsartikler	0	14.621	13.153
	390.000	361.346	382.143

NOTER	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Budget		-	-
Ej revideret		-	-
<hr/>			
7 Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager VVS	0	51.076	128.674
Faldstammer og stigestreng	0	24.161	73.863
Elektriker	0	7.678	11.236
Låsesmed, nøgler og skilte	0	5.385	5.809
Nøgler opkrævet	0	-1.200	-1.800
Maler	0	41	29.041
Murer	0	6.449	39.005
Snedker og tømrer	0	36.053	9.409
Tag og tagrender	0	0	3.022
Glarmester	0	3.599	1.497
Reparation/service eftersyn elevator	0	72.463	68.807
Teknisk rådgivning	0	11.000	2.781
Teknisk rådgivning renovering af hovedtrapper	0	18.000	0
Teknisk rådgivning vedligeholdelsesplan	0	7.500	7.500
Varmeanlæg	0	51.340	29.977
Kloakarbejde	0	5.549	10.597
Værktøj og inventar	0	1.589	2.780
Drift af maskiner	0	226	485
Dørtelefon/porttelefon	0	22.156	10.262
Reparationer og vedligeholdelse	500.000	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	20.020	20.020	23.921
Abonnement elevator	0	0	2.423
	520.020	343.085	459.289
<hr/>			
8 Foreningsomkostninger			
Gebyr bank, PBS m.v.	11.000	8.645	10.089
Kontorartikler, (kopier,kuverter, bring)	28.600	11.813	23.061
Administration	194.405	194.405	192.480
Honorar udarbejdelse af budget	0	3.750	0
Øvrige administrationsomkostninger	3.000	3.000	3.000
Påkravsgebyr - administration netto	1.400	1.324	761
Revisorhonorar	29.500	29.500	29.500
Vurderingshonorar	18.500	18.750	18.125
Varmeregnskab	34.000	40.824	33.366
	320.405	312.010	310.382

NOTER	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Telefontilskud bestyrelse	18.750	18.750	15.258
Generalforsamling og møder	18.250	10.388	19.783
Internetopkobling	3.000	2.667	4.047
Drift EDB	0	238	459
	40.000	32.043	39.547
<hr/>			
10 Tab på tilgodehavender			
Tab på tidligere beboer	0	10.479	0
	0	10.479	0
<hr/>			
11 Afskrivninger m.v.			
Afskrivninger Fiberby	3.125	3.125	3.125
	3.125	3.125	3.125
<hr/>			
12 Finansieringsomkostninger			
Prioritetsrenter	448.000	331.378	465.542
	448.000	331.378	465.543
<hr/>			

NOTER	2017 kr.	2016 kr.
13 Matr. nr. Østervold Kvarter, København 917,918,923		
Kostpris, primo	58.434.980	58.434.980
Kostpris i alt	58.434.980	58.434.980
Opskrivninger, primo	118.365.020	108.365.020
Årets opskrivninger	5.050.000	10.000.000
Opskrivninger i alt	123.415.020	118.365.020
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	181.850.000	176.800.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 6. marts 2018 af ejendomsmægler og Valuar Peter Ryaa. Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 147.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1%. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi anden lige.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning fra 1% til 1,5% p.a. vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 65,8 mio.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

14 Fiberby		
Fiberby/aktivt udstyr	31.250	31.250
Afskrivninger primo	-4.002	-877
Årets afskrivninger	-3.125	-3.125
	24.123	27.248

NOTER	2017 kr.	2016 kr.
15 Varmeregnskab		
A `conto varme indeværende år	-136.333	-148.110
Varmeudgifter indeværende år	126.959	190.355
Energimærkning	18.343	0
Varmeafregning	-86.669	-170.099
Skyldig varmeregnskab overført til gæld	77.700	127.853
	0	0
16 Antenneregnskab		
Antenneregnskab primo	6.197	0
A `conto modtaget internet	-109.530	-76.350
Betalt Internet	76.325	77.300
Antenneudgifter	5.187	5.247
Skyldig antenneregnskab overført til gæld	21.821	0
	0	6.197
17 Indestående Grundejernes Investeringsfond		
Indestående Grundejernes Invest.	781.436	723.084
Årets indbetaling	0	52.516
Afsat skyldig indbetaling ultimo	35.035	41.862
Afsat skyldig indbetaling primo	-41.862	-43.092
Tilskrevet renter	3.183	7.065
Hævet GI	-217.167	0
	560.625	781.435
18 Andre tilgodehavender		
Restancer	0	15.761
Tilgodehavende Strandbo II	0	306
	0	16.067

NOTER	2017 kr.	2016 kr.
19 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt vand	85.158	80.470
Forudbetalt DK hostmaster	45	0
Forudbetalt TDC 1. kvrt	1.825	1.605
Forudbetalt YouSee	1.327	1.297
Forudbetalt Service elevator	4.500	4.500
Forudbetalt Hofor varme	63.479	0
Forudbetalt Måtte Expressen	3.130	3.487
Forudbetalt Wannafind	1.192	1.192
Forudbetalt glasforsikring	16.121	0
Forudbetalt arbejdsskadeforsikring	477	0
	177.254	92.551
20 Likvide beholdninger		
Danske Bank 4001-3204 3104 32	6.074.704	6.510.323
Danske Bank 3001-11710581	3.701	3.851
Danske Bank 9570-60059837	8.803	9.203
	6.087.208	6.523.377

NOTER	2017 kr.	2016 kr.
21 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud	8.650.000	8.650.000
Tilgang af nye andele	112.000	112.000
	8.762.000	8.762.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	118.365.020	108.365.020
Årets opskrivning	5.050.000	10.000.000
	123.415.020	118.365.020
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	8.456.376	4.961.217
Salg af andelsboliger	-5.938	1.391.334
Indvendig vedligehold ved salg af andelsbolig	0	49.850
Renter Grundejernes Investeringsfond	3.183	7.065
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond	213.985	-59.581
Betalte afdrag prioritetsgæld	2.083.723	1.959.362
Overført til andre reserver	-2.700.000	0
Årets resultat	274.086	147.128
	8.325.415	8.456.376
Egenkapital før andre reserver	140.502.436	135.583.396
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	14.300.000	14.300.000
Overført fra overført resultat m.v.	2.700.000	0
	17.000.000	14.300.000
	157.502.436	149.883.396
22 Indvendig vedligehold		
Saldo pr. 1. januar	206.264	243.907
Årets hensættelse	20.020	23.921
Anvendt	0	-61.564
	226.284	206.264

NOTER	2017 kr.	2016 kr.
23 Forpligtelse Grudejernes Investeringsfond		
Saldo primo	781.436	723.084
Overført fra overført overskud eller tab	-255.847	16.489
Afsat skyldig betaling GI	35.035	41.862
	560.625	781.435

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel. Rentetilskrivningen på kontoen posteres direkte på henholdsvis indestående på den særskilte konto og bindingspligten.

24 Prioritetsgæld

Realkredit Danmark flexlån, inkonvertibel opr. 31.974.000, 0,4052%, bidragsats 0,53%, restløbetid 13 år	21.751.753	23.294.591
Realkredit Danmark flexlån inkonvertibel opr. 12.246.000, 1,8592%, bidragsats 0,53%, restløbetid 17 år 3 mdr.	10.332.438	10.748.963
Årets afdrag	-2.083.723	-1.959.362
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-1.988.283	-1.973.926
	28.012.185	30.110.266

Heraf forfalder 20.086.691 senere end 5 år efter balancetidspunktet

Kontant restgæld pr. 31. december 2017 udgør kr. 30.145.775.

25 Forudbetalinger

Deposita	23.938	23.996
Forudopkrævet leje	6.267	6.267
Vaskelås/deposita	10.900	10.900
	41.105	41.163

NOTER	2017	2016
	kr.	kr.
26 Øvrig anden gæld		
Skyldig A-skat	734	570
Skyldigt ATP-bidrag	568	568
Skyldig barsel.dk/FIB+AER+AES	172	167
Skyldig feriepengeforpligtelse	13.719	14.115
Skyldigt AM-bidrag	759	750
Mellemregning salg af andele	30.675	104.475
Mellemregning beboere	44.670	811.361
Mellemregning med administrator	0	21.775
Hensat skyldig revisor	29.500	29.500
Skyldig Zimling	4.278	5.458
Skyldig Peter Jahn	6.875	7.500
Skyldig udlæg VVS vandtryk	0	5.000
Skyldig HOFOR	53.760	42.403
Skyldig Ørsted	9.296	9.501
Skyldig Brunata	21.386	0
Skyldig Certego	875	0
Skyldig Bangsbo elevator Service	8.700	0
Skyldig Finn L. & Davidsen A/S	1.736	0
Skyldig Glasforsikring	16.121	0
Skyldig City Kloak Service	0	2.725
Afsat bestyrelses honorar	7.500	0
Skyldig Måtte Xpressen A/S	3.566	3.487
Skyldig N.J. Diemers Eftf.	2.794	0
Skyldig Hoffmann Teknik A/S	7.221	0
Skyldig Advokatfirmaet 24 B ApS	0	22.315
Skyldig Focus2 A/S	0	6.000
Skyldig Glarmester Kim Andersen	0	749
Skyldig Andersen & Hedegaard A/S	0	16.408
Skyldig varmeregnskab	77.700	127.853
Skyldig antenneregnskab	21.821	0
Skyldig N.J. Diemers Eftf.	0	804
Skyldig påkravsgebyr	3.864	1.939
Skyldig honorar varmeregnskab	0	15.000
	368.290	1.250.423

NOTER

2017
kr.

2016
kr.

27 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Skattepligt ved salg af andele

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens §1. stk. nr. 6 af resultat fra erhvervsmæssig udlejning.

I overensstemmelse med mangeårig praksis er foreningens avance ved salg af andele i forbindelse med optagelse af nye medlemmer betragtet som skattefri. Der er derfor ikke beregnet skat af fortjeneste ved salg af andele i forudgående indkomstår.

To afgørelser fra landskatteretten peger i retning af beskatning først vil indtræde, når det sidste lejemål overgår til et medlem af foreningen, hvorved foreningen ophører med den erhvervsmæssige udlejning . Når der henses til de afgørelser, er foreningen således ikke skattepligtig af årets salg af lejligheder. Foreningen vil i henhold til afgørelserne først blive skattepligtig ved salg af sidste lejlighed, hvor den erhvervsmæssige udlejning på dette tidspunkt ophører. Ligningsrådet bemærker ligeledes at ejendomsavancen beregnes på grundlag af hele ejendommens handelsværdi, og den erhvervsmæssige andel omfatter tidligere års salg af lejligheder.

Vi skal anbefale at bestyrelsen tager landskatteretsafgørelserne samt ligningsrådets afgørelse til efterretning inden afståelse af sidste lejemål og dermed ophører med erhvervsmæssige aktivitet, idet dette kan medføre betydelig skattemæssige konsekvenser for foreningen.

28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 30.000.469 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 181.850.000.

Herudover er der stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på kr. 2.000.000 for bankengagement i Danske Bank.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31. december 2017			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2017			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2017			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2017 - 31. december 2017			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	116	8.830		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål	8	455		
B4	Erhvervslejemål	2	119		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	126	9.404		
C					
	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 opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2000
D2	Ejendommens opførelsesår				1931
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		181.850.000	19.338
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		17.000.000	1.808
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			9,35
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			537
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			25
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	201	239	267
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			15.895
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.671
K3	Teknisk andelsværdi			18.566

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	77	49	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	77	49	36
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			83
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	220	222	236

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

Boligtype	Antal	Areal
Andelsboliger	116	8.830
Boliglejemål	8	455
Erhvervslejemål	2	119
I alt	126	9.404

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	16.834	15.685
Valuarvurdering	20.595	19.338
Anskaffelsessum (kostpris)	6.618	6.214
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	2.671	2.508
Foreslået andelsværdi	15.895	14.925
Reserver uden for andelsværdi	1.925	1.808

(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)	kr. / kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	537
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	489
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

Omkostninger mv. i pct.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	7%
Øvrige omkostninger	41%
Finansielle poster, netto	7%
Afdrag	44%
	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	95,40 %
--	----------------

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til handelsværdi som udlejningsejendom og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2017		157.502.436
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og konjunkturudsving		<u>-17.000.000</u>
		140.502.436
Prioritetsgæld, restgæld	30.000.469	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>30.145.775</u>	<u>-145.307</u>
Reguleret egenkapital		<u>140.357.129</u>
Fordelingstal = indskud		
Samlet fordelingstal pr. 31. december 2017		<u>8.762.000</u>
Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2017		
140.357.129/8.762.000		<u>16,0188</u>

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte Andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis foreningens valgte princip for opgørelser af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering en/ valuarvurdering måtte falde.