

A/B H.A.B.
ÅRSRAPPORT
2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 18/4 2017

Vedtaget af andetskøne



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-19
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2017.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B H.A.B. Halfdansgade 45-57, Artillerivej 62-64 og Bergthorasgade 44-56 2300 København S Ejendom: Matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter, København CVR-nr.: 19 80 22 05 Stiftet: 1997 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anne Lykkegaard Madsen, formand Linus Persson Rasmus Kofoed Lars Sejer Nielsen Christina Lykkegaard Asbjørn Seenithamby Poulsen
Administrator	Wind Administration ApS Havneholmen 21, 5. 1561 København V Tlf. nr. 32 64 46 00
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2016 for Andelsboligforeningen H.A.B.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 9. marts 2017


Administrator:


Per Beyer
Wind Administration ApS


Bestyrelse:


Anne Lykkegaard Madsen
Formand


Linus Persson


Rasmus Kofoed


Lars Sejer Nielsen


Christina Lykkegaard


Asbjørn Seenithamby Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B H.A.B.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B H.A.B. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 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 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal og budgettet på side 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og budgettet, 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 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, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af 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 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 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 ledelsen 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.

Udtalelse om hoved- og nøgletal

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke hoved- og nøgletal på side 6, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om hoved- og nøgletal på side 6.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse hoved- og nøgletal på side 6 og i den forbindelse overveje, om hoved- og nøgletal på side 6 er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at hoved- og nøgletal på side 6 er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i hoved- og nøgletal på side 6.

København, den 9. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B H.A.B. anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	151	11.426,00
Udlejede lejligheder.....	13	806,00
Bestyrelseslokale.....	1	62,00
	165	12.294,00
Grundareal i m ²		3.126,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.340	11.469
Valuarvurdering.....	27.131	25.216
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.142	2.921
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-3.331	
Foreslået andelsværdi.....	19.929	
Reserver uden for andelsværdi.....	3.687	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		523
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		720
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		13%
Øvrige omkostninger.....		60%
Finansielle poster, netto.....		27%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		91%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2016	2015	2014	2013	2012
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2012 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	13	15	16	16	17
Andelskrone.....	81,69	77,97	65,56	42,88	42,32
Vedtaget på generalforsamlingen.....		77,97	65,56	42,88	42,32

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B H.A.B. er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

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

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt nyanskaffelser.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Bygninger værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Udlæg ledige lejligheder

Posten indeholder omkostninger til renovering af ledige lejligheder, som efterfølgende sælges.

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Tabs- og vindingskonto" indeholder akkumuleret resultat.

"Andre reserver" indeholder henlæggelse til vedligeholdelse. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 23 er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen."

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2016 kr.	Regnskab 2015 tkr.	Budget (ej revideret) 2016 kr.
Boligafgift.....		5.976.477	5.946	5.954.000
Lejeindtægter.....	1	587.923	607	603.000
Diverse indtægter.....	2	15.484	29	5.000
INDTÆGTER I ALT.....		6.579.884	6.582	6.562.000
Offentlige afgifter.....	3	-1.277.742	-1.233	-1.260.000
Forsikringer og kontingenter.....	4	-140.983	-132	-135.000
El.....		-197.985	-148	-140.000
Renholdelse.....	5	-899.567	-783	-785.000
Vedligeholdelse.....	6	-751.575	-654	-1.100.000
Administrationsomkostninger.....	7	-612.423	-588	-520.000
Bredbåndsregnskab.....	8	-23.055	0	0
UDGIFTER I ALT.....		3.903.330	3.538	3.940.000
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		2.676.554	3.044	2.622.000
Finansielle indtægter.....	9	5.445	12	5.000
Finansielle omkostninger.....	10	-1.396.484	-422	-1.147.400
RESULTAT FØR SKAT.....		1.285.515	2.634	1.479.600
Årets skat.....		-36.762	0	-100.000
ÅRETS RESULTAT.....		1.248.753	2.634	1.379.600
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		1.171.136	1.771	1.178.000
Overført resultat.....		77.617	863	201.600
I ALT.....		1.248.753	2.634	1.379.600

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Ejendommen matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter.....	11	270.000.000	232.000
Igangværende byggesag(altaner).....		0	881
ANLÆGSAKTIVER.....		270.000.000	232.881
Varmeregnskab 2015/16.....		0	14
Tilgodehavender	12	120.885	131
Grundejernes Investeringsfond.....		586.476	508
Udlæg ledige lejligheder.....		532.259	610
Tilgodehavender.....		1.239.620	1.263
Likvide midler.....	13	8.320.453	1.330
Likvide beholdninger.....		8.320.453	1.330
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.560.073	2.593
AKTIVER.....		279.560.073	235.474

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Andelskapital	14	2.787.258	2.757
Tab- og vindingskonto.....	15	20.154.085	16.825
Opskrivningsfond.....	16	206.868.114	196.098
EGENKAPITAL(eksl. andre reserver).....		229.809.457	215.680
Andre reserver(henlæggelse til vedligeholdelse).....	17	2.128.019	2.128
EGENKAPITAL		231.937.476	217.808
Prioritetsgæld	18	43.834.522	16.416
Langfristede gældsforpligtelser.....		43.834.522	16.416
Varmeregnskab, afsluttet 2015/16.....		346.900	283
Varmeregnskab, igangværende 2016/17.....		109.879	0
Mellemregning administrator		31.075	21
Mellemregning fraflyttere.....		27.175	27
Indvendig vedligeholdelse.....	19	392.639	440
Forudbetalt leje ifølge kontrakt.....		34.773	36
Ej afregnede handler m.v.....		2.497.894	44
Deposita		59.629	59
Skyldige omkostninger.....	20	288.111	340
Kortfristede gældsforpligtelser		3.788.075	1.250
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		47.622.597	17.666
PASSIVER.....		279.560.073	235.474
Eventualposter mv.	21		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Nøgleoplysninger	23		
Andelskroneberegning	24		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Lejeindtægter			
Beboelsesleje.....	579.923	596	1
Kælderrum og gæsteværelse.....	8.000	11	
	587.923	607	
Diverse indtægter			
Regulering fraflyttere.....	15.484	3	2
Indbetalt tidligere foretagne forbedringer.....	0	26	
	15.484	29	
Offentlige afgifter			
Ejendomsskat.....	484.922	455	3
Vandafgift.....	446.945	414	
Renovation m.v.....	345.875	364	
	1.277.742	1.233	
Forsikringer og kontingenter			
Bygningsforsikring.....	134.273	122	4
Glasforsikring.....	6.710	10	
	140.983	132	
Renholdelse			
Vicevært og trappevask.....	642.837	637	5
Viceværtafløser.....	76.375	0	
Pension, ATP, m.v.....	92.983	43	
Sociale udgifter.....	4.547	4	
Personaleudgifter (arbejdstøj m.v.).....	4.611	4	
Skadedyrsbekæmpelse.....	60.055	76	
Rengøringsartikler m.v.....	1.519	2	
Vinduespolering.....	16.640	17	
	899.567	783	

NOTER

			Note
Vedligeholdelse			
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....			6
Elektriker.....	39.493	42	
Tømrer.....	117.961	29	
Maler.....	17.950	61	
Murer.....	10.950	10	
Låsesmed.....	3.896	12	
Glarmester.....	41.618	17	
Blikkenslager.....	3.561	12	
Radiator, varmeanlæg m.m.....	83.404	21	
Skimmelsanering.....	117.927	105	
Slibning og lakering trapper.....	288.750	0	
Vaskeriudgifter.....	0	118	
Port/dørtelefon.....	0	4	
Isenkram og materialer.....	0	12	
Gård og vej.....	3.232	5	
Skadedyr.....	5.638	5	
Kloakrenovering.....	9.072	17	
	8.123	184	
	751.575	654	
Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, kopier, porto.....	35.628	30	7
Administrationshonorar.....	224.563	223	
Administration venteliste.....	43.050	61	
Ekstraarbejder Wind Administration.....	53.063	0	
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	35.000	35	
Rest revision og regnskab tidligere år.....	3.125	2	
Generalforsamling, mødeudgifter m.v.....	17.954	19	
Advokat.....	40.650	40	
Varmeregnskab.....	89.864	87	
Nøgletalshonorar.....	3.556	3	
Hjemmeside.....	10.370	9	
Telefon og kontorgodtgørelse, bestyrelse.....	25.900	26	
Beboeraktiviteter.....	1.181	5	
Varme, bestyrelses- og fælleslokale.....	6.019	10	
Valuarvurdering.....	22.500	38	
	612.423	588	
Bredbåndsregnskab 2016			
Bredbånd 1/1-31/12 ved Bryggenet m.m.....	45.600	23	8
Indbetalt a conto.....	-22.545	-23	
	23.055	0	

NOTER

			Note
Finansielle indtægter			
Grundejernes investeringsfond.....	5.445		9
Danske Bank.....	0	6	
	5.445	12	
Finansielle omkostninger			
Renter altankredit mv.....	22.023	8	10
Kurstab ved indfrielse af lån.....	208.392	0	
Prioritetsrenter.....	1.166.069	414	
	1.396.484	422	
Ejendommen matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter			
Anskaffelsessum 1997.....	34.960.313	34.960	11
Forbedringer, primo.....	941.500	942	
Etablering altaner.....	27.230.073	0	
Opskrivninger, primo.....	267.748.187	232.998	
Årets regulering.....	-20.880.073	34.750	
Ejendomsværdi jf. valuarvurdering pr. 15/2-2017.....	310.000.000	303.650	
Værdiregulering.....	-40.000.000	-71.650	
Ejendomsværdi.....	270.000.000	232.000	
Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2016 kr. 270.000.000 med udgangspunkt i vurdering af 15. februar 2017 foretaget af ejendomsmægler og valuar Martin Rønne. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr.141.000.000.			
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,25%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender.....	0	1	12
Forudbetalte omkostninger.....	120.885	130	
	120.885	131	
Likvide midler			
Kasse, vicevært.....	910	0	13
Danske Bank, kassekredit.....	8.319.543	1.330	
	8.320.453	1.330	

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Andelsindskud			
Saldo, primo			14
Tilgang 2 andele.....	2.757.010	2.742	
	30.249	15	
	2.787.259	2.757	
Tab- og vindingskonto			
Saldo, primo.....			15
Årets resultat.....	16.822.643	13.619	
Tillægsværdi nye andele.....	1.248.753	2.634	
	2.082.689	570	
	20.154.085	16.823	
Opskrivningsfond			
Saldo, primo.....			16
Regulering til valuarvurdering 15/2 2017.....	196.098.187	164.098	
Værdiregulering, jf. note 11.....	6.350.000	34.750	
Etablering altaner.....	31.650.000	-2.750	
	-27.230.073	0	
	206.868.114	196.098	
Andre reserver(henlæggelse til vedligeholdelse)			
Saldo, primo.....			17
	2.128.019	2.128	
	2.128.019	2.128	
Prioritetsgæld			
			18
	Hoved- stol	Rest- løbetid	Afdrag
			Renter
			Restgæld Ultimo
			Kursværdi Ultimo
Nykredit 1,5%	19.060.000		447.658
Nykredit 2,5%	44.558.000	29,25	723.478
			96.987
			1.069.082
			43.834.522
			45.353.034
			1.171.136
			1.166.069
			43.834.522
			45.353.034
Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.			
Indvendig vedligeholdelse			
Saldo, primo.....			19
Hensat i året.....			
Anvendt i året.....			
Indtægtsført saldo for solgt lejlighed.....			
			439.900
			39.493
			-14.500
			-72.254
			392.639
			440

Skyldige omkostninger			20
Vandbehandling	0	13	
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	35.000	35	
A-skat mv.....	30.715	32	
VVS.....	0	11	
Elektriker.....	0	12	
KE varme.....	0	121	
Varmeregnskab.....	90.483	81	
Kreditorer	30.911	16	
Afsat el.....	27.990	11	
Altanprojekt.....	23.512	0	
Barslund	0	8	
Feriepengeforpligtelse vicevært	49.500	0	
	288.111	340	

Eventualposter mv.	21
---------------------------	-----------

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervs-mæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabet's balance.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22
--	-----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 43.835 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 270.000 tkr.

Noter

Note

Nøgleoplysninger

23

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2016		31-12-2015	31-12-2014
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	151	11.426	11.240	11.240
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	13	806	992	992
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	62	62	62
B6 Ialt	165	12.294	12.294	12.294

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1921

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

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	310.000.000	25.216	
F3	42.128.019	3.427	
	%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		
	14		

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

23

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	530
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	40

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	164	233	109

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	19.929
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.331
K3 Teknisk andelsværdi	23.260

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	52	53	61
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	52	53	61

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92%
---	-----

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	141	157	102

Egenkapital ('andelenes værdi')

 Note
24

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 229.809.457 (eksl. andre reserver)

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen	63.131.886
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	310.000.000
3. Kontant ejendomsværdi	141.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2016(eksl. andre reserver).....		229.809.457
Tilbageført indestående Grundejernes Investeringsfond.....		-586.476
Valuarvurdering 15. februar 2017.....	310.000.000	
- Bogført værdi af ejendom	<u>-270.000.000</u>	40.000.000
Kursværdi prioritetsgæld.....	45.353.034	
Bogført værdi prioritetsgæld	<u>43.834.522</u>	-1.518.512
Værdiregulering		-40.000.000
Foreningens formue pr. 31. december 2016..		227.704.469

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset med andelskroneværdien:

$$\text{Andelskroneværdi: } \frac{227.704.469}{2.787.258} = 81,69 \text{ (77,97 pr. 31/12 2015)}$$

Andelsværdier

	Antal lejligheder	Areal i alt	Indskud pr. m2	Indskud i alt	Andels- værdi pr. lejlighed	25 Andels- værdi i alt
Type lejlighed 55 m2.....	2	110	243,94	26.833	1.096.058	2.192.116
Type lejlighed 62 m2.....	91	5.642	243,94	1.376.308	1.235.574	112.437.234
Type lejlighed 63 m2.....	3	189	243,94	46.105	1.255.513	3.766.539
Type lejlighed 69 m2.....	2	138	243,94	33.664	1.375.087	2.750.174
Type lejlighed 71 m2.....	5	355	243,94	86.599	1.414.937	7.074.685
Type lejlighed 72 m2.....	4	288	243,94	70.255	1.434.867	5.739.468
Type lejlighed 75 m2.....	7	525	243,94	128.068	1.494.641	10.462.487
Type lejlighed 76 m2.....	4	304	243,94	74.158	1.514.581	6.058.324
Type lejlighed 86 m2.....	2	172	243,94	41.958	1.713.875	3.427.750
Type lejlighed 88 m2.....	1	88	243,94	21.466	1.753.660	1.753.660
Type lejlighed 95 m2.....	4	380	243,94	92.697	1.893.216	7.572.864
Type lejlighed 124 m2.....	20	2.480	243,94	604.971	2.471.149	49.422.980
Type lejlighed 125 m2.....	1	125	243,94	30.493	2.491.119	2.491.119
Type lejlighed 126 m2.....	5	630	243,94	153.683	2.511.020	12.555.100
Afrunding						-31
	151	11.426		2.787.258		227.704.469

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Budget (ej revideret) 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.
Boligafgift.....	6.049.000	5.976.477
Lejeindtægter.....	460.000	587.923
Diverse indtægter.....	5.000	15.484
Indtægter i alt.....	6.514.000	6.579.884
Offentlige afgifter.....	-1.280.000	-1.277.742
Forsikringer og kontingenter.....	-145.000	-140.983
El.....	-180.000	-197.985
Renholdelse.....	-900.000	-899.567
Vedligeholdelse.....	-974.800	-751.575
Administrationsomkostninger.....	-600.000	-612.423
Bredbåndsregnskab.....	-5.000	-23.055
Finansielle indtægter.....	5.000	5.445
Finansielle omkostninger.....	-1.398.000	-1.396.484
Foreningskat.....	-48.000	-36.762
Udgifter i alt.....	5.525.800	5.331.131
ÅRETS RESULTAT.....	988.200	1.248.753
Årets afdrag på prioritetsgæld.....	-988.200	-1.171.136
Nettoresultat.....	0	77.617
LIKVIDITETSBUDET PR. 31/12 2017		
Likviditetsreserve pr. 1/1 2017.....	8.320.500	
Resultat ifølge driftsbudget.....	0	
Indbetaling tilgodehavende.....	300.000	
Udbetaling til kreditorer m.v.....	-3.301.000	
Anslået provenue salg af 1 ledig lejlighed.....	1.100.000	
LIKVIDITETSRESERVE PR. 31/12 2017.....	6.419.500	