

Retur til revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Årsrapport for 2016

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 19 / 4 2017

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017	23

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Chr. Svendsensgården
CVR-nr. 23 37 53 11

Adresse

Holmbladsgade 25
Christian Svendsens Gade 1A
Christian Svendsens Gade 1 - 9
2300 København S

Bestyrelse

Birgitte Landsvig (Formand)
Rasmus Bundgård Vinther
Ugo Ferrante Carrante
Søren Foged
Vibeke Hesselberg

Administrator

Wind Administration ApS
Havneholmen 21, 5. sal
1561 København V
tlf.nr. 32 64 46 00

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 for andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

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

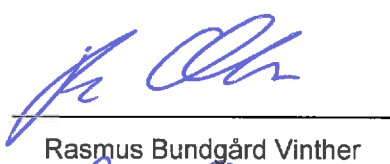
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2017

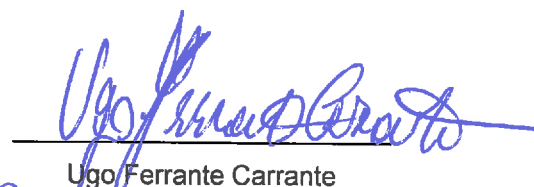
Bestyrelse



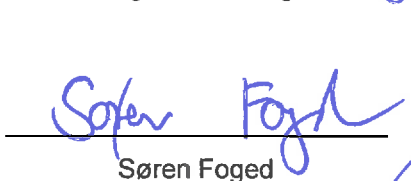
Birgitte Landsvig



Rasmus Bundgård Vinther



Ugo Ferrante Carrante



Søren Foged



Vibeke Hesselberg



Administrator

Wind Administration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården 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, samt foreningens vedtægter.

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2016 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2016. I note 25 er der medtaget resultatbudget for 2017. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

København, den 28. marts 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 34 20 99 36



Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven 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 den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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 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 poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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, samt renter af bankgæld.

Balance

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.

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

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Anvendt regnskabspraksis

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 og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 23 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 perioden 1. januar - 31. december 2016

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2016	2016	2015
			budget	
		<u>2016</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2	Boligafgift	2.515.740	2.515.736	2.495.166
	Vaskeri-indtægter	66.899	0	81.915
3	Andre indtægter	0	3.000	3.402
		<u>2.582.639</u>	<u>2.518.736</u>	<u>2.580.483</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	158.722	158.722	158.722
	Elforbrug	19.286	20.000	19.058
	Vandforbrug	160.751	160.000	153.238
	Renovation	155.005	166.000	165.617
4	Vaskeri-omkostninger	214.194	0	84.819
5	Forsikringer og abonnementer	89.072	85.000	81.440
6	Anden renholdelse	201.637	205.000	192.628
7	Foreningsomkostninger og administration	195.730	211.650	230.010
8	Vedligeholdelse	57.051	417.590	158.582
		<u>1.251.448</u>	<u>1.423.962</u>	<u>1.244.114</u>
	Resultat før finansielle poster	1.331.191	1.094.774	1.336.369
	Låneomkostninger og kurstab	-706.410	0	0
	Finansielle indtægter	0	0	12
9	Finansielle omkostninger	-639.986	-530.851	-553.814
	Årets resultat	<u>-15.205</u>	<u>563.923</u>	<u>782.567</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	22.736.033
	Betalte prioritetsafdrag	536.007	563.923	544.184
	Overført restandel af årets resultat	-551.212	0	-22.497.650
	Disponeret i alt	<u>-15.205</u>	<u>563.923</u>	<u>782.567</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster		
10	Dagsværdi pr. 31. december 2016	<u>95.500.000</u>	<u>93.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>95.500.000</u>	<u>93.900.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
11	Tilgodehavender	45.501	152.773
12	Internet-regnskab	0	8.846
13	Antenne-regnskab	17.712	4.661
	Forudbetalte omkostninger	<u>84.396</u>	<u>132.851</u>
		<u>147.609</u>	<u>299.131</u>
14	Likvide beholdninger	<u>11.595.787</u>	<u>263.704</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.743.396</u>	<u>562.835</u>
	Aktiver i alt	<u>107.243.396</u>	<u>94.462.835</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Passiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	<u>43.273</u>	<u>43.273</u>
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	86.835.557	85.730.124
17	Overført resultat mv.	<u>-38.583.729</u>	<u>-38.568.524</u>
		<u>48.251.828</u>	<u>47.161.600</u>
	Andre reserver		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	18.585.356	29.122.660
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	10.537.304	0
22	Reserveret til ABL § 5, stk. 5 (tilbagebetalingsdeklaration)	<u>4.506.000</u>	<u>4.506.000</u>
		<u>33.628.660</u>	<u>33.628.660</u>
	Egenkapital i alt	<u>81.923.761</u>	<u>80.833.533</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	23.176.443	12.976.863
	Deposita, andelshavere	<u>345.748</u>	<u>344.081</u>
		<u>23.522.191</u>	<u>13.320.944</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
20	Varmeregnskab	75.111	155.697
	Afregning salg af andele	1.615.651	0
21	Øvrig gæld	<u>106.682</u>	<u>152.661</u>
		<u>1.797.444</u>	<u>308.358</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.319.635</u>	<u>13.629.302</u>
	Passiver i alt	<u>107.243.396</u>	<u>94.462.835</u>
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

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	8.664.443
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom af 8. februar 2017	95.500.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015	72.000.000

Egenkapital jf. regnskabet	81.923.761
----------------------------	------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-33.628.660
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	95.500.000	
Bogført værdi	<u>95.500.000</u>	<u>0</u>
		48.295.101

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	23.176.443	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>23.714.191</u>	<u>-537.748</u>
		47.757.353

Heraf fast andelsværdi efter § 6, stk. 1 (65 x 43.272,88)	<u>-2.812.737</u>
-----------------------------------------------------------	-------------------

Værdi til fordeling på solgte andele	<u>44.944.616</u>
---------------------------------------------	--------------------------

Andelshavere antal kvm	<u>5.094</u>
------------------------	--------------

Andelskroneværdi pr. 31. december 2016 pr. m ²	<u>8.823,05</u>
-----------------------------------------------------------	-----------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u>8.823,05</u>
-----------------------------------------------	-----------------

Ejendommen er pr. 31. december 2016 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,75%

Jf. vedtægternes § stk. 1 har medlemmerne andel i foreningens formue i forhold til det oprindelige indskud x kr. 65 (værdien i henhold til regnskabet afsluttet 31.12.1995). Overskydende beløb fordeles efter areal, jf. den til vedtægterne vedhæftede oversigt over indskud og areal.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2016	8.823,05
Værdi pr. 31. december 2015	8.606,00
Værdi pr. 31. december 2014	8.606,00

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	<u>2016</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	2.389.588	2.389.584	2.370.045
Boligafgifter, erhverv	<u>126.152</u>	<u>126.152</u>	<u>125.121</u>
	<u>2.515.740</u>	<u>2.515.736</u>	<u>2.495.166</u>
3. Andre indtægter			
Påkravsgebyrer	0	2.000	2.627
Nøglegebyrer	<u>0</u>	<u>1.000</u>	<u>775</u>
	<u>0</u>	<u>3.000</u>	<u>3.402</u>
4. Vaskeri-omkostninger			
Elforbrug	36.666		39.828
Vaskepulver	12.764		6.790
Salt	5.546		0
Vaskekort	0		2.700
Reparation og vedligeholdelse	29.645		11.950
Serviceabonnement	11.518		11.290
Oprettelse hosting og briksystem	9.138		0
2 stk. nye vaskemaskiner	103.241		0
Administration og ændring af lejn.	<u>5.676</u>		<u>12.261</u>
	<u>214.194</u>	<u>0</u>	<u>84.819</u>
5. Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring	75.342	73.000	66.766
Arbejdsskadeforsikring	1.888	0	2.846
ABF kontingent	<u>11.842</u>	<u>12.000</u>	<u>11.828</u>
	<u>89.072</u>	<u>85.000</u>	<u>81.440</u>
6. Anden renholdelse			
Ejendomsservicefirma	196.012	195.000	192.628
Glatførebekæmpelse	5.625	5.000	0
Rengøringsartikler	<u>0</u>	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<u>201.637</u>	<u>205.000</u>	<u>192.628</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2016	budget 2016	2015
7. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	9.464	13.375	5.905
Blomster og gaver	3.576	4.000	1.918
Kontorhold	0	10.000	1.183
Porto og gebyrer	11.990	6.000	6.106
Internet udgifter	2.778	2.400	2.438
Afskrivning af underskud internet-regnskab tidl. år	26.341	0	26.859
Bestyrelsesgodtgørelser	0	18.500	22.200
Revision og regnskab	25.750	25.750	25.000
Administrationshonorar	80.728	82.400	89.036
Administrationshonorar, nøgletal	3.556	3.600	3.500
Administrationshonorar, digital postkasse	0	625	625
Valuarvurdering	24.400	0	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	2.496	10.000	11.813
Varmeregnskab	4.651	35.000	33.427
	<u>195.730</u>	<u>211.650</u>	<u>230.010</u>
8. Vedligeholdelse			
Maler	0		2.524
Tømrer og snedker	12.921		97.142
Elektriker	8.807		26.166
Rensning af tagrender	4.637		0
VVS-sanitet, vandrør mv.	4.885		7.104
VVS-varmeinstallationer	8.711		9.063
Låsesmed	6.821		3.050
Port / dørtelefon	2.632		0
Glarmester	0		836
Arbejdsweekend	0		389
Fælles gårdanlæg	551		12.308
Selvrisiko forsikringssager	7.086		0
Budgetteret vedligeholdelse		417.590	
	<u>57.051</u>	<u>417.590</u>	<u>158.582</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	639.112	529.851	552.626
Renteudgifter, Nykredit	821	0	0
Renteudgifter, kreditorer	53	1.000	1.188
	<u>639.986</u>	<u>530.851</u>	<u>553.814</u>

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster Dagsværdi pr. 31. december 2016

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.422.000	6.747.876	0	8.169.876
Tilgang	0	494.567	0	494.567
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>1.422.000</u>	<u>7.242.443</u>	<u>0</u>	<u>8.664.443</u>
Opskrivninger primo	85.730.124	0	0	85.730.124
Årets opskrivninger	1.105.433	0	0	1.105.433
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>86.835.557</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>86.835.557</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>88.257.557</u>	<u>7.242.443</u>	<u>0</u>	<u>95.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til vurdering af 8. februar 2017 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 72.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,75%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
11. Tilgodehavender		
Restancer, andelshavere	4.380	0
Beboerkonto, andelssalg	12.688	0
Overdragelseskonto til senere afregning	28.433	28.433
Dong Energy, årsafregning varme	0	119.288
Mellemregning med administrator	<u>0</u>	<u>5.052</u>
	<u>45.501</u>	<u>152.773</u>
12. Internet-regnskab		
Overført fra tidligere år	-8.846	-26.859
Indbetalte bidrag	76.380	76.380
Internetomkostninger	-93.875	-85.226
Underskud tidligere år overført til driften	<u>26.341</u>	<u>26.859</u>
	<u>0</u>	<u>-8.846</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
13. Antenne-regnskab		
Overført fra tidligere år	-4.661	-5.613
Indbetalte bidrag	122.760	116.820
Antenneomkostninger (Kabel TV)	<u>-135.811</u>	<u>-115.868</u>
	<u>-17.712</u>	<u>-4.661</u>
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	723	8.563
Danske Bank, erhvervskredit (max. kr. 300.000)	<u>11.595.064</u>	<u>255.141</u>
	<u>11.595.787</u>	<u>263.704</u>
15. Andelsindskud		
	<u>Antal kvm</u>	<u>2016</u>
		<u>2015</u>
Andele, boliger	4.946	41.301
Andele erhverv	<u>148</u>	<u>1.972</u>
	<u>5.094</u>	<u>43.273</u>
16. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	85.730.124	63.830.124
Årets opskrivning	1.105.433	21.900.000
Årets nedskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>86.835.557</u>	<u>85.730.124</u>
17. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	-38.568.524	-16.615.058
Betalte prioritetsafdrag	536.007	544.184
Overført restandel af årets resultat	<u>-551.212</u>	<u>-22.497.650</u>
Overført resultat i alt	<u>-38.583.729</u>	<u>-38.568.524</u>
18. Reserveret til inødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	29.122.660	6.386.627
Årets hensættelse	0	22.736.033
Anvendt af årets hensættelse	<u>-10.537.304</u>	<u>0</u>
	<u>18.585.356</u>	<u>29.122.660</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder			
	Saldo primo	0	0	
	Årets hensættelse	10.537.304	0	
	Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>	
		<u>10.537.304</u>	<u>0</u>	
19.	Prioritetsgæld			
Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1	Nykredit, kont.lån 3,5544% indfriet			
2	Nykredit, kontl.lån 3,9112% indfriet			
3	Nykredit, kontl.lån 2,6776% <u>23.176.443</u>	<u>23.714.191</u>	100,0000	<u>23.714.191</u>
	<u>23.176.443</u>	<u>23.714.191</u>		<u>23.714.191</u>
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1	Nykredit, kont.lån 3,5544%	231.063	260.028	indfriet
2	Nykredit, kontl.lån 3,9112%	36.761	19.422	indfriet
3	Nykredit, kontl.lån 2,6776% <u>371.288</u>	<u>371.288</u>	<u>256.557</u>	<u>523.498</u>
		<u>639.112</u>	<u>536.007</u>	<u>523.498</u>
Nr. Låneoplysninger		Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1	Nykredit, kont.lån 3,5544%	indfriet	-	-
2	Nykredit, kontl.lån 3,9112%	indfriet	-	-
3	Nykredit, kontl.lån 2,6776%	29,50 år	-	-
20.	Varmeregnskab		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Varme indbetalt aconto		39.851	40.418
	Køb af varme		0	0
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år		<u>35.260</u>	<u>115.279</u>
			<u>75.111</u>	<u>155.697</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
21. Øvrig gæld		
Grant Thornton	25.750	25.000
Wind Administration ApS	550	22.750
Bestyrelsesgodtgørelser	0	18.500
Forudbetalt boligafgift mv.	13.379	15.790
Deposita fraflyttere	15.680	15.680
Varmeregnskabshonorar	0	32.109
JR service Ejendomsrengøring	31.039	0
Alm.Brand forsikring	7.086	0
Dong Energy	9.200	4.715
Diverse regninger	3.998	18.117
	<u>106.682</u>	<u>152.661</u>

22. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster, København, kr. 1.700.000 til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 23.176.443, er der stillet sikkerhed på kr. 23.433.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2016 på kr. 95.500.000.

Deklaration

I forbindelse med Københavns Kommunes godkendelse af de udførte byfornyelsesarbejder og hertil knyttet tabserstatning på kr. 4.506.000 er der efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 tinglyst en deklARATION på ejendommen den 21. juli 2005 vedrørende erstatningsudbetalingen. Såfremt ejendommens nuværende status som andelsboligforening inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning af Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, helt eller delvist kræves tilbagebetalt.

Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen når denne status ændres, og beløbet opkræves med tillæg af renter fra overtagelsesdagen til betaling sker.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud med mindre kreditor har taget forbehold.

Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i Danske Bank.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	66	4.946,0
B2	Erhvervsandele	1	148,0
B3	Boliglejemål	0	-
B4	Erhvervslejemål	0	-
		<hr/>	<hr/>
		67	5.094,0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	2	72,0
B6	I alt	<hr/>	<hr/>
		69	5.166,0

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3					
D1	Stiftelsesår				1968
D2	Ejendommens opførelsesår				1914

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				ja
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt solidarisk for kassekredit i pengeinstitut.				

F1	Anvendt vurderingsprincip	Handelsværdi som udlejningsejendom af 8. februar 2017			
-----------	----------------------------------	-------------------------------------------------------	--	--	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	95.500.000	18.486
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.628.660	6.510
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	35,21%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	469	483
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	25	852
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	57.051	2%
	Øvrige omkostninger	1.194.397	38%
	Finansielle poster, netto	1.346.396	43%
	Afdrag	536.007	17%
	I alt	<u>3.133.851</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>97%</u>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>Forrige år</u> 108	<u>Sidste år</u> 154
			<u>I år</u> -3
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	14.134	13.937
	Valuarvurdering	18.748	18.486
	Anskaffelsessum (kostpris)	1.701	1.677
K1	Foreslået andelsværdi	8.823	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.665	
K3	Teknisk andelsværdi	11.488	
	Reserver uden for andelsværdi	6.602	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	50	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	442	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>492</u>	<u>31</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		73%
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>Forrige år</u> 103	<u>Sidste år</u> 107
			<u>I år</u> 105

Noter til årsrapporten

24 Specifikation af andelsværdi:

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi jf. § 6, stk. 1</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsværdi efter kvm</u>	<u>Samlet an- delsværdi</u>
1	Holmbladsgade 25, st.tv.	1.971,50	128.148	148	1.305.811	1.433.959
2	Holmbladsgade 25, 1.tv.	736,14	47.849	84	741.136	788.985
3	Holmbladsgade 25, 2.tv.	736,14	47.849	84	741.136	788.985
4	Holmbladsgade 25, 3.tv.	863,06	56.099	108	952.889	1.008.988
5	Holmbladsgade 25, 4.tv.	736,14	47.849	83	732.313	780.162
6	Holmbladsgade 25, 5.tv.	1.226,89	79.748	146	1.288.165	1.367.913
7	Holmbladsgade 25, 1.th.	693,83	45.099	90	794.074	839.173
8	Holmbladsgade 25, 2.th.	693,83	45.099	90	794.074	839.173
9	Holmbladsgade 25, 3.th.	693,83	45.099	90	794.074	839.173
10	Holmbladsgade 25, 4.th.	693,83	45.099	89	785.251	830.350
11	Holmbladsgade 25, 5.th.	617,67	40.149	81	714.667	754.816
12	Christian Svendsens Gade 9, st.tv.	499,22	32.449	60	529.383	561.832
14	Christian Svendsens Gade 9, 1.tv.	573,84	37.300	58	511.737	549.036
15	Christian Svendsens Gade 9, 2.	1.106,91	71.949	122	1.076.412	1.148.361
16	Christian Svendsens Gade 9, 3.tv.	573,84	37.300	58	511.737	549.036
17	Christian Svendsens Gade 9, 4.	1.106,91	71.949	121	1.067.589	1.139.538
18	Christian Svendsens Gade 9, 5.	431,53	28.049	52	458.799	486.848
19	Christian Svendsens Gade 9, 1.th.	533,07	34.650	64	564.675	599.325
21	Christian Svendsens Gade 9, 3.th.	287,69	18.700	40	352.922	371.622
25	Christian Svendsens Gade 7, 1.tv.	456,91	29.699	54	476.445	506.144
27	Christian Svendsens Gade 7, 3.tv.	456,91	29.699	54	476.445	506.144
28	Christian Svendsens Gade 7, 4.	922,29	59.949	107	944.066	1.004.015
30	Christian Svendsens Gade 7, st.	879,98	57.199	108	952.889	1.010.088
31	Christian Svendsens Gade 7, 1.th.	465,38	30.250	54	476.445	506.694
32	Christian Svendsens Gade 7, 2.	922,29	59.949	108	952.889	1.012.838
33	Christian Svendsens Gade 7, 3.th.	465,38	30.250	54	476.445	506.694
35	Christian Svendsens Gade 7, 5.	812,30	52.800	98	864.659	917.458
36	Christian Svendsens Gade 5, st.	879,98	57.199	108	952.889	1.010.088
38	Christian Svendsens Gade 5, 2.tv.	456,91	29.699	54	476.445	506.144
39	Christian Svendsens Gade 5, 3.tv.	456,91	29.699	54	476.445	506.144
40	Christian Svendsens Gade 5, 4.tv.	456,91	29.699	54	476.445	506.144
41	Christian Svendsens Gade 5, 5.tv.	406,15	26.400	49	432.329	458.729
43	Christian Svendsens Gade 5, 1.	913,82	59.398	108	952.889	1.012.288
44	Christian Svendsens Gade 5, 2.th.	456,91	29.699	54	476.445	506.144
45	Christian Svendsens Gade 5, 3.th.	456,91	29.699	54	476.445	506.144
46	Christian Svendsens Gade 5, 4.th.	456,91	29.699	54	476.445	506.144
47	Christian Svendsens Gade 5, 5.th.	406,15	26.400	49	432.329	458.729
48	Christian Svendsens Gade 3, st.	846,14	54.999	108	952.889	1.007.888

Noter til årsrapporten

24 Specifikation af andelsværdi:

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi jf. § 6, stk. 1</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsværdi efter kvm</u>	<u>Samlet an- delsværdi</u>
49	Christian Svendsens Gade 3, 1.tv.	465,38	30.250	54	476.445	506.694
51	Christian Svendsens Gade 3, 3.tv.	465,38	30.250	54	476.445	506.694
52	Christian Svendsens Gade 3, 4.	922,29	59.949	107	944.066	1.004.015
53	Christian Svendsens Gade 3, 5.	829,22	53.899	98	864.659	918.558
55	Christian Svendsens Gade 3, 1.th.	456,91	29.699	54	476.445	506.144
56	Christian Svendsens Gade 3, 2.	922,29	59.949	108	952.889	1.012.838
57	Christian Svendsens Gade 3, 3.th.	456,91	29.699	54	476.445	506.144
60	Christian Svendsens Gade 1, st.	837,66	54.448	102	899.951	954.399
61	Christian Svendsens Gade 1, 1.tv.	490,76	31.899	61	538.206	570.105
62	Christian Svendsens Gade 1, 2.tv.	490,76	31.899	63	555.852	587.752
63	Christian Svendsens Gade 1, 3.tv.	490,76	31.899	63	555.852	587.752
64	Christian Svendsens Gade 1, 4.tv.	490,76	31.899	63	555.852	587.752
65	Christian Svendsens Gade 1, 5.tv.	490,76	31.899	62	547.029	578.928
67	Christian Svendsens Gade 1, 1.th.	439,98	28.599	54	476.445	505.043
68	Christian Svendsens Gade 1, 2.th.	439,98	28.599	54	476.445	505.043
69	Christian Svendsens Gade 1, 3.th.	439,98	28.599	54	476.445	505.043
70	Christian Svendsens Gade 1, 4.th.	439,98	28.599	54	476.445	505.043
71	Christian Svendsens Gade 1, 5.th.	414,60	26.949	51	449.976	476.925
72	Christian Svendsens Gade 1A, st.tv.	456,91	29.699	56	494.091	523.790
73	Christian Svendsens Gade 1A, 1.tv.	456,91	29.699	57	502.914	532.613
74	Christian Svendsens Gade 1A, 2.tv.	456,91	29.699	57	502.914	532.613
75	Christian Svendsens Gade 1A, 3.tv.	456,91	29.699	57	502.914	532.613
76	Christian Svendsens Gade 1A, 4.tv.	456,91	29.699	56	494.091	523.790
77	Christian Svendsens Gade 1A, 5.	1.023,01	66.496	129	1.138.173	1.204.669
78	Christian Svendsens Gade 1A, st.th.	753,07	48.950	83	732.313	781.263
79	Christian Svendsens Gade 1A, 1.th.	719,22	46.749	85	749.959	796.709
80	Christian Svendsens Gade 1A, 2.th.	719,22	46.749	85	749.959	796.709
81	Christian Svendsens Gade 1A, 3.th.	719,22	46.749	85	749.959	796.709
82	Christian Svendsens Gade 1A, 4.th.	719,22	46.749	83	732.313	779.062
		<u>43.272,88</u>	<u>2.812.737</u>	<u>5.094</u>	<u>44.944.616</u>	<u>47.757.353</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2016	2016	2017
Boligafgift, boliger	2.389.584	2.389.588	2.389.584
Boligafgift, erhverv	126.152	126.152	126.152
Vaskeri-indtægter	0	66.899	70.000
Andre indtægter	3.000	0	0
Indtægter i alt	2.518.736	2.582.639	2.585.736
Udgifter			
Ejendomsskatter	158.722	158.722	154.754
EI-forbrug	20.000	19.286	60.000
Vandforbrug	160.000	160.751	165.000
Renovation	166.000	155.005	158.000
Vaskeri-omkostninger	0	214.194	70.000
Forsikringer og abonnementer	85.000	89.072	92.000
Vicevært, trappevask og snerydning	195.000	196.012	200.000
Anden renholdelse	10.000	5.625	10.000
Administrationshonorar	82.400	80.728	82.400
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.750	25.750	26.250
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	0	18.500
Varmeregnskabshonorar	35.000	4.651	35.000
Øvrige foreningsomkostninger	50.000	84.601	80.000
Vedligeholdelse	417.590	57.051	180.083
	1.423.962	1.251.448	1.331.987
Renteudgifter, prioritetslån	529.851	639.112	730.251
Renteudgifter, kreditorer	1.000	874	0
Låneomkostninger og kurstab	0	706.410	0
Udgifter i alt	1.954.813	2.597.844	2.062.238
Årets resultat	563.923	-15.205	523.498
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-494.567	-9.537.000
Nettoprovenue ved omlægning af lån	0	10.735.587	0
Regulering deposita	0	1.667	0
Afdrag prioritetsgæld	-563.923	-536.007	-523.498
Ændring i arbejdskapitalen	0	9.691.475	-9.537.000
Arbejdskapital primo	254.000	254.477	9.946.000
Arbejdskapital ultimo	254.000	9.945.952	409.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		11.743.396	
Kortfristet gæld		-1.797.444	
		<u>9.945.952</u>	