

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 2017

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018	22

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

Rasmus Bundgård Vinther
Sigurd Brinck
Ugo Ferrante Carrante
Søren Foged
Vibeke Hesselberg

Administrator

WA 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 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

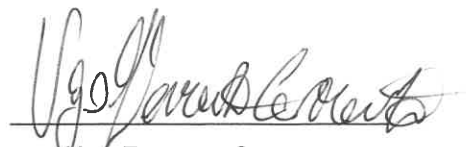
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2018

Bestyrelse


Rasmus Bundgård Vinther


Sigurd Brinck


Ugo Ferrante Carrante


Søren Foged


Vibeke Hesselberg


Administrator

WA 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2017. I note 24 er der medtaget resultatbudget for 2018. 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 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 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 bestyrelsen 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 22. marts 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 34 20 99 36



Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

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 renteomkostninger 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 nominel 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 nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven 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 22 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 2017

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2017	budget 2017	2016
2	Boligafgift	2.515.740	2.515.736	2.515.740
	Vaskeri-indtægter	70.192	70.000	66.899
		<u>2.585.932</u>	<u>2.585.736</u>	<u>2.582.639</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	154.754	154.754	158.722
	Elforbrug	53.859	60.000	19.286
	Vandforbrug	118.888	165.000	160.751
	Renovation	142.388	158.000	155.005
3	Vaskeri-omkostninger	56.610	70.000	214.194
4	Forsikringer og abonnementer	78.360	92.000	89.072
5	Anden renholdelse	194.938	210.000	201.637
6	Foreningsomkostninger og administration	245.173	242.150	195.730
7	Vedligeholdelse	178.554	180.083	57.051
	Vedligeholdelsesandel af vinduesudskiftning	3.566.319	0	0
		<u>4.789.843</u>	<u>1.331.987</u>	<u>1.251.448</u>
	Resultat før finansielle poster	-2.203.911	1.253.749	1.331.191
	Låneomkostninger og kurstab	0	0	-706.410
	Finansielle indtægter	381	0	0
8	Finansielle omkostninger	<u>-730.700</u>	<u>-730.251</u>	<u>-639.986</u>
	Årets resultat	<u>-2.934.230</u>	<u>523.498</u>	<u>-15.205</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	-10.537.304	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	523.499	523.498	536.007
	Overført restandel af årets resultat	<u>7.079.575</u>	<u>0</u>	<u>-551.212</u>
	Disponeret i alt	<u>-2.934.230</u>	<u>523.498</u>	<u>-15.205</u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Aktiver	2017	2016
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster		
9	Dagsværdi pr. 31. december 2017	101.800.000	95.500.000
	Anlægsaktiver i alt	101.800.000	95.500.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
10	Tilgodehavender	35.850	45.501
11	Internet-regnskab	8.782	0
12	Antenne-regnskab	5.112	17.712
	Forudbetalte omkostninger	91.834	84.396
		141.578	147.609
13	Likvide beholdninger	857	11.595.787
	Omsætningsaktiver i alt	142.435	11.743.396
	Aktiver i alt	101.942.435	107.243.396

Balance pr. 31. december 2017

Note	Passiver	2017	2016
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	43.273	43.273
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	86.497.485	86.835.557
16	Overført resultat mv.	-27.889.299	-38.583.729
		58.608.186	48.251.828
	Andre reserver		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	20.000.000	23.091.356
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	10.537.304
		20.000.000	33.628.660
	Egenkapital i alt	78.651.459	81.923.761
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	22.652.945	23.176.443
	Deposita, andelshavere	352.887	345.748
		23.005.832	23.522.191
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Danske Bank, erhvervskredit (max. kr. 300.000)	77.139	0
19	Varmeregnskab	71.058	75.111
	Afregning salg af andele	0	1.615.651
20	Øvrig gæld	136.947	106.682
		285.144	1.797.444
	Gældsforpligtelser i alt	23.290.976	25.319.635
	Passiver i alt	101.942.435	107.243.396
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2017

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	15.302.515
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom af 31. december 2017	101.800.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016	72.000.000

Egenkapital jf. regnskabet	78.651.459
----------------------------	------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-20.000.000
---	--------------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	101.800.000	
Bogført værdi	<u>101.800.000</u>	<u>0</u>
		58.651.459

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	22.652.945	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>23.163.061</u>	<u>-510.116</u>
		58.141.343

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

Værdi til fordeling på solgte andele	<u>55.328.606</u>
---	--------------------------

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

Andelskroneværdi pr. 31. december 2017 pr. m ²	<u>10.861,52</u>
---	------------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u>10.861,52</u>
---	------------------

Ejendommen er pr. 31. december 2017 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 2017	10.861,52
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		
		2017	2017	2016
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	2.389.588	2.389.584	2.389.588
	Boligafgifter, erhverv	126.152	126.152	126.152
		<u>2.515.740</u>	<u>2.515.736</u>	<u>2.515.740</u>
3.	Vaskeri-omkostninger			
	Elforbrug	31.083		36.666
	Vaskepulver	8.091		12.764
	Salt	0		5.546
	Reparation og vedligeholdelse	0		29.645
	Serviceabonnement	8.972		11.518
	Oprettelse hosting og brikssystem	2.788		9.138
	2 stk. nye vaskemaskiner	0		103.241
	Administration og ændring af lejenr.	5.676		5.676
		<u>56.610</u>	<u>70.000</u>	<u>214.194</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	76.396	77.000	75.342
	Arbejdsskadeforsikring	1.964	2.000	1.888
	ABF kontingent	0	13.000	11.842
		<u>78.360</u>	<u>92.000</u>	<u>89.072</u>
5.	Anden renholdelse			
	Ejendomsservicefirma	185.845	200.000	196.012
	Glatførebekæmpelse	0	0	5.625
	Skadedyrsbekæmpelse	9.093	10.000	0
		<u>194.938</u>	<u>210.000</u>	<u>201.637</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
	2017	2017	2016	
6. Foreningsomkostninger og administration				
Generalforsamling og møder	3.031	13.000	9.464	
Blomster og gaver	881	4.000	3.576	
Kontorhold	7.346	10.000	0	
Porto og gebyrer	10.360	14.400	11.990	
Internet udgifter	2.688	3.000	2.778	
Afskrivning af underskud internet-regnskab tidl. år	0	0	26.341	
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	18.500	0	
Revision og regnskab	26.250	26.250	25.750	
Administrationshonorar	81.132	82.400	80.728	
Administrationshonorar, nøgletal	3.556	3.600	3.556	
Valuarvurdering	21.225	28.000	24.400	
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	4.000	2.496	
Varmeregnskab, 2 års honorar	69.646	35.000	4.651	
Tab ved fraflyttere	558	0	0	
	<u>245.173</u>	<u>242.150</u>	<u>195.730</u>	
7. Vedligeholdelse				
Maler	110		0	
Murer	19.688		0	
Tømrer og snedker	114.975		12.921	
Elektriker	1.585		8.807	
Rensning af tagrender	0		4.637	
VVS-sanitet, vandrør mv.	17.924		4.885	
VVS-varmeinstallationer	15.763		8.711	
Låsesmed	3.883		6.821	
Port / dørtelefon	0		2.632	
Garmester	2.882		0	
Fælles gårdanlæg	1.744		551	
Selvrisiko forsikringssager	0		7.086	
Budgetteret vedligeholdelse		180.083		
	<u>178.554</u>	<u>180.083</u>	<u>57.051</u>	
8. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	730.251	730.251	639.112	
Renteudgifter, Nykredit	449	0	821	
Renteudgifter, kreditorer	0	0	53	
	<u>730.700</u>	<u>730.251</u>	<u>639.986</u>	

Noter til årsrapporten

9. Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster

Dagsværdi pr. 31. december 2017

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	1.422.000	7.242.443	0	8.664.443
Tilgang	0	6.638.072	0	6.638.072
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.422.000	13.880.515	0	15.302.515
Opskrivninger primo	86.835.557	0	0	86.835.557
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	-338.072	0	0	-338.072
Opskrivninger ultimo	86.497.485	0	0	86.497.485
Regnskabsmæssig værdi	87.919.485	13.880.515	0	101.800.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 2. februar 2018 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 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.

	2017	2016
10. Tilgodehavender		
Restancer, andelshavere	7.417	4.380
Beboerkonto, andelssalg	0	12.688
Overdragelseskonto til senere afregning	28.433	28.433
	<u>35.850</u>	<u>45.501</u>
11. Internet-regnskab		
Overført fra tidligere år	0	-8.846
Indbetalte bidrag	76.380	76.380
Internetomkostninger	-85.162	-93.875
Underskud tidligere år overført til driften	0	26.341
	<u>-8.782</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
12. Antenne-regnskab			
Overført fra tidligere år		-17.712	-4.661
Indbetalte bidrag		139.224	122.760
Antenneomkostninger (Kabel TV)		<u>-126.624</u>	<u>-135.811</u>
		<u>-5.112</u>	<u>-17.712</u>
13. Likvide beholdninger			
Kassebeholdning		857	723
Danske Bank, erhvervskredit (max. kr. 300.000)		<u>0</u>	<u>11.595.064</u>
		<u>857</u>	<u>11.595.787</u>
14. Andelsindskud			
	<u>Antal kvm</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Andele, boliger	4.946	41.301	41.301
Andele erhverv	148	1.972	1.972
	<u>5.094</u>	<u>43.273</u>	<u>43.273</u>
15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
Opskrivning primo		86.835.557	85.730.124
Årets opskrivning		0	1.105.433
Årets nedskrivning		<u>-338.072</u>	<u>0</u>
		<u>86.497.485</u>	<u>86.835.557</u>
16. Overført resultat mv.			
Tidligere års resultat		-38.583.729	-38.568.524
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		3.091.356	0
Betalte prioritetsafdrag		523.499	536.007
Overført restandel af årets resultat		<u>7.079.575</u>	<u>-551.212</u>
Overført resultat i alt		<u>-27.889.299</u>	<u>-38.583.729</u>
17. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.			
Saldo primo		23.091.356	33.628.660
Årets hensættelse		-3.091.356	0
Anvendt af årets hensættelse		<u>0</u>	<u>-10.537.304</u>
		<u>20.000.000</u>	<u>23.091.356</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
17. Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	10.537.304	0
Årets hensættelse	0	10.537.304
Anvendt af årets hensættelse	<u>-10.537.304</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>10.537.304</u>

18. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
3 Nykredit, kontl.lån 2,6776%	<u>22.652.945</u>	<u>23.163.061</u>	100,0000	<u>23.163.061</u>
<i>kontantlån</i>	<u>22.652.945</u>	<u>23.163.061</u>		<u>23.163.061</u>
				Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>		
3 Nykredit, kontl.lån 2,6776%	<u>730.251</u>	<u>523.499</u>		<u>537.657</u>
	<u>730.251</u>	<u>523.499</u>		<u>537.657</u>
			Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>			
3 Nykredit, kontl.lån 2,6776%	28,50 år	-	-	-

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
19. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	39.479	39.851
Køb af varme	-69.916	0
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	<u>101.495</u>	<u>35.260</u>
	<u>71.058</u>	<u>75.111</u>

Noter til årsrapporten

	2017	2016
20. Øvrig gæld		
Grant Thornton	26.250	25.750
WA ApS	3.579	550
Forudbetalt boligafgift mv.	16.820	13.379
Deposita fraflyttere	15.680	15.680
JR service Ejendomsrengøring	14.313	31.039
Alm.Brand forsikring	0	7.086
Ørsted	12.700	9.200
Brunata	37.944	0
Diverse regninger	9.661	3.998
	<u>136.947</u>	<u>106.682</u>

21. 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. 22.652.944,68, er der stillet sikkerhed på kr. 23.433.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2017 på kr. 101.800.000.

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 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

22 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	-
		67	5.094,0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	2	72,0
B6	I alt		
		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 31. december 2017
-----------	----------------------------------	---

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	101.800.000	19.706
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.000.000	3.871
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19,65%	

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

22 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	178.554	3%
	Øvrige omkostninger	4.611.289	76%
	Finansielle poster, netto	730.319	12%
	Afdrag	523.499	9%
	I alt	6.043.661	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		97%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	154	-3
			I år
			-576
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	14.134	13.937
	Valuarvurdering	19.984	19.706
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.004	2.962
K1	Foreslået andelsværdi	10.862	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.544	
K3	Teknisk andelsværdi	15.406	
	Reserver uden for andelsværdi	3.926	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	31	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	0	97
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	31	108
			I år
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		77%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	107	105
			I år
			103

Noter til årsrapporten

23 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	1.607.506	1.735.653
2	Holmbladsgade 25, 1.tv.	736,14	47.849	84	912.368	960.217
3	Holmbladsgade 25, 2.tv.	736,14	47.849	84	912.368	960.217
4	Holmbladsgade 25, 3.tv.	863,06	56.099	108	1.173.045	1.229.144
5	Holmbladsgade 25, 4.tv.	736,14	47.849	83	901.507	949.356
6	Holmbladsgade 25, 5.tv.	1.226,89	79.748	146	1.585.783	1.665.530
7	Holmbladsgade 25, 1.th.	693,83	45.099	90	977.537	1.022.636
8	Holmbladsgade 25, 2.th.	693,83	45.099	90	977.537	1.022.636
9	Holmbladsgade 25, 3.th.	693,83	45.099	90	977.537	1.022.636
10	Holmbladsgade 25, 4.th.	693,83	45.099	89	966.676	1.011.775
11	Holmbladsgade 25, 5.th.	617,67	40.149	81	879.783	919.932
12	Christian Svendsens Gade 9, st.tv.	499,22	32.449	60	651.691	684.141
14	Christian Svendsens Gade 9, 1.tv.	573,84	37.300	58	629.968	667.268
15	Christian Svendsens Gade 9, 2.	1.106,91	71.949	122	1.325.106	1.397.055
16	Christian Svendsens Gade 9, 3.tv.	573,84	37.300	58	629.968	667.268
17	Christian Svendsens Gade 9, 4.	1.106,91	71.949	121	1.314.244	1.386.194
18	Christian Svendsens Gade 9, 5.	431,53	28.049	52	564.799	592.849
19	Christian Svendsens Gade 9, 1.th.	533,07	34.650	64	695.138	729.787
21	Christian Svendsens Gade 9, 3.th.	287,69	18.700	40	434.461	453.161
25	Christian Svendsens Gade 7, 1.tv.	456,91	29.699	54	586.522	616.221
27	Christian Svendsens Gade 7, 3.tv.	456,91	29.699	54	586.522	616.221
28	Christian Svendsens Gade 7, 4.	922,29	59.949	107	1.162.183	1.222.132
30	Christian Svendsens Gade 7, st.	879,98	57.199	108	1.173.045	1.230.243
31	Christian Svendsens Gade 7, 1.th.	465,38	30.250	54	586.522	616.772
32	Christian Svendsens Gade 7, 2.	922,29	59.949	108	1.173.045	1.232.993
33	Christian Svendsens Gade 7, 3.th.	465,38	30.250	54	586.522	616.772
35	Christian Svendsens Gade 7, 5.	812,30	52.800	98	1.064.429	1.117.229
36	Christian Svendsens Gade 5, st.	879,98	57.199	108	1.173.045	1.230.243
38	Christian Svendsens Gade 5, 2.tv.	456,91	29.699	54	586.522	616.221
39	Christian Svendsens Gade 5, 3.tv.	456,91	29.699	54	586.522	616.221
40	Christian Svendsens Gade 5, 4.tv.	456,91	29.699	54	586.522	616.221
41	Christian Svendsens Gade 5, 5.tv.	406,15	26.400	49	532.215	558.614
43	Christian Svendsens Gade 5, 1.	913,82	59.398	108	1.173.045	1.232.443
44	Christian Svendsens Gade 5, 2.th.	456,91	29.699	54	586.522	616.221
45	Christian Svendsens Gade 5, 3.th.	456,91	29.699	54	586.522	616.221
46	Christian Svendsens Gade 5, 4.th.	456,91	29.699	54	586.522	616.221
47	Christian Svendsens Gade 5, 5.th.	406,15	26.400	49	532.215	558.614
48	Christian Svendsens Gade 3, st.	846,14	54.999	108	1.173.045	1.228.044

Noter til årsrapporten

23 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	586.522	616.772
51	Christian Svendsens Gade 3, 3.tv.	465,38	30.250	54	586.522	616.772
52	Christian Svendsens Gade 3, 4.	922,29	59.949	107	1.162.183	1.222.132
53	Christian Svendsens Gade 3, 5.	829,22	53.899	98	1.064.429	1.118.329
55	Christian Svendsens Gade 3, 1.th.	456,91	29.699	54	586.522	616.221
56	Christian Svendsens Gade 3, 2.	922,29	59.949	108	1.173.045	1.232.993
57	Christian Svendsens Gade 3, 3.th.	456,91	29.699	54	586.522	616.221
60	Christian Svendsens Gade 1, st.	837,66	54.448	102	1.107.875	1.162.323
61	Christian Svendsens Gade 1, 1.tv.	490,76	31.899	61	662.553	694.452
62	Christian Svendsens Gade 1, 2.tv.	490,76	31.899	63	684.276	716.175
63	Christian Svendsens Gade 1, 3.tv.	490,76	31.899	63	684.276	716.175
64	Christian Svendsens Gade 1, 4.tv.	490,76	31.899	63	684.276	716.175
65	Christian Svendsens Gade 1, 5.tv.	490,76	31.899	62	673.415	705.314
67	Christian Svendsens Gade 1, 1.th.	439,98	28.599	54	586.522	615.121
68	Christian Svendsens Gade 1, 2.th.	439,98	28.599	54	586.522	615.121
69	Christian Svendsens Gade 1, 3.th.	439,98	28.599	54	586.522	615.121
70	Christian Svendsens Gade 1, 4.th.	439,98	28.599	54	586.522	615.121
71	Christian Svendsens Gade 1, 5.th.	414,60	26.949	51	553.938	580.887
72	Christian Svendsens Gade 1A, st.tv.	456,91	29.699	56	608.245	637.945
73	Christian Svendsens Gade 1A, 1.tv.	456,91	29.699	57	619.107	648.806
74	Christian Svendsens Gade 1A, 2.tv.	456,91	29.699	57	619.107	648.806
75	Christian Svendsens Gade 1A, 3.tv.	456,91	29.699	57	619.107	648.806
76	Christian Svendsens Gade 1A, 4.tv.	456,91	29.699	56	608.245	637.945
77	Christian Svendsens Gade 1A, 5.	1.023,01	66.496	129	1.401.137	1.467.632
78	Christian Svendsens Gade 1A, st.th.	753,07	48.950	83	901.507	950.456
79	Christian Svendsens Gade 1A, 1.th.	719,22	46.749	85	923.230	969.979
80	Christian Svendsens Gade 1A, 2.th.	719,22	46.749	85	923.230	969.979
81	Christian Svendsens Gade 1A, 3.th.	719,22	46.749	85	923.230	969.979
82	Christian Svendsens Gade 1A, 4.th.	719,22	46.749	83	901.507	948.256
		<u>43.272,88</u>	<u>2.812.737</u>	<u>5.094</u>	<u>55.328.606</u>	<u>58.141.343</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2017	2017	2018
Boligaft, boliger	2.389.584	2.389.588	2.389.584
Boligaft, erhverv	126.152	126.152	126.152
Vaskeri-indtægter	70.000	70.192	70.000
Indtægter i alt	2.585.736	2.585.932	2.585.736
Udgifter			
Ejendomsskatter	154.754	154.754	154.754
El-forbrug	60.000	53.859	50.000
Vandforbrug	165.000	118.888	140.000
Renovation	158.000	142.388	145.000
Vaskeri-omkostninger	70.000	56.610	80.000
Forsikringer og abonnementer	92.000	78.360	85.000
Vicevært, trappevask og snerydning	200.000	185.845	200.000
Anden renholdelse	10.000	9.093	10.000
Administrationshonorar	82.400	81.132	82.400
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.250	26.250	26.500
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	18.500	18.500
Varmeregnskabshonorar	35.000	69.646	37.000
Øvrige foreningsomkostninger	80.000	49.645	60.000
Vedligeholdelse	180.083	178.554	180.000
Energimærkning	0	0	16.000
Vedligeholdelsesplan	0	0	18.750
Vedligeholdelsesandel af vinduesudskiftning	0	3.566.319	0
	1.331.987	4.789.843	1.303.904
Renteindtægter	0	-381	0
Renteudgifter, prioritetslån	730.251	730.251	713.448
Renteudgifter, kreditorer	0	449	0
Udgifter i alt	2.062.238	5.520.162	2.017.352
Årets resultat	523.498	-2.934.230	568.384
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Køb af materielle anlægsaktiver	-9.537.000	-6.638.071	0
Regulering deposita	0	7.139	0
Afdrag prioritetsgæld	-523.498	-523.499	-537.657
Ændring i arbejdskapitalen	-9.537.000	-10.088.661	30.727
Arbejdskapital primo	9.946.000	9.945.952	-143.000
Arbejdskapital ultimo	409.000	-142.709	-112.273
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		142.435	
Kortfristet gæld		-285.144	
		-142.709	