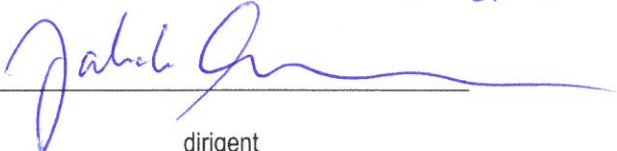


Andelsboligforeningen Parkalléen

CVR-nummer 20 43 18 30

Årsrapporten 2016/2017

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 31 / 1 2017



dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Noter til årsregnskabet	13
Noter, beregning af andelsværdi	23
Noter, nøgletal	24
Noter, nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2017	25

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Parkalléen c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholm Kanal 18 1220 København K
Bestyrelse	Kasper Schmidt, formand Martin Hansen Ida Søemod Sidsel Hviid Anne Katrine Storm
Administrator	Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Arbejdernes Landsbank Nørrebrogade 62 2200 København N
Boliger	Andelsboliger, 147 stk., i alt 10.318 m ² Boliglejemål, 18 stk., i alt 849 m ² Erhvervslejemål, 4 stk., i alt 418 m ² Andelsboliger/lejemål i alt 168 stk., i alt 11.518 m ²
Stiftelsesdato	17. september 1997

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2016/2017.

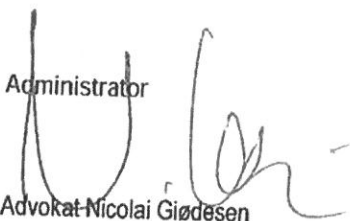
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 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 27 november 2017

Administrator

Advokat Nicolai Giødesen

Bestyrelsen

Kasper Schmidt, formand

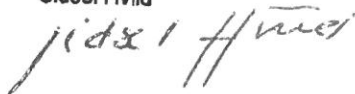


Martin Hansen

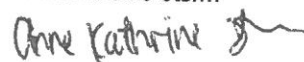
Ida Sømod



Sidsel Hviid



Anne Katrine Storm



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Parkalléen:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Parkalléen for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Helsingør, den 27. november 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevej 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63


Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om 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 tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse og indfrielse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Restsaldoen af kurstab på lån der indfries før tid føres over foreningens egenkapital i indfrielsesåret.

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Kostprisen for grunde og bygninger omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostpris omfatter endvidere renoverings- og forbedringsomkostninger. Kurstab ved indfrielse og optagelse af lån indgår ikke i kostprisen for grunde og bygninger.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 5 – 10 år.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger og fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under øvrige indtægter.

Tilgodehavender

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

Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Rentetilskrivningen på indestående føres under finansielle poster.

Tilgodehavende byfornyelsestilskud indregnes i takt med afholdelsen af de tilskudsberettigede vedligeholdelses- og forbedringsomkostninger og dermed i takt med, at der opnås endelig ret til tilskuddet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser.

Regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 34.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 34, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal 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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

Resultatopgørelse 2016/17

Note	Regnskab 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Regnskab 2015/16	
Indtægter				
	Boligafgift	4.157.904	4.148.859	4.070.175
	Ydelse, dørprojekt	252.116	227.000	227.788
1	Lejeindtægter	692.290	740.000	762.778
	Vaskeriindtægter	172.539	157.200	152.575
	Øvrige indtægter	116.787	99.800	199.835
	Indtægter i alt	5.391.636	5.372.859	5.413.151
Omkostninger				
2	Ejendomsskat og forsikringer	698.059	767.000	755.149
3	Forbrugsafgifter	457.491	568.550	543.650
4	Renholdelse	536.956	500.000	430.530
5	Vedligeholdelse, løbende	586.000	450.000	504.853
6	Administrationsomkostninger	497.257	409.200	428.696
7	Øvrige foreningsomkostninger	4.245	39.800	101.826
11	Afskrivninger	134.924	120.000	119.047
	Ordinære driftsomkostninger i alt	2.914.932	2.854.550	2.883.751
	Vedligeholdelsesandel af byfornyelsesprojekt	0	0	1.663.077
	Byfornyelsestilskud	0	0	-1.188.015
	Omkostninger efter byggeprojekter i alt	2.914.932	2.854.550	3.358.813
	Resultat før finansielle poster	2.476.704	2.518.309	2.054.338
8	Finansielle indtægter	140.812	0	3.439
9	Finansielle omkostninger	1.302.520	1.288.500	1.376.140
	Finansielle poster, netto	-1.161.708	-1.288.500	-1.372.701

Resultatopgørelse 2016/17

Note	Regnskab 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Regnskab 2015/16
Resultat før skat	1.314.996	1.229.809	681.636
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat / overskud	1.314.996	1.229.809	681.636
Forslag til resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	1.156.526	1.185.000	1.175.486
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar mv.	-134.924	-120.000	-119.047
Amortisering af kurstab på obligationslån	-40.743	-41.000	-40.918
Overført restandel af årets resultat	334.138	205.809	-333.884
Disponeret i alt	1.314.996	1.229.809	681.636

Balance 30. september

Aktiver

Note		2016/17	2015/16
10	Ejendommen	60.716.097	59.794.385
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	380.165	225.601
	Anlægsaktiver	61.096.262	60.019.986
12	Indestående Grundejernes Investeringsfond	330.000	308.367
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	3.550	18.650
	Mellemregning administrator	13.508	24.768
	Restancer, andelshavere	10.055	0
17	Vandregnskab	60.896	55.291
	Andre tilgodehavender	10.483	5.500
	Tilgodehavende byfornyelsestilskud	0	832.200
	Periodeafgrænsningsposter	337.332	460.288
	Tilgodehavender	765.824	1.705.064
13	Likvide beholdninger	20.252.011	1.249.160
	Omsætningsaktiver	21.017.834	2.954.224
	Aktiver i alt	82.114.096	62.974.210

Balance 30. september

Passiver

Note		2016/17	2015/16
	Andelsindskud	2.052.160	2.038.760
	Overført resultat mv.	14.967.591	13.828.833
14	Egenkapital	17.019.751	15.867.593
	Lejernes vedligeholdelseskonto	506.898	525.599
	Hensatte forpligtelser	506.898	525.599
15	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	62.565.866	44.672.617
	Langfristet gæld	62.565.866	44.672.617
15	Kreditinstitutter i øvrigt	1.214.352	1.156.526
	Restancer, andelshavere	0	3.767
	Deposita	205.736	194.427
	Forudbetalt boligafgift og leje	48.899	41.706
16	Varmeregnskab	252.351	237.584
18	Anden gæld	300.243	274.391
	Kortfristet gæld	2.021.581	1.908.401
	Gæld i alt	64.587.447	46.581.018
	Passiver i alt	82.114.096	62.974.210
19	Eventualforpligtelser		
20	Beregning af andelsværdi		
21	Nøgletal		

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Regnskab 2015/16
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	417.630	476.000	492.334
Lejeindtægter, erhvervslejemål	274.660	264.000	270.444
	692.290	740.000	762.778
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	599.255	612.000	603.240
Forsikringer	98.804	155.000	151.909
	698.059	767.000	755.149
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	303.665	392.000	401.917
Elforbrug fællesarealer	153.826	176.550	141.733
	457.491	568.550	543.650
4 Renholdelse			
Viceværtsservice	536.956	490.000	430.530
Viceværtsservice, ekstraarbejder	0	10.000	0
	536.956	500.000	430.530

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Regnskab 2015/16
5 Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri	16.112		12.960
Varmeanlæg	25.670		19.933
Teknisk bistand	0		17.500
Bygning/installationer	38.370		96.441
Snedker/tømmer	0		8.281
Låseservice	18.605		19.786
Udskiftning af gårdsumsdøre	225.230		0
Småanskaffelser	16.976		26.853
Elektriker	39.878		43.277
VVS	84.190		117.518
Maler	0		110.825
Glarmester	1.422		2.118
Faldstammer	51.561		851
Vedligeholdelse fællesarealer	67.986		28.510
	586.000	450.000	504.853
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	204.981	205.000	209.714
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.375	32.000	34.670
Skattemæssig assistance	2.500	1.200	1.288
Ekstrahonorar vedr. nøgleoplysninger	1.250	0	1.288
Advokat	23.750	5.000	26.538
Vand- og varmeregnskabshonorar	59.861	56.000	57.974
Telefongodtgørelse mv.	14.105	15.000	12.955
Gebyrer	4.009	7.000	2.812
Abonnementer og kontingenter	29.529	30.000	28.434
Kontorartikler og porto	13.032	8.000	6.300
Møder og generalforsamling	13.344	5.000	3.511
Arbejdsweekend	66.020	15.000	21.869
Øvrige omkostninger	26.501	30.000	21.344
	497.257	409.200	428.696

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Regnskab 2015/16
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	18.000	9.800	9.750
Tab på lejere (tomgang)	-13.755	30.000	92.076
	4.245	39.800	101.826
8 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	5.478	0	3.439
Kuponrente ved indfrielse	135.334	0	0
	140.812	0	3.439
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.261.777	1.247.500	1.259.028
Amortisering af kurstab på prioritetslån	40.743	41.000	40.918
Renteomkostninger i øvrigt	0	0	76.194
	1.302.520	1.288.500	1.376.140

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
10 Ejendommen, matrikelbetegnelse 5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter		
Kostpris 1. oktober	59.794.385	56.711.981
Tilgang, igangværende byfornyelsesprojekt	0	4.745.482
Tilgang, Altan- og kælderprojekt 1. etape	68.000	0
Tilgang, Dørtelefonprojekt	853.712	0
Tilgang, udskiftning af gårdrumsdøre	225.230	
Vedligeholdelsesandel af udskiftning af gårdrumsdøre	-225.230	
Vedligeholdelsesandel byfornyelsesprojekt	0	-1.663.078
Kostpris 30. september	60.716.097	59.794.385
Opskrivninger 1. oktober	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger 30. september	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	60.716.097	59.794.385

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. september 2016. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 137.000.000.

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	1.901.271	1.901.271
Årets tilgang	289.488	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. september	2.190.759	1.901.271
Afskrivninger 1. oktober	1.675.670	1.556.623
Årets afskrivninger	134.924	119.047
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	1.810.594	1.675.670
Regnskabsmæssig værdi 30. september	380.165	225.601
Forventet levetid, år	5-10	5-10

12 Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond

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

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
13 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	300
Nordea	720.244	240.947
Arbejdernes Landsbank	1.436.773	1.007.913
Nykredit	18.094.994	0
	20.252.011	1.249.160
14 Egenkapital før andre reserver		
	Andels- indskud	Overført resultat mv. I alt
Saldo 1. oktober	2.038.760	13.828.833 15.867.593
Tilgang nye andele	13.400	0 13.400
Tillægsværdi nye andele		969.475 969.475
Indfrielse af kurstab fra indfriet lån		-1.145.713 -1.145.713
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>		
Betalte prioritetsafdrag		1.156.526 1.156.526
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar mv.		-134.924 -134.924
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån		-40.743 -40.743
Rest af årets resultat		334.138 334.138
Saldo 30. september	2.052.160	14.967.591 17.019.751

Noter til årsregnskabet

15 Kreditinstitutter i øvrigt

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kursstab
Nordea Kredit, kontantlån			
Hovedstol 7.082.000			
Lånerestgæld 6.645.887			
Obligationsrestgæld 6.792.101			
Restløbetid 27 år 6 mdr.			
Rente p.a. 2,174022 %	177.265	174.838	0
Nordea Kredit, kontantlån			
Hovedstol 41.658.000			
Indfriet i 2016/2017	965.679	942.213	1.645.675
Kuponrente ved indfrielse	-135.334		
Nykredit, obligationslån			
Hovedstol 40.700.000			
Lånerestgæld 40.700.000			
Obligationsrestgæld 40.167.237			
Restløbetid 30 år 0 mdr.			
Rente p.a. 2 %	82.285		
Nykredit, kontantlån			763.520
Hovedstol 18.883.000			
Lånerestgæld 18.843.526			
Obligationsrestgæld 19.901.673			
Restløbetid 30 år 0 mdr.			
Rente p.a. 1,8976 %	36.548	39.475	
	1.126.443	1.156.526	2.409.195
Amortiseret kursstab 1. oktober			1.145.713
Regulering via egenkapitalen			-1.145.713
Amortiseret kursstab opstået i året			2.449.938
Amortiseret kursstab 31. december			2.409.195
Omkostningsført i året			40.743

Noter til årsregnskabet

15 Kreditinstitutter i øvrigt (fortsat)

	Kurs	Restgæld primo	Restgæld ultimo	Kurs værdi
Nordea Kredit, kontantlån				
Hovedstol 7.082.000				
Lånerestgæld 6.645.887				
Obligationsrestgæld 6.792.101				
Restløbetid 27 år 6 mdr.				
Rente p.a. 2,174022 %	99,26	6.820.725	6.645.887	6.924.042
Nordea Kredit, kontantlån				
Hovedstol 41.658.000				
Lånerestgæld 40.853.157				
Obligationsrestgæld 41.157.724				
Restløbetid 28 år 6 mdr.				
Rente p.a. 2,191349 %	99,26	40.154.131	0	0
Nykredit, obligationslån				
Hovedstol 40.700.000				
Lånerestgæld 40.700.000				
Obligationsrestgæld 40.167.237				
Restløbetid 30 år 0 mdr.				
Rente p.a. 2 %	98,69	0	40.700.000	40.167.237
Nykredit, kontantlån				
Hovedstol 18.883.000				
Lånerestgæld 18.843.526				
Obligationsrestgæld 19.901.673				
Restløbetid 30 år 0 mdr.				
Rente p.a. 1,8976 %	96,63	0	18.843.526	19.230.788
		40.154.131	66.189.413	66.322.067
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld				66.189.413
Amortiseret kurstab				-2.409.195
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab				63.780.218
Heraf kortfristet del af den langfristet gæld				1.214.352

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
16 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	802.067	796.610
Fjernvarmeomkostning	549.716	541.531
Varmeafslutning	0	17.495
	252.351	237.584
17 Vandregnskab		
Indbetalt a conto	352.380	347.896
Vandomkostning	413.276	398.218
Vandafslutning	0	4.969
	-60.896	-55.291
18 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	39.625	38.400
Omkostningskreditore	260.618	235.991
	300.243	274.391

Noter til årsregnskabet

19 Eventualforpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 40.700, t.kr. 7.082, t.kr. 18.883 og t.kr. 500 med pant i ejendommen til bogført værdi t.kr. 60.716.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 147 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 17 lejligheder samt 4 erhvervslejemål til ikkemedlemmer.

Tilbagebetaling af tilskud: Andelsboligforeningen har modtaget tilskud fra Københavns kommune. Hvis ejendommen afhændes for mere end den fastsatte værdi i deklarationen, enten ved salg eller statusskifte til udlejningsejendom eller til ejerforening, kan kommunen kræve tilskuddet på t.kr. 4.161 tilbagebetalt.

Tilbagebetalingskravet, i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse, nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i 2036.

Noter til årsregnskabet

20 Beregning af andelsværdi

Beregning af andelskronen i henhold til §5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber": Ejendomsværdi, kontant handelsværdi vurderet af Asger Nymann ejendomsmægler, valuar den 14. november 2017.

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

		2016/17	2015/16
Foreningens egenkapital		17.019.751	15.867.593
Valuarvurdering	229.223.000		226.455.000
Bogført værdi af ejendommen og driftsmidler	-61.096.262	168.126.738	-60.019.986
Prioritetsgæld, restgæld	63.780.218		45.829.143
Prioritetsgæld, kursværdi	-66.322.067	-2.541.849	-47.777.199
Henlagt til andelsreservefond		-27.940.000	-26.690.000
		154.664.640	153.664.551
Indbetalt andelskapital (10.311 m ²):		2.052.160	2.038.760
Værdi pr. andelskrone	$\frac{154.664.640}{2.052.160} =$	75	75
Værdi pr. m ²	$\frac{154.664.640}{10.311} =$	15.000	15.000

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2 pct. 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.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 2% til 2,5% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 46 mio.

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

Noter til årsrapporten

21 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (m ²)
Andelsboliger	147	10.318
Boliglejemål	17	782
Erhvervslejemål	4	418
	168	11.518

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m ²	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.278	11.894
Valuarvurdering	22.216	19.901
Anskaffelsessum (kostpris)	5.884	5.271
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-1.841	-1.649
Foreslået andelsværdi	14.990	13.428
Reserver uden for andelsværdi	0	0

	kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²	403
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	534
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²	657

Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	i %
Vedligeholdelsesomkostninger	11%
Øvrige omkostninger	45%
Finansielle poster, netto	22%
Afdrag	22%
	100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	77%
--	-----

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2017

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen (fortsat)

Felt

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

	Anskaffelses- sum	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		229.223.000	19.901
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		0%	

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

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2017

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt

		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	4.048.419	392
H2	Erhvervslejeindtægter	268.065	26
H3	Boliglejeindtægter	477.404	46

	Ja	Nej
I Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		X

	Forrige år	Sidste år	Indeværende år
J Årets overskud (før afdrag), kr. pr. andels-m ²	-544	66	127

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	14.990
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-1.841
K3 Teknisk andelsværdi	13.149

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2017

3 Byggeteknik og vedligeholdelse

Felt

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		X
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		X
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	X	
L4	Hvis ja, er der en plan for det, herunder finansieringen?	X	
L5	Og er der hensat midler til disse arbejder?		X

		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	17	44	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	316	41	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	333	85	51

N Ejendommens energimærkning C

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2017

4 Finansielle forhold

Felt

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-6%
---	---	-----

4.1 Afdrag

Felt

	Forrige år	Sidste år	Indeværende år
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	101	115
			112

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2017

5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet: