

A/B SØNDERHUS

ÅRSRAPPORT

2017

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratørerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-19
Andelskroneberegning.....	19
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Sønderhus Krusågade 3-9 1710 København V Ejendomme: Matr.nr. 1460 Udenbys Vester Kvarter, København CVR-nr.: 21 85 84 12 Stiftet: 26. maj 1925 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Madsen, formand Per Elbrus, næstformand Britta Detlefsen, sekretær
Administrator	John Dalgaard Trørødvej 63 A 2950 Vedbæk Tlf. 27 11 99 75
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Dean Milevski
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for A/B Sønderhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2018

Bestyrelse:



Anders Madsen
Formand



Per Elbrus
Næstformand



Britta Detlefsen
Sekretær

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Sønderhus skal jeg hermed erklære, at jeg har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. Ud fra min administration og føring af bogholderi for foreningen er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

København, den 20. februar 2018

Administrator:



John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Sønderhus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sønderhus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af 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 årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. februar 2018,

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Krusågade 3-9, 1710 København V.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Sønderhus for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

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

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

I ejendommens værdi er medtaget udgifter til renovering af kælderlokale i 2014. Disse udgifter afskrives over en periode på 10 år.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		Regnskab	Regnskab	(ej revideret) Budget
	Note	2017	2016	2017
		kr.	kr.	kr.
Andelsboligafgift.....		1.131.600	1.131.600	1.131.600
Afgifter ved køb og salg.....		22.600	18.200	15.000
Vaskeriindtægter.....		56.531	56.260	55.000
Forbrugsregnskaber.....		0	4.043	0
INDTÆGTER I ALT.....		1.210.731	1.210.103	1.201.600
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-177.446	-173.496	-183.000
Forbrugsafgifter.....	2	-132.852	-144.541	-134.500
Renholdelse.....	3	-100.548	-100.488	-104.028
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-118.074	-408.312	-250.000
Foreningsomkostninger.....	5	-157.930	-137.417	-119.000
Afskrivninger.....	6	-24.308	-24.308	-25.000
OMKOSTNINGER I ALT.....		-711.158	-988.562	-815.528
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		499.573	221.541	386.072
Prioritetsrenter.....	9	-12.690	-78.316	-12.000
Låneomkostninger og kurstab, omlægning lån...		0	-102.305	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-12.690	-180.621	-12.000
ÅRETS RESULTAT.....		486.883	40.920	374.072
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		152.372	76.808	153.000
Overført resultat.....		334.511	-35.888	221.072
I ALT.....		486.883	40.920	374.072

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....	6	58.154.152	55.329.844
Kælderlokale.....	6	145.848	170.156
Materielle anlægsaktiver.....		58.300.000	55.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		58.300.000	55.500.000
Tilgodehavende, altanprojekt.....		2.339.701	2.404.898
Uafsluttet vandregnskab.....	7	7.722	5.656
Tilgodehavender.....		2.347.423	2.410.554
Likvide beholdninger.....		562.255	80.535
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.909.678	2.491.089
AKTIVER.....		61.209.678	57.991.089

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andelskapital.....		46.000	46.000
Opskrivningshænlæggelser.....		51.856.932	49.032.624
Overført overskud.....		5.466.540	4.979.657
EGENKAPITAL.....	8	57.369.472	54.058.281
Prioritetsgæld.....	9	3.640.094	3.848.525
Langfristede gældsforpligtelser.....		3.640.094	3.848.525
Uafsluttet varmeregnskab.....	10	52.335	44.652
Skyldige omkostninger.....	11	22.258	15.952
Afsluttede forbrugsregnskaber.....		26.519	23.679
Mellemregning med andelshavere ved salg.....		99.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		200.112	84.283
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.840.206	3.932.808
PASSIVER.....		61.209.678	57.991.089
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelskroneberegning	14		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat.....	128.911	128.911	
Forsikringer.....	48.535	44.585	
	177.446	173.496	
 Forbrugsafgifter			2
Elektricitet.....	25.877	34.203	
Renovation.....	89.476	94.337	
Renhold fortov.....	17.499	16.001	
	132.852	144.541	
 Renholdelse			3
Gårdlaugsudgifter.....	53.028	53.028	
Trappevask.....	36.000	36.000	
Vinduespolering.....	11.520	11.460	
	100.548	100.488	
 Reparationer og vedligeholdelse			4
Maler.....	0	354.902	
VVS.....	19.360	17.985	
Småanskaffelser.....	1.151	16.086	
Vedligeholdelse af vaskeri.....	9.129	10.431	
Elektriker.....	0	6.575	
Diverse vedligeholdelse.....	25.682	5.194	
Tømrer og snedker.....	2.990	2.739	
Rengøringsdag.....	-7.000	-5.600	
Låseservice.....	637	0	
Murer.....	66.125	0	
	118.074	408.312	

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	34.500	33.200	
Bestyrelseshonorar.....	11.100	11.100	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	18.852	15.411	
Revision.....	15.000	14.500	
Regnskabsmæssig assistance.....	4.375	0	
Rest revisor tidligere år.....	0	-375	
Underskud på vandregnskab, sidste år.....	9.190	11.195	
Kontingenter/abonnemeter.....	10.168	8.884	
PBS og gebyrer.....	8.026	7.764	
Copy-Dan.....	5.679	5.887	
Kontorartikler m.v.....	3.091	2.079	
Gaver repræsentation.....	5.100	7.772	
Handelsværdiurdering.....	17.655	20.000	
Energimærkeordning.....	15.194	0	
	157.930	137.417	

Materielle anlægsaktiver

6

	Kælderlokale	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017.....	243.080	6.297.220
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
Kostpris 31. december 2017.....	243.080	6.297.220
Opskrivninger 1. januar 2017.....	0	49.032.624
Årets opskrivninger.....	0	2.824.308
Opskrivninger 31. december 2017.....	0	51.856.932
Afskrivninger 1. januar 2017.....	72.924	0
Årets afskrivninger.....	24.308	0
Afskrivninger 31. december 2017.....	97.232	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	145.848	58.154.152

	2017 kr.	2016 kr.	
Uafsluttet vandregnskab			7
Aconto vand.....	-36.800	-36.800	
Afholdte vandudgifter.....	44.522	42.456	
	7.722	5.656	

NOTER

Note

Egenkapital

8

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	46.000	49.032.624	4.979.657	54.058.281
Forslag til årets resultatdisponering.....			334.511	334.511
Afdrag på prioritetsgæld.....			152.372	152.372
Opskrivning af ejendom.....		2.824.308		2.824.308
Egenkapital 31. december 2017.....	46.000	51.856.932	5.466.540	57.369.472

Prioritetsgæld

9

	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
2,5 % RD.....	2.425.000	2.397.332	56.059	78.688	2.341.273	2.329.641
Flexlån RD.....	1.528.000	1.451.193	152.372	12.690	1.298.821	1.309.990
Altanprojekt.....	0	0	-56.059	-78.688	0	0
		3.848.525	152.372	12.690	3.640.094	3.639.631

Kontantlånet fra Realkredit Danmark har en restløbetid på 28,5 år med en rente på 2,4612. Lånet er optaget til brug for altanprojektet og tilbagebetales direkte af andelshaverne.

Flexlånet fra Realkredit Danmark har en restløbetid på 8,5 år med en aktuel rente på 0,0.

	2017 kr.	2016 kr.
Uafsluttet varmeregnskab		
Aconto varme.....	-113.200	-105.200
Afholdte varmeudgifter.....	60.865	60.548
	-52.335	-44.652
Skyldige omkostninger		
Skyldig revision.....	15.000	14.500
A-skat og AM-bidrag.....	1.166	1.151
Diverse omkostningskreditører.....	6.092	301
	22.258	15.952

10

11

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****12**

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.950.000 som ligger i eget behold til senere anvendelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.640 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 58.300 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2017		31-12-2016	31-12-2015
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	40	2.714	2.714	2.714
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	59	59	59
B6	Ialt	41	2.773	2.773	2.773

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☒	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	58.300.000	21.024	
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?		☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger (fortsat)

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	417
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	25	15	179

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.139
K2	Gæld - omsætningsaktiver	343
K3	Teknisk andelsværdi	21.482

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	152	147	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	152	147	43

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmaessige værdi)	93%
---	--	-----

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	23	28	56

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

14

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 57.369.472.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 6).....	6.297.220
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	58.300.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	43.000.000

Ejendommen blev den 30. juni 2017 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Chr. Hjorth til en kontant handelspris på kr. 58.300.000, pr. 30. juni 2017.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital 31. december 2017.....	57.369.472
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	58.300.000
- Bogført værdi af ejendom.....	58.300.000
	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	3.639.631
Bogført værdi prioritetsgæld.....	3.640.094
	463
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....	57.369.935

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{57.369.935 \times \text{andelsindskud}}{46.000}$$

Bestyrelsen indstiller at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1.247,17.

Valuarvurderingen er foretaget pr. 30. juni 2017 og maksimum gældende 18 måneder. Den fastsatte andelskroneværdi kan således anvendes til og med 31. december 2018.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Andelsboligafgift.....	1.131.600	1.131.600
Afgifter ved køb og salg.....	20.000	22.600
Vaskeriindtægter.....	55.000	56.531
Indtægter i alt.....	1.206.600	1.210.731
Ejendomsskat.....	-129.000	-128.911
Forsikringer.....	-50.000	-48.535
Renovation.....	-91.000	-89.476
Renhold fortov.....	-18.000	-17.499
Elektricitet.....	-28.000	-25.877
Gårdlaugsudgifter.....	-53.000	-53.028
Trappevask.....	-36.000	-36.000
Vinduespolering.....	-12.000	-11.520
Reparationer og vedligeholdelse.....	-250.000	-118.074
Administration.....	-35.000	-34.500
Revision.....	-15.000	-15.000
Regnskabsmæssig assistance.....	0	-4.375
Bestyrelseshonorar.....	-12.000	-11.100
Handelsværdiurdering.....	-18.000	-17.655
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-20.000	-18.852
Underskud på vandregnskab, sidste år.....	0	-9.190
PBS og gebyrer.....	-8.000	-8.026
Kontingenter/abonnementer.....	-10.000	-10.168
Energimærkeordning.....	0	-15.194
Øvrige administrationsomkostninger.....	-15.000	-13.870
Afskrivninger.....	-25.000	-24.308
Prioritetsrenter.....	-10.500	-12.690
Udgifter i alt.....	835.500	723.848
ÅRETS RESULTAT.....	371.100	486.883
Afdrag på prioritetsgæld.....	-153.000	-152.372
Nettoresultat.....	218.100	334.511
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	25.000	
Likviditetsforskydning.....	243.100	
Disponibel beholdning, primo.....	262.143	
Disponibel beholdning, ultimo.....	505.243	

A/B SØNDERHUS

UDSKRIFT AF REVISIONSPROTOKOL

SIDE 48-51

VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET 2017

A/B SØNDERHUS

PROTOKOLLAT TIL ÅRSREGNSKABET 2017

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi udført revisionen af årsregnskabet for 2017, der udviser et resultat på 487 tkr., samlede aktiver på 61.210 tkr. og en egenkapital ved årets udgang på 57.369 tkr.

I forbindelse med afslutningen af revisionen skal vi redegøre for følgende:

1. Konklusion på den udførte revision
2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet
3. Den udførte revision, art og omfang
4. Oplysninger til årsregnskabet
5. Formalia
6. Revisors uafhængighedserklæring mv

1. Konklusion på den udførte revision

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2017.

Godkender ledelsen årsregnskabet i den nuværende form, vil vi forsyne det med en påtegning med nedenstående fremhævelse af forhold:

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet

Revisionen har givet anledning til at fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for bestyrelsens vurdering af årsregnskabet.

Forretningsgange, interne kontroller og bogføring

Andelsboligforeningens bestyrelse og generalforsamling har besluttet at udelegere opgaverne omkring bogføring og formueforvaltning til John Dalgaard. Vores arbejde omfatter ikke en egentlig kontrol af John Dalgaard's administrative kontroller og rutiner. Vi skal dog oplyse, at vi under vores revision ikke har fundet forhold, der giver anledning til bemærkninger vedrørende administrators varetagelse af sit hverv.

Udelegeringen af opgaverne til en ekstern administrator friholder dog ikke bestyrelsen for deres overordnede ansvar for at tilrettelægge arbejdsdelinger og gensidige kontroller for foreningens forretningsgange.

Det bedste middel for bestyrelsen til en kontrol af disse ansvarsområder er gennemførelse af opfølgende kontroller. Disse kontroller kan bl.a. omfatte gennemgange af regnskabsmæssige perioderapporter fra administrator, godkendelse af restanceoversigter samt aftaler omkring godkendelse og attestation af visse omkostningsbilag, som ikke er af tilbagevendende karakter, eksempelvis bilag for reparationer og vedligeholdelsesudgifter over en fastsat minimumsgrænse.

Vi skal derfor foreslå, at bestyrelsen prioriterer disse opfølgende kontroller højt i samarbejdet med administrator.

Som følge af foreningens størrelse og forhold i øvrigt er det kun i begrænset omfang muligt at indføre en fuld effektiv intern kontrol og det kan medføre, at der ikke er kontrolfunktioner, der kan opdage såvel tilsigtede som utilsigtede fejl.

Vi har derfor ikke kunnet basere vores revision på interne kontroller, men har i stedet udvidet omfanget af de øvrige revisionshandlinger.

3. Den udførte revision, art og omfang

Ved planlægningen af vores revision har vi fastlagt en revisionsstrategi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko. Vores revision vil derfor hovedsageligt fokusere på regnskabslementer og områder i årsregnskabet hvor vi vurderer, at risikoen for væsentlig fejlinformation er størst.

Den udførte revision og resultatet heraf er beskrevet i det følgende:

Ejendommen

Vi har revideret værdiansættelsen af foreningens ejendom og herunder efterset, at den beskrevne anvendte regnskabspraksis følges. Vi har kontrolleret tilstedeværelsen af og foreningens ejendomsret til ejendommen ved at indhente tingbogsoplysning på ejendommen.

Likvide beholdninger

Vi har foretaget afstemning af foreningens likvide beholdninger til eksterne kontoudtog og årsopgørelser fra pengeinstitut.

Prioritetsgæld

Vi har afstemt foreningens prioritetsgæld med eksterne kontoudtog og årsopgørelser fra kreditforening samt afstemt tingbogens oplysninger om gæld for at afdække om der skulle være gæld, der ikke er medtaget i årsregnskabet.

Ikke reviderede oplysninger i årsregnskabet

De i årsregnskabet indarbejdede budgettal er ikke omfattet af vores revision og vi har dermed ikke forholdt os til de indarbejdede budgettal. Vi har efterset, at betingelserne for at medtage ikke reviderede oplysninger i årsregnskabet er overholdt.

Besvigelser

Bestyrelsesformanden har oplyst, at han ikke har kendskab til besvigelser og vi kan oplyse, at vi under revisionen af årsregnskabet ikke er stødt på forhold, der kunne indikere besvigelser eller forsøg herpå.

Regnskabserklæring

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet har foreningens formand over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (regnskabserklæring) om årsregnskabets fuldstændighed såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

Denne regnskabserklæring er tiltrådt af foreningens administrator.

Resultat af revisionen

De udførte revisionshandlinger har ikke givet anledning til bemærkninger.

4. Oplysninger til årsregnskabet

Ejendommen

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 30. juni 2017 foretaget af ejendomsmægler Carsten Højer til kr. 58.300.000. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 43.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,5 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b.

Valuarvurderingen er foretaget pr. 30. juni 2017 og maksimum gældende 18 måneder. Den fastsatte andelskroneværdi kan således anvendes til og med 31. december 2018.

Prioritetsgæld

Foreningens prioritetsgæld er i balancen optaget til nominal værdi. Kursværdien er oplyst i noterne.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i § 5 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Lovgivningen tillader anvendelse af tre forskellige opgørelsesmetoder. Foreningens bestyrelse har valgt at opgøre andelskronen med udgangspunkt i en valuarvurdering, der er foretaget den 30. juni 2017.

Foreningen har på dette grundlag opgjort andelskronen til en værdi på 1.247,17. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen af generalforsamlingen fastsættes til en værdi på 1.247,17.

Vi skal gøre opmærksom på, at værdiansættelsen kan foretages på andre måder, som således er fravalgt af bestyrelsen. Disse værdiansættelser kan betyde såvel en lavere som en højere værdi af den maksimale andelskrone, uden at værdiansættelsen er modstridende med lovgivningen. Vi udtaler os derfor ikke i årsregnskabet om, hvorvidt andelskronen er optimal for alle parter, men har alene påset at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med reglerne i lovgivningen.

5. Formalia

Ledelsesansvar

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmer af bestyrelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

Pligt til at føre bøger mv.

Vi har under vores revision påset, at der er udarbejdet generalforsamlingsreferat og at bestyrelsen har underskrevet revisionsprotokollen.

6. Revisors uafhængighedserklæring mv.

I henhold til lovgivningen erklærer undertegnede:

- at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbetingelser, og
at vi under vores revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

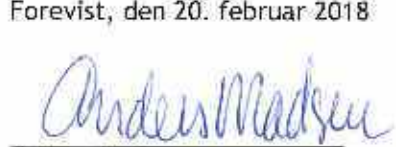
København, den 20. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

Forevist, den 20. februar 2018



Anders Madsen
formand



Per Elbrus
næstformand



Britta Detlefsen
sekretær