



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B SØNDERHUS

UDSKRIFT AF REVISIONSPROTOKOL

SIDE 44-47

VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET 2016

A/B SØNDERHUS

PROTOKOLLAT TIL ÅRSREGNSKABET 2016

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi udført revisionen af årsregnskabet for 2016, der udviser et resultat på 41 tkr., samlede aktiver på 57.991 tkr. og en egenkapital ved årets udgang på 54.058 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 2016.

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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 19 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 uddelegere 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.

Uddelegeringen 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 regnskabelementer 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 2016 i henhold til vurdering af 23. februar 2016 foretaget af ejendomsmægler Carsten Højer og ejendomsmægler og valuar Emil Molte Bjerre v/Chr. Hjort Erhvervs-ejendomme til kr. 55.500.000. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 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. 31. december 2015 og maksimum gældende 18 måneder. Den fastsatte andelskroneværdi kan således anvendes til og med 30. juni 2017

Prioritetsgæld

Foreningens prioritetsgæld er i balancen optaget til nominel 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 23. februar 2016.

Foreningen har på dette grundlag opgjort andelskronen til en værdi på 1.175,22. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen af generalforsamlingen fastsættes til en værdi på 1.175,22.

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 13. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

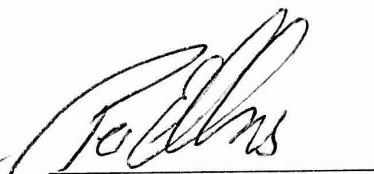


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

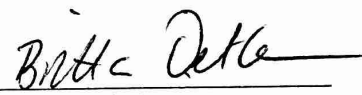
Forevist, den 13. marts 2017



Anders Madsen
formand



Per Elbrus
næstformand



Britta Detlefsen
sekretær



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

REVISOR

A/B SØNDERHUS

ÅRSRAPPORT

2016

CVR-NR. 21 85 84 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	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	13-18
Andelskroneberegning	18
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	19

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
Solbakkevej 47
2820 Gentofte
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 2016 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2017

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 2016. 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 2016.

København, den 13. marts 2017

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 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af forenings aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af forenings aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af forening 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 19 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 forenings 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 forening, 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 forenings 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 forenings 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 forening 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.

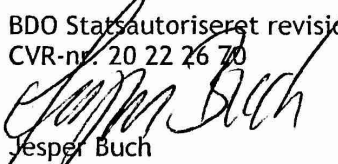
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 13. marts 2017

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 REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Sønderhus for 2016 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 forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

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

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**

Beregnings 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

	Note	Regnskab 2016 kr.	Regnskab 2015 kr.	(ej revideret) Budget 2016 kr.
Andelsboligafgift.....		1.131.600	1.131.600	1.131.600
Afgifter ved køb og salg.....		18.200	9.200	24.000
Vaskeriindtægter.....		56.260	51.040	51.000
Forbrugsregnskaber.....		4.043	0	0
INDTÆGTER I ALT.....		1.210.103	1.191.840	1.206.600
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-173.496	-164.496	-134.799
Forbrugsafgifter.....	2	-144.541	-144.273	-110.000
Renholdelse.....	3	-100.488	-97.158	-120.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-408.312	-420.922	-200.000
Foreningsomkostninger.....	5	-137.417	-127.595	-135.000
Afskrivninger.....	6	-24.308	-24.308	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		-988.562	-978.752	-699.799
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		221.541	213.088	506.801
Prioritetsrenter.....	9	-78.316	-145.399	-142.000
Låneomkostninger og kurstab, omlægning lån...		-102.305	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-180.621	-145.399	-142.000
ÅRETS RESULTAT.....		40.920	67.689	364.801
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		76.808	63.582	60.937
Anvendt af tidligere års overskud.....		-35.888	4.107	303.864
I ALT.....		40.920	67.689	364.801

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....	6	55.329.844	55.305.536
Kælderlokale.....	6	170.156	194.464
Materielle anlægsaktiver.....		55.500.000	55.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		55.500.000	55.500.000
Tilgodehavende, altanprojekt.....		2.404.898	996.588
Andre tilgodehavender.....		0	100
Uafsluttet vandregnskab.....	7	5.656	4.958
Tilgodehavender.....		2.410.554	1.001.646
Likvide beholdninger.....		80.535	450.835
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.491.089	1.452.481
AKTIVER.....		57.991.089	56.952.481

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andelskapital.....		46.000	46.000
Opskrivningshenlæggelser.....		49.032.624	49.008.316
Overført overskud.....		4.979.657	4.938.737
EGENKAPITAL.....	8	54.058.281	53.993.053
Prioritetsgæld.....	9	3.848.525	2.799.201
Langfristede gældsforpligtelser.....		3.848.525	2.799.201
Uafsluttet varmeregnskab.....	10	44.652	47.656
Skyldige omkostninger.....	11	15.952	73.562
Afsluttede forbrugsregnskaber.....		23.679	39.009
Kortfristede gældsforpligtelser.....		84.283	160.227
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.932.808	2.959.428
PASSIVER.....		57.991.089	56.952.481
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelskroneberegning	14		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat.....	128.911	120.928	
Forsikringer.....	44.585	43.568	
	173.496	164.496	
Forbrugsafgifter			2
Elektricitet.....	34.203	25.211	
Renovation.....	94.337	103.361	
Renhold fortov.....	16.001	15.701	
	144.541	144.273	
Renholdelse			3
Gårdlaugsudgifter.....	53.028	53.028	
Trappevask.....	36.000	36.000	
Vinduespolering.....	11.460	8.130	
	100.488	97.158	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Maler.....	354.902	318.250	
VVS.....	17.985	52.672	
Småanskaffelser.....	16.086	2.341	
Vedligeholdelse af vaskeri.....	10.431	9.581	
Elektriker.....	6.575	7.263	
Diverse vedligeholdelse.....	5.194	7.259	
Tømrer og snedker.....	2.739	27.334	
Rengøringsdag.....	-5.600	-6.000	
Låseservice.....	0	763	
Dørtelefonanlæg.....	0	1.459	
	408.312	420.922	
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	33.200	32.000	
Bestyrelseshonorar.....	11.100	18.340	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	15.411	19.401	
Revision.....	14.125	12.000	
Underskud på vandregnskab, sidste år.....	11.195	12.337	
Kontingenter/abonnementer.....	8.884	8.800	
PBS og gebyrer.....	7.764	7.259	
Copy-Dan.....	5.887	5.834	
Kontorartikler m.v.....	2.079	6.895	
Gaver repræsentation.....	7.772	4.729	
Handelsværdi vurdering.....	20.000	0	
	137.417	127.595	

NOTER

Note

6

Materielle anlægsaktiver

	Kælderlokale	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016.....	243.080	6.297.220
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
Kostpris 31. december 2016.....	243.080	6.297.220
Opskrivninger 1. januar 2016.....	0	49.008.316
Årets opskrivninger.....	0	24.308
Opskrivninger 31. december 2016.....	0	49.032.624
Afskrivninger 1. januar 2016.....	48.616	0
Årets afskrivninger.....	24.308	0
Afskrivninger 31. december 2016.....	72.924	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	170.156	55.329.844

	2016 kr.	2015 kr.
Uafsluttet vandregnskab		
Aconto vand.....	-36.800	-36.800
Afholdte vandudgifter.....	42.456	41.758
	5.656	4.958

7

Egenkapital

8

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	46.000	49.008.316	4.938.737	53.993.053
Forslag til årets resultatdisponering.....			-35.888	-35.888
Afdrag på prioritetsgæld.....			76.808	76.808
Opskrivning af ejendom.....		24.308		24.308
Egenkapital 31. december 2016.....	46.000	49.032.624	4.979.657	54.058.281

NOTER

Note

9

Prioritetsgæld

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
4,2712 % Nykredit..	3.118.000	2.799.201	0	71.468	0	0
2,5 % RD.....	2.425.000	0	27.668	40.576	2.397.332	2.385.078
Flexlån RD.....	1.528.000	0	76.808	6.848	1.451.193	1.461.641
Altanprojekt.....	0	0	-27.668	-40.576	0	0
		2.799.201	76.808	78.316	3.848.525	3.846.719

Lånet i Nykredit er indfriet i indeværende år.

Kontantlånet fra Realkredit Danmark har en restløbetid på 29,5 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 9,5 år med en aktuel rente på 0,0.

	2016 kr.	2015 kr.
Uafsluttet varmeregnskab	-105.200	-105.200
Aconto varme.....	60.548	57.544
Afholdte varmeudgifter.....	-44.652	-47.656

10

Skyldige omkostninger	14.500	14.125
Skyldig revision.....	1.151	1.085
A-skat og AM-bidrag	301	58.352
Diverse omkostningskreditorer.....	15.952	73.562

11

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.950.000 til Danske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.849 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 55.500 tkr.

12

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2016	31-12-2015	31-12-2014
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	40	2.714	2.714
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	59	59
B6	Ialt	41	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	55.500.000	20.014	
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

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	169	24	15

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	19.919
K2	Gæld - omsætningsaktiver	531
K3	Teknisk andelsværdi	20.450

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	49	152	147
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	49	152	147

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	22	23	28

NOTER

Note

14

Egenkapital ('andelenes værdi')

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 54.058.281.

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.....	55.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	43.000.000

Ejendommen blev den 23. februar 2016 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Chr. Hjorth til en kontant handelspris på kr. 55.500.000, pr. 31. december 2015.

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 2016.....	54.058.281
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	55.500.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>55.500.000</u>
	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	3.846.719
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>3.848.525</u>
	1.806
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....	54.060.087

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:

$$\frac{54.060.087 \times \text{andelsindskud}}{46.000}$$

Bestyrelsen indstiller at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1.175,22.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.175,22.

Valuarvurderingen er foretaget pr. 31. december 2015 og maksimum gældende 18 måneder. Den fastsatte andelskroneværdi kan således anvendes til og med 30. juni 2017.

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.
Andelsboligafgift.....	1.131.600	1.131.600
Afgifter ved køb og salg.....	15.000	18.200
Vaskeriindtægter.....	55.000	56.260
Forbrugsregnskaber.....	0	4.043
Indtægter i alt.....	1.201.600	1.210.103
Ejendomsskat.....	-136.000	-128.911
Forsikringer.....	-47.000	-44.585
Renovation.....	-87.000	-94.337
Renhold fortov.....	-17.500	-16.001
Elektricitet.....	-30.000	-34.203
Gårdlaugsudgifter.....	-53.028	-53.028
Trappevask.....	-36.000	-36.000
Vinduespolering.....	-15.000	-11.460
Reparationer og vedligeholdelse.....	-250.000	-408.312
Administration.....	-34.000	-33.200
Revision.....	-15.000	-14.125
Bestyrelseshonorar.....	-12.000	-11.100
Handelsværdiurdering.....	-15.000	-20.000
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-15.000	-15.411
Underskud på vandregnskab, sidste år.....	0	-11.195
PBS og gebyrer.....	-8.000	-7.766
Kontingenter/abonnementer.....	-10.000	-8.884
Øvrige administrationsomkostninger.....	-10.000	-15.736
Afskrivninger.....	-25.000	-24.308
Prioritetsrenter.....	-12.000	-78.316
Låneomkostninger og kurstab, omlægning lån.....	0	-102.305
Udgifter i alt.....	827.528	1.169.183
ÅRETS RESULTAT.....	374.072	40.920
Afdrag på prioritetsgæld.....	-153.000	-76.808
Nettoresultat.....	221.072	-35.888
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	25.000	
Likviditetsforskydning.....	246.072	
Disponibel beholdning, primo.....	80.535	
Disponibel beholdning, ultimo.....	326.607	