

REVISOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN STEEN WILLEMOES

ÅRSRAPPORT

2016

34. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 7 / 5 2017

Vedtaget andelskrone

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-21
Andelskroneberegning	20-21
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Steen Willemoes Willemoesgade 83 Steen Billes Gade 1 2100 København Ø
	Ejendom: Matr.nr. 3283 Udenbys Klædebo Kvarter, København
	CVR-nr.: 72 74 95 10
	Stiftet: 2. december 1982
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thue Johansen, formand Niels Thomsen Karl Kjær Bang
Administrator	Susanne Ellingsen Willemoesgade 83, 1. th. 2100 København Ø
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Dean Milevski
Pengeinstitutter	Københavns Andelskasse Tingskiftevej 5 2900 Hellerup
	Danske Bank Nørre Voldgade 68 1358 København K

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Steen Willemoes.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2017

Bestyrelse:


Thue Johansen
Formand


Niels Thomsen

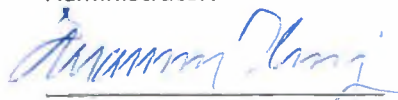

Karl Kjær Bang

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Steen Willemoes 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 29. marts 2017

Administrator:


Susanne Ellingsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Steen Willemoes

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Steen Willemoes 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med 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 22 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.

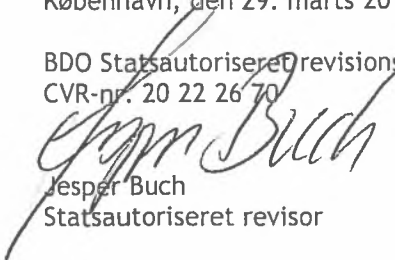
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 29. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Steen Willemoes anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	19	1.606,00
Udlejede lejligheder.....	1	61,00
	20	1.667,00
Grundareal i m ²		392,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.006	14.457
Valuarvurdering	20.280	19.538
Anskaffelsessum (kostpris)	3.722	3.586
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	534	
Foreslået andelsværdi.....	19.765	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		374
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		114
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		16%
Øvrige omkostninger.....		52%
Finansielle poster, netto.....		24%
Afdrag.....		8%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2016	2015	2014	2013	2012
Udviklingen i andelskronen					
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Vedtaget på generalforsamlingen.....		9,98	9,24	8,02	7,93

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Willemoesgade 83 og Steen Billes Gade 1, 2100 København Ø.

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. 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.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Steen Willemoes 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.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri 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.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Centralvarmeanlæg	50 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 overskud" indeholder akkumuleret resultat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancekat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

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 14, 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.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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 tkr.	(ej revideret) Budget 2016 tkr.
Andelsboligafgift.....		601.286	601	601
Lejeindtægter.....		6.937	7	7
INDTÆGTER I ALT.....		608.223	608	608
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-121.620	-110	-113
Forbrugsafgifter.....	2	-64.880	-56	-59
Vedligeholdelse, løbende.....	3	-89.158	-108	-79
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....		0	0	-500
Foreningsomkostninger.....	4	-84.524	-114	-106
Afskrivninger.....	6	-16.700	-17	-17
OMKOSTNINGER I ALT.....		376.882	405	874
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		231.341	203	-266
Renteindtægter, bank.....		6.377	7	5
Kurstab og omkostninger, låneomlægning.....		-59.148	0	0
Renter, prioritetsgæld.....	8	-77.735	-87	-85
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-130.506	-80	-80
RESULTAT FØR SKAT.....		100.835	123	-346
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		100.835	123	-346
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag prioritetsgæld.....		44.830	43	44
Overført resultat.....		56.005	80	-390
I ALT.....		100.835	123	-346

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....	5	32.218.977	29.082
Centralvarmeanlæg.....	6	351.023	368
Materielle anlægsaktiver.....		32.570.000	29.450
ANLÆGSAKTIVER.....		32.570.000	29.450
Tilgodehavende boligafgift m.v.		1.440	36
Periodeafgrænsningsposter.....		1.931	2
Vandregnskab.....	10	11.737	12
Tilgodehavender.....		15.108	50
Indestående i pengeinstitutter.....		1.119.890	948
Likvide beholdninger.....		1.119.890	948
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.134.998	998
AKTIVER.....		33.704.998	30.448

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Andelskapital.....		2.850.784	2.851
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		27.076.841	23.940
Overført overskud.....		1.785.271	1.684
EGENKAPITAL	7	31.712.896	28.475
Prioritetsgæld.....	8	1.941.103	1.926
Deposita og forudbetalt leje.....		2.194	2
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.943.297	1.928
Varmeregnskab.....	9	18.841	6
Forudmodtaget boligafgift m.v.....		464	10
Skyldige omkostninger.....	11	29.500	29
Kortfristede gældsforpligtelser		48.805	45
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.992.102	1.973
PASSIVER.....		33.704.998	30.448
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelskroneberegning	15		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat.....	66.694	62	
Forsikringer.....	54.926	48	
	121.620	110	
 Forbrugsafgifter			2
Elektricitet.....	17.361	20	
El-indtægt vaskeri.....	-6.160	-7	
Renovation.....	40.416	43	
Regulering af forbrugsregnskab.....	13.263	0	
	64.880	56	
 Vedligeholdelse, løbende			3
Tømrer og snedker.....	3.563	44	
Blikkenslager/VVS og centralvarmeanlæg.....	36.851	26	
Bidrag til gårdanlæg.....	22.268	22	
Vaskekælder.....	10.668	11	
Elektriker.....	13.061	3	
Diverse vedligeholdelse.....	2.747	2	
	89.158	108	
 Foreningsomkostninger			4
Foreningsudgifter.....	17.621	32	
Revisionshonorar, BDO.....	28.500	28	
Indberetning af selvangivelse.....	1.000	3	
Valuarvurdering.....	12.500	16	
Kontingenter.....	3.840	4	
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	9.211	13	
Internet.....	8.141	8	
Vinduespolering.....	2.600	4	
Gebyrer.....	2.500	2	
Regulering af restance med andelshavere.....	-1.389	3	
Rådgivning og anden assistance.....	0	1	
	84.524	114	

NOTER

Note

Grunde og bygninger

5

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016.....	5.142.136
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
Kostpris 31. december 2016.....	5.142.136
Opskrivninger 1. januar 2016.....	23.940.141
Årets opskrivninger.....	3.136.700
Opskrivninger 31. december 2016.....	27.076.841
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	32.218.977

I den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er der taget højde for værdien af centralvarmeanlægget, således at de to poster til sammen svarer til dagsværdien på kr. 32.570.000.

Centralvarmeanlæg

6

	Centralvarmeanlæg
Kostpris 1. januar 2016.....	835.323
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
Kostpris 31. december 2016.....	835.323
Afskrivninger 1. januar 2016.....	467.600
Årets afskrivninger.....	16.700
Afskrivninger 31. december 2016.....	484.300
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	351.023

NOTER

Note

Egenkapital

7

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	2.850.784	23.940.141	1.684.436	28.475.361
Forslag til årets resultatdisponering			56.005	56.005
Afdrag på prioritetsgæld.....			44.830	44.830
Opskrivning af ejendom.....		3.136.700		3.136.700
Egenkapital 31. december 2016.....	2.850.784	27.076.841	1.785.271	31.712.896

Prioritetsgæld

8

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Lån nr. 1: RKD 3,5%.....	2.069.000	1.926.395	32.933	63.538	0	0
Lån nr. 2: RKD 2,0%.....	1.953.000	0	11.897	14.197	1.941.103	1.910.695
		1.926.395	44.830	77.735	1.941.103	1.910.695

Lån nr. 1: Kontantlånet fra Realkredit Danmark er pr. 1 oktober 2016 omlagt til lån nr. 2.

Lån nr. 2: Kontantlånet fra Realkredit Danmark har en restløbetid på 29 år og 9 måneder med en rente på 2,0764%.

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Varmeregnskab			9
Aconto varmeindbetalinger.....	-40.095	-40	
Afholdte varmeudgifter.....	34.251	34	
Afregning varme tidligere år.....	-12.997	0	
	-18.841	-6	
Vandregnskab			10
Aconto vandindtægter.....	-11.190	-13	
Afholdte vandudgifter.....	22.927	23	
Afregning vand tidligere år.....	0	2	
	11.737	12	
Skyldige omkostninger			11
Skyldig revision.....	29.500	29	
	29.500	29	
Eventualposter mv.			12
Eventualforpligtelser			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			13
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.941 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 32.570 tkr.			
Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på i alt nom. 800.000 kr. Ejerpantebrevene opbevares af Københavns Andelskasse.			

NOTER

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2016	01-01-2016	31-12-2014
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	19	1.606	1.606
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	61	61
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0
B6	Ialt	20	1.667	1.667

	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	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

	Ja	Nej
E1	☐	☒
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	32.570.000	19.538	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

	Ja	Nej
G1	☐	☒
G2	☐	☒
G3	☐	☒

NOTER

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	374		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	4		
			2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	68	77	2016 kr. pr. m ² 63

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	19.765
K2	Gæld - omsætningsaktiver	534
K3	Teknisk andelsværdi	20.299

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)	45	64	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	51	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	96	64	53

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværði (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94%		
	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)	26	26	28

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

15

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 31.712.896.

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 5 og 6).....	5.977.459
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	32.570.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	24.100.000

Ejendommen blev den 7. marts 2017 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Nykredit Erhverv København A/S til en kontant handelspris på kr. 32.570.000, pr. 31. december 2016.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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.....	31.712.896
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	32.570.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>32.570.000</u>
	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	1.910.695
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>1.941.103</u>
	30.408
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....	31.743.304

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:

$$\frac{31.743.304 \times \text{andelsindskud}}{2.850.784}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 11,1349.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

NOTER

Note

Andelsværdier

	Antal	Nom. værdi pr. bolig	Nom. værdi i alt	Indre værdi pr. bolig	Indre værdi i alt
48 netto m ² (nr.1).....	1	102.822	102.822	1.144.917	1.144.920
49 netto m ² (nr. 3, 5, 7 og 11).....	4	104.915	419.660	1.168.222	4.672.888
53 netto m ² (nr. 2).....	1	108.740	108.740	1.210.813	1.210.813
58 netto m ² (nr. 15 og 21).....	2	123.770	247.540	1.378.171	2.756.342
61 netto m ² (nr. 16, 18, 22 og 24).....	4	125.501	502.004	1.397.446	5.589.784
73 netto m ² (nr. 4, 8 og 10).....	3	150.650	451.950	1.677.478	5.032.434
105 netto m ² (nr. 13).....	1	219.957	219.957	2.449.208	2.449.208
119 netto m ² (nr. 20).....	1	249.271	249.271	2.775.617	2.775.616
131 netto m ² (nr. 6 og 12).....	2	274.420	548.840	3.055.650	6.111.299
	19	1.460.046	2.850.784	16.257.522	31.743.304

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.
Andelsboligafgift.....	607.000	601.286
Lejeindtægter.....	7.000	6.937
Indtægter i alt.....	614.000	608.223
Ejendomsskat.....	-70.000	-66.694
Forsikringer.....	-55.000	-54.926
Elektricitet.....	-20.000	-17.362
El-indtægt vaskeri.....	6.000	6.160
Renovation.....	-43.000	-40.416
Regulering af forbrugsregnskab.....	0	-13.263
Vedligeholdelse, løbende.....	-100.000	-89.158
Vedligeholdelse, genopretning (maling vinduer og facade).....	-700.000	0
Vinduespolering.....	-4.100	-2.600
Revisionshonorar, BDO.....	-29.000	-28.500
Indberetning af selvangivelse.....	-1.000	-1.000
Internet.....	-8.000	-8.141
Valuarvurdering.....	-13.000	-12.500
Gebyrer.....	-3.000	-2.500
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	-6.000	-9.211
Foreningsudgifter.....	-20.000	-17.621
Kontingenter.....	-4.000	-3.840
Regulering af restance med andelshavere.....	0	1.390
Afskrivninger.....	-17.000	-16.700
Renter, bank.....	5.000	6.377
Kurstab og omkostninger, låneomlægning.....	0	-59.148
Renter, prioritetsgæld.....	-55.000	-77.735
Udgifter i alt.....	1.137.100	507.388
ÅRETS RESULTAT.....	-523.100	100.835
Afdrag prioritetsgæld.....	-48.000	-44.830
Nettoresultat.....	-571.100	56.005
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	17.000	
Likviditetsforskydning.....	-554.100	
Likvid beholdning, primo.....	1.086.193	
Likvid beholdning, ultimo.....	532.093	