



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

ANDELSBOLIGFORENINGEN VALBYPARKEN

ÅRSRAPPORT

2016

22. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 2017

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter	12-18
Andelskroneberegning.....	18
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	19
Nøgleoplysninger	20-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Valbyparken Valbygårdsvej 89 2500 Valby Hjemmeside: www.ab-valbyparken.dk E-mail: Bestyrelsen@ab-valbyparken.dk CVR-nr.: 18 88 35 38 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Beliggende Valbygårdsvej 35-95, Valby Matr.nr. 2061 og 2065 - 2070 Valby
Bestyrelse	Allan Riise, formand Carsten Dyhr, næstformand Henning Waldén Michael Truesen Jeanette Schou
Administrator	Advokat Bent Schou H.C. Andersens Boulevard 11, 2 1553 København V Telefon 33 13 57 47
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00
Pengeinstitut	Danske Bank

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Valbyparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2017

Administrator:

Advokat Bent Schou

Bestyrelse:

Allan Riise
Formand

Carsten Dyhr
Næstformand

Henning Waldén

Michael Truesen

Jeanette Schou

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Valbyparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valbyparken 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, bortset fra indvirkning af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 budgettet på side 19 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og budgettet, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

København, den 24. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Haugbyrd
Statsautoriseret revisor

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Valbyparken 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 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.

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

Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

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
Installationer	10-20 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til nominel værdi.

Kursværdi oplyses i note.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes ligeledes til nominel værdi.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 på side 20-22, 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 "Nøgleoplysningskema 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 og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2016 kr.	Regnskab 2015 tkr.	(ej revideret) Budget 2016 tkr.
Andelsboligafgift.....		9.048.387	8.815	8.990
Huslejeindtægter.....	1	1.521.644	1.533	1.400
Øvrige indtægter.....	2	463.818	451	600
INDTÆGTER I ALT.....		11.033.849	10.799	10.990
Skatter og afgifter m.v.....	3	-3.578.096	-3.653	-3.700
Forsikringer.....	4	-329.884	-341	-345
Fiberby.....		-214.231	-200	-210
Ejendomsfunktionærer og renholdelse m.v.....	5	-1.005.314	-941	-950
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-786.204	-482	-1.000
Planlagt vedligeholdelse.....	7	-611.278	-2.604	-1.500
Foreningsomkostninger.....	8	-792.417	-966	-850
Afskrivninger.....		-286.153	-559	-650
OMKOSTNINGER I ALT.....		7.603.577	9.746	9.205
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		3.430.272	1.053	1.785
Andre finansielle indtægter.....	9	562.616	592	550
Andre finansielle omkostninger.....	10	-919.464	-1.394	-1.050
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-356.848	-802	-500
RESULTAT FØR SKAT.....		3.073.424	251	1.285
Skat af årets resultat.....	11	-45.146	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		3.028.278	251	1.285
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.571.888	2.494	2.850
Overført resultat.....		456.390	-2.243	-1.565
I ALT.....		3.028.278	251	1.285

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....	12	34.792.077	34.662
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	12	116.482	1.193
Materielle anlægsaktiver.....		34.908.559	35.855
Nettotilgodehavende vedrørende altaner.....		7.993.448	9.110
Finansielle anlægsaktiver.....	13	7.993.448	9.110
ANLÆGSAKTIVER.....		42.902.007	44.965
Tilgodehavende boligafgift, leje, varme og vaske.....		138.467	418
Forudbetalte omkostninger.....		3.950	0
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		16.998	61
Tilgodehavender.....		159.415	479
Likvide beholdninger.....	14	15.618.884	7.451
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		15.778.299	7.930
AKTIVER.....		58.680.306	52.895

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Andelskapital, 17.656 kvm. a 281 kr.....		4.961.336	4.905
Overført resultat mv.....		18.361.849	12.456
EGENKAPITAL	15	23.323.185	17.361
Hensættelse til udskudt skat.....		45.146	0
HENSATTE FORPLIGTELSER		23.368.331	17.361
Prioritetsgæld.....	16	30.774.679	33.347
Forudbetalt leje og deposita.....		1.273.760	1.237
Langfristede gældsforpligtelser.....		32.048.439	34.584
Forudbetalt boligafgift og leje.....		40.219	1
Mellemregning med andelshavere ifm. videresalg.....		2.501.294	92
Varmeregnskab.....		17.870	353
Øvrige skyldige driftsomkostninger.....		453.945	93
Anden gæld.....		250.208	411
Kortfristede gældsforpligtelser		3.263.536	950
GÆLDSFORPLIGTELSER		35.311.975	35.534
PASSIVER.....		58.680.306	52.895
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Andelskroneberegning	19		
Nøgleoplysninger	20		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Huslejeindtægter			1
Boliger.....	1.362.803	1.380	
Garager.....	90.000	90	
Kælderrum.....	18.758	19	
Parkering.....	50.083	44	
	1.521.644	1.533	
Øvrige indtægter			2
Fiberby.....	211.447	198	
Vaskeriindtægter.....	247.861	249	
Salg af nøgler m.m.....	3.950	4	
Andre indtægter.....	560	0	
	463.818	451	
Skatter og afgifter m.v.			3
Ejendomsskat.....	2.221.992	2.222	
Renovation.....	425.835	473	
Vandafgift.....	747.778	682	
Elektricitet.....	177.580	271	
Rottebekæmpelse.....	4.911	5	
	3.578.096	3.653	
Forsikringer			4
Ejendomsforsikring.....	286.010	292	
Glasforsikring.....	32.037	36	
Lovpligtig arbejdsskade.....	1.520	2	
Traktorforsikring.....	6.154	7	
Bestyrelsesansvarforsikring.....	4.163	4	
	329.884	341	
Ejendomsfunktionærer og renholdelse m.v.			5
Løn og gage.....	387.415	386	
Pension.....	38.476	38	
Sociale omkostninger.....	4.689	4	
Ejendomsservice.....	214.006	214	
Trappevask.....	206.607	206	
Tørretumbleraftræk.....	10.213	10	
Kørsel af skrald m.v.....	8.869	0	
Snerydning.....	3.300	0	
Rengøringsartikler m.v.....	81.096	30	
Affaldsposer.....	0	16	
Sæbe m.v. til vaskeri.....	25.644	37	
Diverse.....	14.620	0	
Fælles gårdanlæg.....	10.379	0	
	1.005.314	941	

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Reparationer og vedligeholdelse			6
Maler	5.375	6	
Murer.....	16.069	20	
Tømrer og snedker.....	75.718	34	
Blikkenslager.....	226.595	39	
Varmeanlæg.....	65.706	45	
Rensning af faldstammer	82.661	77	
Elektriker.....	154.349	94	
Gård, have og vej.....	20.213	33	
Kømfurer.....	0	16	
Vaskeri.....	33.687	29	
Traktor/fejmaskine.....	60.945	52	
Låseservice.....	6.666	26	
Tagreparationer.....	16.683	0	
Isenkram, værktøj m.m.....	21.537	11	
	786.204	482	
Planlagt vedligeholdelse			7
Faldstammer.....	65.308	48	
Vejstandsættelse.....	2.400	506	
Gård/terræn (etape 2).....	526.093	2.050	
Udvendig arealer Etape 3.....	17.477	0	
	611.278	2.604	
Foreningsomkostninger			8
Administration.....	600.000	598	
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	42.771	42	
Revision.....	53.000	52	
Valuar mv. vedr. andelskronen.....	7.053	145	
Rådgivning tekniske installationer.....	0	17	
Opkrævningsgebyr	20.077	20	
Kontorartikler m.v.....	5.528	3	
Småanskaffelser.....	0	8	
Telefon og bredbånd, bestyrelseslokale	7.468	3	
Telefon, vaskeri.....	616	3	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	12.532	42	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	18.832	19	
Dataløn.....	785	1	
Tab på fraflyttet lejere.....	23.192	13	
Øvrige omkostninger.....	563	0	
	792.417	966	
Andre finansielle indtægter			9
Pengeinstitutter.....	0	4	
Andelshavere, andel af fælleslån	545.839	588	
Debitorer	277	0	
Renter GI.....	16.500	0	
	562.616	592	

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			10
Bankrenter	60	0	
Prioritetsgæld	882.192	987	
Grundejernes Investeringsfond	37.212	49	
Kurstab m.v. ved omprioritering	0	343	
Låneomkostninger	0	15	
	919.464	1.394	
Skat af årets resultat			11
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
Regulering af udskudt skat	45.146	0	
	45.146	0	
Materielle anlægsaktiver			12
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016	1.697.108	41.550.252	
Salg af altaner	0	-660.385	
Overførsel	-1.000.000	1.000.000	
Kostpris 31. december 2016	697.108	41.889.867	
Afskrivninger 1. januar 2016	504.012	6.888.251	
Årets afskrivninger	76.614	209.539	
Afskrivninger 31. december 2016	580.626	7.097.790	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	116.482	34.792.077	
	2016 kr.	2015 tkr.	
Nettotilgodehavende vedrørende altaner			13
Saldo, primo	9.109.509	11.078	
Indfrielse af lån	-686.276	-1.443	
Renter	545.839	588	
	8.969.072	10.223	
Indbetalinger	-975.624	-1.114	
	-975.624	-1.114	
Nettotilgodehavende vedrørende altaner i alt	7.993.448	9.109	

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Kasse- og girobeholdninger			14
Danske Bank (kassekredit max 2.500 t.kr.).....	7.374.069	3.377	
Kassebeholdning bestyrelse.....	9.302	9	
Klientkonto indestående.....	5.997.813	2.063	
Altankonto Danske Bank.....	2.237.700	2.001	
	15.618.884	7.450	
Egenkapital			15
	Andelskapital	Overført resultat mv.	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	4.905.417	12.455.683	17.361.100
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.028.278	3.028.278
Tilgang nye andele.....	55.919	2.877.888	2.933.807
Egenkapital 31. december 2016.....	4.961.336	18.361.849	23.323.185

NOTER

Note

Prioritetsgæld

16

	Hoved- stol i t.kr	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF Kredit, rentetilpasning Effektiv rentesats 1,84%, F10, restløbetid 6 år....	16.985	12.200.308	1.648.498	265.058	10.551.810	11.086.821
BRF Kredit, Kontantlån, 2,5%...	20.555	20.101.737	616.266	617.134	19.485.472	19.800.965
Grundejernes investeringsfond...	4.725	1.044.521	307.124	37.212	737.397	737.397
		33.346.566	2.571.888	919.404	30.774.679	31.625.183

NOTER**Note****Eventualposter mv.****17****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 lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Saldi på konto for udvendig vedligeholdelse, lejere pr. 31.12.16:

§ 18: kr. 27.624

§ 18b: kr. 149.237

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**18**

I ejendommene er udover de i note 16 oplyste hovedstole tinglyst ejerpantebreve på 4.700.000 kr. der ligger til sikkerhed for eventuel bankgæld.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 23.323.185

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12)	41.889.867
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	296.000.000
3. Kontant ejendomsværdi	222.000.000

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		23.323.185
Handelsværdi som udlejningsejendom	296.000.000	
- Bogført værdi af ejendom	<u>34.792.077</u>	261.207.923
Kursværdi prioritetsgæld	31.625.182	
Bogført værdi prioritetsgæld	<u>30.774.679</u>	-850.503
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursrisiko og risiko for stigning i afkastgrad		-10.000.000
Foreningens formue pr. 31. december 2016		273.680.605

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:

$$\frac{273.680.605 \times 100}{4.961.336}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 5.516,27 kr. pr. 100 kr. andel. Andelsindskuddet udgør 281 kr. pr. m².

Bestyrelsen indstiller at andelskronen sættes til 5.516,27 kr. pr. 100 kr. andel, svarende til 15.501 kr. pr. m².

Senest vedtagne andelskrone på generalforsamlingen den 14.04.2016 udgør 15.279 kr. pr. m² svarende til 5.359,26 kr. pr. 100 kr. andelskapital.

Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2017
(ej revideret)

		<u>t.kr.</u>
Ordinær drift		
Indtægter		
Boligafgift:		
17.656 m ² , pr. m ² 520 kr.		9.181
Lejeindtægt:		
Boliger	1.300	
Garager	90	
Kælder og parkering	60	
Fibernet	200	
Vaskeri	250	
		<u>1.900</u>
		11.081
Udgifter		
Skatter og afgifter m.v.	3.600	
Forsikringer	260	
Fibernet	220	
Ejendomsfunktionærer og renholdelse	1.050	
Løbende reparation og vedligeholdelse	1.000	
Administration og øvrige driftsudgifter	850	
Afskrivninger	145	
		<u>7.125</u>
Budgetteret resultat ordinær drift, overskud		3.956
Finansielle poster		
Andre finansielle indtægter	500	
BRF og Grundejernes Investeringsfond	-840	
		-340
Planlagt vedligeholdelse		
Planlagt vedligeholdelse:		
Legepladser m.v.		<u>-1.000</u>
Budgetteret nettoresultat før skat		2.616
Afskrivninger		145
Tilgodehavender primo		102
Tilgodehavende ultimo		-200
Afdrag vedrørende altaner		1.000
Kreditorer m.v. ultimo, anslået		2.000
Kreditorer primo		-3.287
Nettobetaling fra Grundejernes Investeringsfond		-131
Andelskapital og depositum, nye andelshavere		50
Merprovenue ved salg af nye andele		1.350
Prioritetsafdrag		<u>-3.050</u>
Årets likviditetsresultat		595
Likvide beholdninger 01.01.17		<u>15.619</u>
Budgetteret likviditetsoverskud pr. 31.12.17		<u>16.214</u>

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	226	17.656
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	26	2.089
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	I alt	252	19.745

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>			

D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1957

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

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		14.991
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		506
	%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3,38%

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	520
H2	Erhvervslejeindtægter	
H3	Boliglejeindtægter mv.	77

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-66	14	172

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	15.501
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.107
K3	Teknisk andelsværdi	16.608

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	27	24	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	209	132	31
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	236	156	71

Nøgleoplysninger (fortsat)

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-1,38%		
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	136	141	146

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. kvadratmeter	
	Andel	Total
Offentlig ejendomsvurdering	12.460	11.243
Valuarvurdering	16.765	14.991
Anskaffelsessum (kostpris)	2.373	2.122
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.107	990
Foreslået andelsværdi	15.501	13.861
Reserver udenfor andelsværdi	566	506
		Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		512
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		652