



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 VED MØNTEN

ÅRSRAPPORT

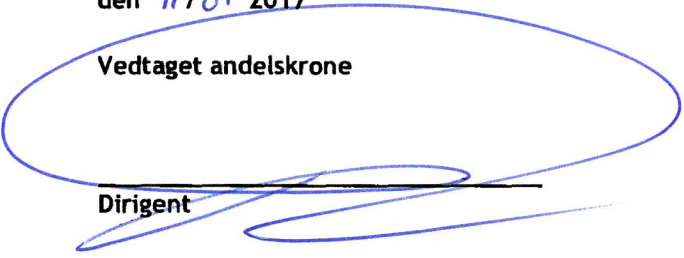
2016/17

18. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 11/04 2017

Vedtaget andelskrone

Dirigent

A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over the 'Dirigent' text and extends upwards into the 'Vedtaget andelskrone' text.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-22
Andelskroneberegning	22
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Ved Mønten Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9 2300 København S Ejendom: Matr. nr. 423 Amagerbros Kvarter, København CVR-nr.: 21 77 28 87 Stiftet: 24. marts 1999 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Niels Juul, formand Steen E. Petersen Henrik Pagel Iwan Christoffersen Dirch B. Madsen
Administrator	Boligadministratorerne A/S Nyropsgade 13, 1. 1602 København V Allan Rigelsø
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitutter	Arbejdernes Landsbank Vesterbrogade 5 1502 København V Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Valuar	Wiborg + Partnere ApS Scherfigsgade 1 2100 København Ø Erik Wiborg, Statsaut. ejendomsmægler, valuar, MDE

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for A/B Ved Mønten.

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. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. august 2017

Bestyrelse:

Niels Juul
Formand

Steen E. Petersen

Henrik Pagel

Iwan Christoffersen

Dirch B. Madsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Ved Mønten skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016/17. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017.

København, den 17. august 2017

Administrator:

Allan Rigelsø
Boligadministratorerne A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Ved Mønten

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ved Mønten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 23 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 selskabets 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 selskabet, 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.

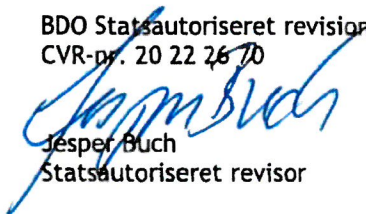
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 17. august 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 A/B Ved Mønten 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.....	114	9.030,00
Udlejede lejligheder.....	16	1.297,00
Erhvervslejligheder.....	12	673,00
Kælderlejemål, fremgår ikke særskilt af BBR-oplysningerne.....	22	394,00
	164	11.394,00

Grundareal i m² 4.127,00

Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.074	8.777
Valuarvurdering.....	20.509	16.254
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.596	4.435
Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver.....	5.129	
Foreslået andelsværdi.....	15.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	322	

kr./m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	536
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....	539
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....	390

Omkostninger m.v. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	65%
Øvrige omkostninger.....	14%
Finansielle poster, netto.....	14%
Afdrag.....	7%
	100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter 80%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2012/13 = index 100).....	107	107	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	16	16	18	18	18
Andelskrone.....	50,0000	47,00	40,00	33,33	26,00
Vedtaget på generalforsamlingen.....		47,00	40,00	33,33	26,00

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9, 2300 København S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af ekstra omkostninger til løbende vedligeholdelse, samt udgiftsførsel af den færdiggjorte facaderenovering.

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.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ved Mønten for 2016/17 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, 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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, 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.

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 posterings 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
Særforbedringer	20 år	0%
Andre anlæg, it-netværk, driftsmateriel og inventar	10 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.

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 og tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) 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 23, 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 § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2016/17 kr.	Regnskab 2015/16 tkr.	(ej revideret) Budget 2016/17 tkr.
Andelsboligafgift.....		4.842.542	4.661	4.826
Lejeindtægter.....	1	900.043	908	918
Andre indtægter.....	2	253.786	228	218
Køb og salg af lejligheder.....	3	14.437	0	0
INDTÆGTER I ALT.....		6.010.808	5.797	5.962
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-642.349	-624	-661
Forbrugsafgifter.....	5	-697.114	-681	-695
Renholdelse/gårdmandsløn.....	6	-362.105	-328	-337
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-3.489.654	-2.176	-1.247
Facaderenovering.....		-6.373.509	0	0
Foreningsomkostninger.....	8	-436.401	-404	-399
Afskrivninger.....	11+12	-46.074	-46	-46
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	17	-57.067	-59	-57
OMKOSTNINGER I ALT.....		12.104.273	4.318	3.442
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		-6.093.465	1.479	2.520
Finansielle indtægter.....	9	7.193	3	0
Prioritetsrenter.....	16	-1.320.380	-1.539	-1.625
Finansielle omkostninger.....	10	-802.580	-98	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-2.115.767	-1.634	-1.625
RESULTAT FØR SKAT.....		-8.209.232	-155	895
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-8.209.232	-155	895
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.133.628	879	895
Overført resultat.....		-9.342.860	-1.034	0
I ALT.....		-8.209.232	-155	895

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger	11	185.109.889	175.865
It-netværk.....	11	25.071	83
Driftsmateriel, vaskeri.....	11	31.772	43
Dørtelefon.....	11	33.268	55
Igangværende altanprojekt.....		170.527	171
Igangværende facaderenovering.....		0	4.853
Andelslejlighed.....		0	835
Materielle anlægsaktiver.....		185.370.527	181.905
ANLÆGSAKTIVER.....		185.370.527	181.905
Tilgodehavende boligafgift og leje (erhverv)		336	55
Tilgodehavende, særforbedringer.....	12	222.113	234
Periodeafgrænsningsposter	13	77.110	75
Antenneregnskab.....	14	28.589	24
Mellemregning andelsoverdragelser		13.625	4
Mellemregning med beboere.....		430	0
Tilgodehavender		342.203	392
Kasse- og girobeholdninger.....		36.326	29
Indestående i bank.....		0	1.652
Likvide beholdninger.....		36.326	1.681
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		378.529	2.073
AKTIVER.....		185.749.056	183.978

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Andelskapital.....		2.709.000	2.709
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		134.575.735	125.331
Overført resultat.....		-1.133.298	292
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	15	136.151.437	128.332
Andre reserver.....		2.907.612	9.692
EGENKAPITAL.....		139.059.049	138.024
Prioritetsgæld.....	16	41.975.156	42.364
Indvendig vedligeholdelse.....	17	490.035	446
Forudbetalt leje og deposita.....		1.265.815	1.229
Langfristede gældsforpligtelser.....		43.731.006	44.039
Kredit, Arbejdernes Landsbank (max. tkr. 2.200).....		1.717.756	109
Forudbetaling vedr. igangværende altanprojekt.....		282.000	0
Skyldige omkostninger.....	18	741.465	1.588
Varmeregnskab.....	19	186.650	198
Internetregnskab.....	20	31.130	20
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.959.001	1.915
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		46.690.007	45.954
PASSIVER.....		185.749.056	183.978
Eventualposter mv.	21		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Nøgleoplysninger	23		
Andelskroneberegning	24		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	698.746	714	
Lejeindtægt, erhverv.....	262.136	263	
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.	-60.839	-69	
	900.043	908	
Andre indtægter			2
Lejeindtægt, kælderrum	81.589	80	
Vaskeriindtægter m.v.	103.237	101	
Ventelistegebyrer.....	9.000	10	
Andre indtægter (beboerlokale og motionskontingent).....	59.960	37	
	253.786	228	
Køb og salg af lejligheder			3
Køb af lejligheder.....	2.715.975	0	
Tomgangsleje.....	77.182	0	
Elektricitet, vand og varme.....	2.336	0	
Renter.....	45.095	0	
Salg af lejligheder.....	-2.855.025	0	
	-14.437	0	
Ejendomsskat og forsikringer			4
Ejendomsskat.....	521.992	506	
Forsikringer	120.357	118	
	642.349	624	
Forbrugsafgifter			5
Renovation.....	253.772	276	
Vandafgift.....	302.656	289	
Elektricitet.....	140.686	116	
	697.114	681	
Renholdelse/gårdmandsløn			6
Ejendomsservice	128.055	128	
Trappevask.....	172.493	171	
Øvrig renholdelse	35.617	7	
Vinterberedskab.....	25.940	22	
	362.105	328	

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			7
Blikkenslager.....	1.617.280	1.384	
Murer.....	11.846	33	
Tømrer og snedker.....	6.889	10	
Elektriker.....	160.772	56	
Maler.....	285.144	19	
Centralvarmeanlæg.....	16.892	9	
Låseservice.....	6.207	5	
Vaskeriudgifter.....	37.013	56	
Garmester.....	13.996	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	166.705	34	
Fælleshus.....	2.297	78	
Redskaber, håndværktøj m.m.....	5.619	0	
Bygningsmateriale.....	8.921	8	
Maling og træbeskyttelse.....	2.560	0	
Elevatorabonnementer.....	19.827	25	
Elevatorservice.....	44.581	15	
Diverse/arkitekt/rådgivende ingeniør.....	42.554	34	
Vinduespolering.....	16.200	11	
Rengøringsartikler.....	2.757	-1	
Faldstammeudskiftning m.v. Amagerfælledvej 8.....	761.070	0	
Tag og facader.....	210.023	0	
Serviceabonnement varmeanlæg.....	29.972	30	
Miele serviceabonnement vaskeri.....	12.986	13	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	1	
Container.....	6.413	0	
Gæstelejlighed.....	1.130	356	
	3.489.654	2.176	
Foreningsomkostninger			8
Administration.....	230.887	224	
Handelsværdiurdering.....	20.275	20	
Revision.....	40.750	41	
Indberetning af selvangivelse.....	1.000	2	
Trykning af regnskab, BDO.....	0	4	
Advokat.....	0	11	
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	25.123	25	
PBS og Dataløn.....	10.101	10	
Telefon-/internetudgifter.....	8.959	8	
Kontorartikler m.v.....	5.563	6	
Småanskaffelser.....	15.549	0	
Porto og gebyrer.....	26.189	8	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	7.697	9	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	26.250	26	
Andre forsikringer og abonnementer.....	702	1	
Varme fællesarealer/-lokale.....	17.356	9	
	436.401	404	

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note	
Finansielle indtægter			9	
Pengeinstitutter.....	7.193	3		
	7.193	3		
Finansielle omkostninger			10	
Pengeinstitutter.....	56.569	20		
Kurstab og omkostninger ved omlægning lån.....	746.011	78		
	802.580	98		
Materielle anlægsaktiver			11	
	Grunde og bygninger	Driftsmateriel vaskeri	It-netværk	Dørtелефон
Kostpris 1. juli 2016	50.534.154	196.969	582.512	221.789
Kostpris 30. juni 2017	50.534.154	196.969	582.512	221.789
Opskrivninger 1. juli 2016	125.330.592	0	0	0
Årets opskrivninger	9.245.143	0	0	0
Opskrivninger 30. juni 2017...	134.575.735	0	0	0
Afskrivninger 1. juli 2016	0	153.641	499.189	166.372
Årets afskrivninger	0	11.556	58.252	22.149
Afskrivninger 30. juni 2017....	0	165.197	557.441	188.521
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....	185.109.889	31.772	25.071	33.268
Tilgodehavende, særforbedringer				12
	Saldo primo	Afskrivninger	Saldo ultimo	
Lejemål 1088.....	123.906	6.521	117.385	
Lejemål 1120.....	110.546	5.818	104.728	
	234.452	12.339	222.113	

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note	
Periodeafgrænsningsposter			13	
Bygningsforsikring.....	3.139	3		
Guldager.....	22.795	22		
Ejendomsregulering samt rottebekæmpelse.....	15.461	1		
TDC.....	991	1		
Miele - årligt abonnement.....	0	13		
Periodiseret internetregnskab.....	29.700	30		
OTIS.....	5.024	5		
	77.110	75		
 Antenneregnskab			14	
Antenne primo.....	23.607	22		
Aconto indbetalt serviceydelser antenne.....	-244.798	-244		
Afholdte serviceydelser antenne.....	249.780	246		
	28.589	24		
 Egenkapital			15	
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	2.709.000	125.330.592	291.983	128.331.575
Forslag til årets resultatdisponering.....			-9.342.860	-9.342.860
Afdrag på prioritetsgæld.....			1.133.628	1.133.628
Opskrivning af foreningens ejendom.....		9.245.143		9.245.143
Overført fra andre reserver.....			6.783.951	6.783.951
Egenkapital 30. juni 2017.....	2.709.000	134.575.735	-1.133.298	136.151.437

NOTER

Note

Prioritetsgæld

16

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 1.....	15.309.000	15.309.000	0	355.934	0	0
RKD 2.....	17.850.000	15.967.366	178.608	138.341	0	0
RKD 3.....	5.750.000	5.555.513	33.039	43.489	0	0
RKD 4.....	5.580.000	5.532.108	29.137	48.982	0	0
RKD 5.....	11.147.000	0	197.286	232.920	10.949.714	11.116.147
RKD 6.....	16.368.000	0	514.044	287.387	15.853.956	16.123.475
RKD 7.....	15.353.000	0	181.514	213.327	15.171.486	15.436.971
		42.363.987	1.133.628	1.320.380	41.975.156	42.676.593

Lån nr. 1: Er et stående lån med en rente på 4 %. Lånet er indfriet i løbet af året.

Lån nr. 2: Er et kontantlån med en rente på 2,9356 %. Lånet er indfriet i løbet af året.

Lån nr. 3: Er et kontantlån med en rente på 2,6012 %. Lånet er indfriet i løbet af året.

Lån nr. 4: Er et kontantlån med en rente på 3,0116 %. Lånet er indfriet i løbet af året.

Lån nr. 5: Er et kontantlån med en rente på 2,2624 %. Har en restløbetid på 29 år og 3 måneder.

Lån nr. 6: Er et kontantlån med en rente på 1,8272 %. Har en restløbetid på 19 år og 3 måneder.

Lån nr. 7: Er et kontantlån med en rente på 2,2772 %. Har en restløbetid på 29 år og 6 måneder.

	2017 kr.	2016 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse primo.....	446.161	542
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	57.067	59
	503.228	601
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-13.193	-53
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	0	-102
	-13.193	-155
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	490.035	446

17

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			18
BDO.....	42.000	44	
Afsat trappevask.....	14.695	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	2.383	62	
Skyldige poster BS+.....	22.571	20	
Kjær Knudsen A/S.....	0	1.405	
Focus2 - Vurdering.....	3.500	57	
Steen Meisner.....	13.396	0	
Sparholt VVS.....	508.576	0	
Mas-Multiservice.....	134.344	0	
	741.465	1.588	
Varmeregnskab			19
Afholdte varmeudgifter.....	467.517	451	
Aconto varmeindbetalinger.....	-654.167	-649	
	-186.650	-198	
Internetregnskab			20
Internet primo.....	-19.863	10	
Aconto indbetalt it.....	-208.320	-207	
Afholdte it-udgifter.....	138.801	119	
Afskrivninger it-netværk.....	58.252	58	
	-31.130	-20	
Eventualposter mv.			21
Eventualforpligtelser			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 foreningens stiftelse 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			22
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.975 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 185.371 tkr.			
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 1.500.000 kr. til sikkerhed for gæld til Arbejdernes Landsbank.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

23

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2017		30-6-2016	30-6-2015
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	114	9.030	9.030	8.894
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	16	1.297	1.297	1.433
B4	Erhvervslejemål	12	673	673	673
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	22	394	394	394
B6	Ialt	164	11.394	11.394	11.394

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1999
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

	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	185.200.000	16.254	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.907.612	255	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2	

	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

Nøgleoplysninger (fortsat)

23

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	534		
H2	Erhvervslejeindtægter	27		
H3	Boliglejeindtægter	78		
		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	16	-17	-909

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.000
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.129
K3	Teknisk andelsværdi	20.129

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	157	191	306
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	559
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	157	191	865

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværði (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75%		
	2015 kr. pr. m²	2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²	
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	96	97	126

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

24

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 136.151.437.

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 11).....	50.534.154
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	185.200.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	100.000.000

Ejendommen blev den 3. august 2017 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg + Partnere v/Erik Wiborg til en kontant handelspris på kr. 185.200.000, pr. 30. juni 2017.

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 før andre reserver 30. juni 2017.....	136.151.437
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	185.200.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>185.200.000</u>
	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	42.676.593
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>41.975.156</u>
	-701.437
Foreningens formue pr. 30. juni 2017.....	135.450.000

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:

$$\frac{135.450.000 \times \text{andelsindskud}}{2.709.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 50,0000, svarende til kr. 15.000 pr. m². Andelsindskuddet udgør kr. 300 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). 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.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 kr.
Andelsboligafgift.....	4.843.000	4.842.542
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	702.000	698.746
Lejeindtægt, erhverv.....	243.000	262.136
Lejeindtægt, kælderrum.....	72.000	81.589
Vaskeriindtægter m.v.....	103.000	103.237
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.....	-40.000	-60.839
Andre indtægter.....	60.000	59.960
Ventelistegebyrer.....	10.000	9.000
Indtægter i alt.....	5.993.000	5.996.371
Ejendomsskat.....	-540.000	-521.992
Forsikringer.....	-122.000	-120.357
Renovation.....	-238.000	-253.772
Vandafgift.....	-310.000	-302.656
Elektricitet.....	-140.000	-140.686
Ejendomsservice.....	-130.000	-128.055
Trappevask.....	-172.000	-172.493
Øvrig renholdelse.....	-40.000	-35.619
Vinterberedskab.....	-26.000	-25.940
Vedligeholdelse, løbende.....	-1.286.000	-3.489.653
Facaderenovering.....	0	-6.373.509
Administration.....	-228.000	-230.887
Handelsværdiurdering.....	-20.000	-20.275
Revision.....	-35.000	-40.750
Indberetning af selvangivelse.....	-1.000	-1.000
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	-25.000	-25.123
PBS, Dataløn, porto og gebyrer.....	-20.000	-36.290
Telefon-/internetudgifter.....	-10.000	-8.959
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-8.000	-7.696
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	-26.000	-26.250
Andre foreningsomkostninger.....	-20.000	-21.814
Varme fællesarealer/-lokale.....	-20.000	-17.356
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-58.000	-57.067
Afskrivninger.....	-46.000	-46.074
Køb og salg af lejligheder.....	0	14.437
Finansielle indtægter.....	0	7.193
Finansielle omkostninger.....	-60.000	-802.580
Prioritetsrenter.....	-1.085.000	-1.320.380
Udgifter i alt.....	4.666.000	14.205.603
ÅRETS RESULTAT.....	1.327.000	-8.209.232
Afdrag på prioritetsgæld.....	-1.327.000	-1.133.628
Nettoresultat.....	0	-9.342.860
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	46.000	
Disponibel beholdning, primo.....	-2.580.472	
Disponibel beholdning, ultimo.....	-2.534.472	