

**Andelsboligforeningen  
Haabet**

**Årsrapport for 2017**  
(11. regnskabsår)

**Budget for 2018**

**Administrator:**

DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 70 30 20 20

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Bestyrelsens beretning	10 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 25
Nøgleoplysninger	26 - 28
Budget for 2018 med prognose for 2019 - 2021	29 - 30

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforening</b>	Andelsboligforeningen Haabet Amagerbrogade 4 - 16, Ved Amagerport 1 - 3, Ved Linden 5 - 13 og Svinget 2 2300 København S
	CVR nr. 29 75 55 15 Matr. nr.: 148 - 155 Hjemsted: Amagerbros Kvarter, København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelshavere: 129 beboelsesandele Lejere: 37 bolig, 28 erhverv og 59 garager
<b>Bestyrelse</b>	Bjørn Klinke (formand) Gertrud Jessen Vagn Lauersen Jakob Holtze Christina Anderskov
<b>Administrator</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 70 30 20 20
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
<b>Bankforbindelser</b>	Nordea Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Haabet.

Årsrapporten er aflagt 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Administrator:**

København, den 13. marts 2018


---

DEAS A/S

**Bestyrelsen:**

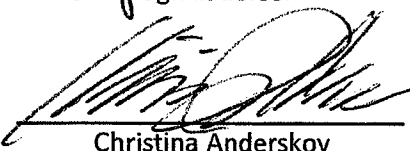
København, den 13. marts 2018

  
\_\_\_\_\_  
Gertrud Jessen

  
\_\_\_\_\_  
Bjørn Klinke  
(formand)

  
\_\_\_\_\_  
Vagn Lauersen

  
\_\_\_\_\_  
Jakob Holtze

  
\_\_\_\_\_  
Christina Anderskov



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. marts 2018  
Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89

  
Jørn Munch  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Haabet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforening og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **RESULTATOPGØRELSEN:**

#### **Indtægter:**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under skyldige omkostninger.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger:**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Skat af årets resultat:**

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger, erhverv og garager m.v.. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

#### **Forslag til resultatdisponering:**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### **BALANCEN:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender:**

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto på Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestående føres direkte på indeståendet og den hensatte forpligtelse.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital:**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele (salg), ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswaps), kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Hensatte forpligtelser:**

Beløbet vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### **Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter:**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswaps) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswaps til dagsværdier på balancedagen. Årets regulering af dagsværdier på renteswaps føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdier er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswaps indregnes i tilknytning til prioritetsgælden henholdsvis anlægslånet, da de anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswaps indgår i beregningen af andelsværdien.

### **Øvrige gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### ØVRIGE NOTER:

#### Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

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

#### Nøgleoplysninger:

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan som senest er opdateret i 2013.

## Bestyrelsens beretning

---

Nedenstående er udelukkende bestyrelsens beretning i forhold til foreningens økonomi. Bestyrelsen udarbejder herudover en supplerende skriftlig beretning om foreningens samlede aktiviteter, som udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamling.

### **Hovedaktivitet:**

Foreningens aktivitet er at drive andelsboligforening. En del af foreningens boliger er ikke solgt og udlejes derfor.

### **Indregning og måling af ejendommens værdi samt forslag til andelsværdi:**

Foreningens bestyrelse har igen i år valgt at indhente valuarvurdering, så ejendommen indregnes og værdiansættes til ny valuarvurdering på kr. 456.000.000 mod sidste års valuarvurdering på kr. 418.000.000 kr. Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2017 udgør kr. 182.000.000. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er forsvarligt indregnet og værdiansat.

Bestyrelsen har valgt at foreslå at andelsværdien fastsættes til 15,00000 kr. pr. indskud, hvorved der reserveres ca. kr. 9.000.000 til bl.a. udsving i markedsværdier på foreningens renteswaps.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Årets driftsresultat udgør kr. 3.170.516. Resultatet er fremkommet efter omkostninger til reparation og vedligeholdelse for kr. 2.329.106 mod budgetteret kr. 2.400.000.

Resultatet er forbedret i forhold til sidste år og bestyrelsen anser årets resultat som tilfredsstillende. På trods af det positive driftsresultat har foreningen haft et likviditetsmæssigt underskud (øget træk på kassekredit). Dette er som følge af at der, udover den driftsførte andel af trappeopgangsprojektet er anvendt yderligere 5,1 mio. kr. som regnskabsmæssigt er opgjort som forbedring.

Foreningen har i 2017 fokuseret en del på omlægning af finansieringen samt løbende vedligeholdelse og drift af ejendommen. Desuden er der fokuseret på at sikre udlejningen af erhvervslejemålene og undgå tomgang. Derudover har foreningen i 2017 afsluttet trappeopgangsprojektet. Projektet havde et budget på kr. 8.500.000 og i årene 2015-2017 er der i alt anvendt ca. kr. 8.730.000 til projektet.

Foreningen har i 2017 foretaget regnskabsmæssig afskrivning af flere ældre tilgodehavender ved fraflyttede beboere. Der er således afskrevet i alt kr. 572.573 som tab, men da det allerede i tidligere år var vurderet at det ville være svært at inddrive disse tilgodehavender var der hensat til tab på størstedelen af disse tilgodehavender. Hensættelsen til tab er derfor reduceret med kr. 552.000 som følge heraf. Foreningens advokat tilser at der forsat føres sager mod nuværende og tidligere beboere med restancer, herunder at de tabsførte tilgodehavender søges inddrevet såfremt det igen vurderes muligt.

Foreningen har efter aftale med Nordea nedbragt anlægs lån fra kr. 41.000.000 til kr. 9.935.000 og den tilhørende renteswapaftale er nedbragt fra kr. 41.000.000 til kr. 9.435.000. Nedbringelsen er finansieret ved optagelse af et nyt realkreditlån og en tilhørende renteswap på kr. 31.565.000. Dette har givet en besparelse på ca. kr. 1.281.000 pr. år på anlægslånet og en udgift til det nye realkreditlån på ca. kr. 852.000 pr. år, en nettobesparelse på ca. kr. 429.000 pr. år.

Foreningens finansiering gennemgås regelmæssigt med Nordea med henblik på at sikre foreningen den mest optimale finansiering.

## Bestyrelsens beretning

---

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold: (fortsat)**

Foreningen har på statutidspunktet uudnyttet trækingsret på kassekreditten, og det er bestyrelsens opfattelse, at foreningens likviditet er sikret fremadrettet og tilstrækkelig til foreningens drift.

Bestyrelsen finder at årets overskud er tilfredsstillende og bestyrelsen ønsker fremadrettet at generere store overskud for at styrke foreningens likviditet og spare op til at kunne afdrage på gælden. Bestyrelsen har desuden arbejdet på et forslag til en langsigtet økonomisk plan.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb:**

Markedsværdien af foreningens renteswaps, der på statutidspunktet er negativ med 56,23 mio. kr., har efterfølgende udviklet sig positivt, således at den pr. 28. februar 2018 er ca. 4,54 mio. kr. mindre negativ end på statutidspunktet. Dette bevirker, at foreningens egenkapital og reserverne i andelskronen er forøget tilsvarende pr. 28. februar 2018. Med den forventede renteutvikling i samfundet, herunder, at den lange rente er svagt stigende, er der positiv indikation for, at markedsværdien af renteswaps, og dermed egenkapitalen, kan forbedres fremadrettet.

Markedsværdien af foreningens renteswaps vil bevæge sig mod nul efterhånden som aftalerne nærmer sig deres udløb. Den sidste af foreningens nuværende renteswapaftaler udløber ved udgangen af 2027. Dermed kan der forventes i forbedring af markedsværdien på i gennemsnit 5,62 mio. kr. pr. år over de næste 10 år.

## Resultatopgørelse for perioden

### 1. januar - 31. december

Note	2017 Budget <small>(ej revideret)</small>		2017 Regnskab	2016 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	14.524.000	Boligafgift	14.565.015	14.095.035
	769.000	Boligafgift - moderniseringstillæg	832.171	810.696
	1.757.000	Leje, beboelse	1.655.457	1.784.063
	693.000	Leje, beboelse - forbedringer	663.875	784.210
	450.000	Leje, beboelse - fremleje	449.626	598.857
	2.671.000	Leje, erhverv, 2017 inkl. 1 måned fritagelse	2.472.233	2.644.767
	0	- Hensat til GI	0	-479.382
	0	Regulering GI vedr. salg af lejemål	138.398	97.410
1	129.000	Fibernetopkrævning, netto	77.232	103.772
2	555.000	Garageleje, P-pladser og kældre	548.931	552.274
3	130.000	Øvrige indtægter	152.649	126.860
	<u>21.678.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>21.555.587</u>	<u>21.118.562</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
4	9.060.000	Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	9.227.101	9.002.301
5	1.940.000	Øvrige renteudgifter, inkl. swap	1.842.793	2.326.377
	822.000	Grundskyld	821.692	821.692
	493.000	Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	492.953	507.902
	685.000	Vandforbrug	676.204	673.973
	194.000	Forsikringer	189.878	188.445
	140.000	Elforbrug	183.631	96.650
6	680.000	Renholdelse og vicevært	882.759	602.867
7	2.400.000	Reparation og vedligeholdelse	2.329.106	2.576.155
8	2.100.000	Opgangsrenovering, vedligeholdelsesdel	2.174.866	386.705
	-2.000.000	- Udbetaling fra GI	-1.873.063	0
	171.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	166.320	175.882
	400.000	Administration	399.938	388.289
	57.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	57.000	56.000
9	494.000	Andre honorarer	648.696	691.534
	72.000	Kontorhold, porto og gebyrer	71.545	99.113
	20.000	Møde- og foreningsudgifter	38.219	25.097
	30.000	Kabeltv, fremlejere	26.979	30.981
	20.000	El og varme tomgang	7.881	14.093
	300.000	Afskrevet tab på debitorer	572.573	245.200
	0	Årets regulering hensat imødegåelse tab	-552.000	-235.000
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>18.078.000</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>18.385.071</u>	<u>18.674.256</u>
	<u>3.600.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>3.170.516</u>	<u>2.444.306</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<u>3.600.000</u>	Overført resultat	<u>3.170.516</u>	<u>2.444.306</u>
	<u>3.600.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>3.170.516</u>	<u>2.444.306</u>



## Balance pr. 31. december

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		2017 kr.	2016 kr.
10	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	418.000.000	331.895.024
8	Forbedringer i regnskabsåret	5.074.686	902.310
	Opskrivning til valuarvurdering	32.925.314	85.202.666
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>456.000.000</u>	<u>418.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2017, kr. 182.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>456.000.000</u>	<u>418.000.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	76.867	660.933
	Tilgodehavende boligafgift, henstand	0	24.826
	Tilgodehavende leje	51.941	46.396
	Tilgodehavende garageleje	5.928	8.240
	Afdragsordninger	33.000	13.971
	Hensat til tab på debitorer	-94.000	-646.000
	Nettorestancer i alt	73.736	108.366
	Tilgodehavende udlæg for beboere	16.354	16.917
	Tilgodehavende vurderingshonorar igangværende handler	7.500	0
	Andre tilgodehavender	32.056	48.820
	Forudbetalte omkostninger	7.189	67.005
	Grundejernes Investeringsfond:		
	Saldo 1. januar	3.604.548	
	Regulering salg lejemål (ekskl. renter)	-138.205	
	Renter	12.222	
	Årets udbetaling	-1.873.063	
		1.605.502	3.604.548
	Tilgodehavende udbetalinger fra GI	247.565	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>1.989.902</u>	<u>3.845.656</u>
	Nordea Bank, foreningskonto	18.350	15.550
	Nordea Bank, låneafregningskonto	13.838	0
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>32.188</u>	<u>15.550</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.022.090</u>	<u>3.861.206</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>458.022.090</u>	<u>421.861.206</u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
11	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>61.026.750</u>	<u>19.769.250</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til større vedligeholdelse	740.000	740.000
	Reserve til værdiregulering	<u>9.318.626</u>	<u>7.866.674</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>10.058.626</u>	<u>8.606.674</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>71.085.376</u>	<u>28.375.924</u>
	<b>Hensat til Grundejernes Investeringsfond</b>	<u>1.605.502</u>	<u>3.604.548</u>
12	Prioritetsgæld, kursværdi	305.540.257	273.988.674
12	Renteswap tilknyttet prioritetsgæld, markedsværdi	55.254.554	58.016.207
	Forudbetalt boligafgift m.v.	56.680	41.858
	Igangværende handler	104.992	152.136
	Skyldig afregning fraflyttere	42.726	27.494
	Deposita	2.482.365	2.524.444
	Forudbetalt leje	895.822	1.015.909
	Indvendig vedligeholdelse	1.400.920	1.324.605
	Elregnskab fremlejere:		
	Saldo 1. januar	23.796	
	A contobidrag	29.185	
	Afholdte eludgifter	<u>-23.434</u>	23.796
	Igangværende varmeregnskab:		
	A contobidrag	2.101.546	
	Afholdte udgifter	<u>-1.596.971</u>	452.946
	Nordea Bank, driftskonto, trækingsret kr. 10.000.000 (Variabel rente, p.t. 5,45%)	7.776.531	4.950.489
13	Nordea Bank, anlægslån	9.935.000	41.000.000
13	Renteswap tilknyttet anlægslån, markedsværdi	977.345	4.846.099
	Skyldig momsafregning	14.775	15.480
	Skyldige omkostninger	<u>315.123</u>	<u>1.500.597</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>385.331.212</u>	<u>389.880.734</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>458.022.090</u>	<u>421.861.206</u>
14	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
15	Forsikringsforhold		
16	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 1 - Fibernetopkrævning, netto:</b>		
Bredbåndsbidrag fra medlemmer	254.520	241.220
Abonnement Novomatrix	-177.288	-137.448
	<u>77.232</u>	<u>103.772</u>
<b>Note 2 - Garageleje, P-pladser og kældre:</b>		
Garageleje og P-pladser, andelshavere	145.199	163.200
Garageleje og P-pladser, eksterne (ekskl. moms)	249.633	234.618
Garageleje og P-pladser, lejere	73.710	82.950
Kælderleje, andelshavere	25.609	21.276
Kælderleje, eksterne	32.180	36.130
Kælderleje, lejere	22.600	14.100
	<u>548.931</u>	<u>552.274</u>
<b>Note 3 - Øvrige indtægter:</b>		
Antenneafgift, fremlejere	11.138	15.216
Erhvervslejere, glasforsikring	30.284	45.889
Indbetalt for el, gas og vand	2.400	2.400
Indtægtsført forudbetalt leje, fraflyttere	13.913	0
Manglende deltagelse arbejdsdage	23.000	42.000
Navneskilte gebyrer	29.588	12.110
Refusion fra Rosendal EI	1.875	0
Refusion fra beboere, diverse udlæg	36.251	5.044
Venteliste gebyrer	4.200	4.201
	<u>152.649</u>	<u>126.860</u>
<b>Note 4 - Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap:</b>		
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 259.158.000	-803.390	-647.895
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 259.158.000	984.800	984.800
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 14.000.000 (4 mdr. i 2016)	-1.400	-1.027
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 14.000.000 (4 mdr. i 2016)	91.000	22.255
Renteudgifter, Swap kr. 154.490.000	5.116.702	5.203.793
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000	3.329.864	3.279.104
Renteudgifter, Swap kr. 14.000.000 (6 mdr. i 2016)	318.607	161.271
Renteudgifter, Swap kr. 31.565.000 (ny aftale, 3 mdr. i 2017)	190.918	0
	<u>9.227.101</u>	<u>9.002.301</u>

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 5 - Øvrige renteudgifter, inkl. swap:</b>		
Differencerenter, nedbringelse anlægslån	0	5.056
Renteudgifter anlægslån kr. 55.000.000 (opsagt, 9 mdr. i 2016)	0	838.104
Renteudgifter anlægslån kr. 41.000.000 (3 mdr. i 2016)	767.619	198.002
Renteudgifter, Swap kr. 55.000.000 (opsagt, 6 mdr. i 2016)	0	578.375
Renteudgifter, Swap kr. 41.000.000 (opsagt, 6 mdr. i 16, 9 mdr. i 17)	688.974	456.185
Renteudgifter, Swap kr. 9.435.000 (ny aftale, 3 mdr. i 2017)	54.794	0
Nordea driftskonto	331.403	250.655
Morarenter	3	0
	<b>1.842.793</b>	<b>2.326.377</b>
 <b>Note 6 - Renholdelse og vicevært:</b>		
Containerleje	5.239	8.033
Drift af gårdtoilet, rengøring	750	841
Drift af varmemesterkonter, køb af computere, printer m.v.	46.322	8.572
Ekstra rengøring, vedr. trapperenovering m.v.	81.944	33.500
Skadedyrsservice	8.549	6.647
Snerydning og saltning	45.218	34.783
Trappevask og vinduespolering	160.120	122.840
Varmemester og gårdmand samt viceværtløn	534.617	387.651
	<b>882.759</b>	<b>602.867</b>

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 7 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Altanrenovering	0	251.370
Delelejligheder, nyt badeværelsesgulv m.v.	99.369	12.948
Drift af fællesarealer, arbejdsdag m.v.	24.243	49.257
Drift af maskiner	140	8.224
Drift af P-kælder, reparationer af porte m.v.	14.623	0
Drift af vaskeri, indkøb vaskerivogne m.v.	8.953	0
Døre, låse og nøgler, omlægning låse og køb nøgler m.v.	108.925	215.383
Ej dækkede forsikringskader/selvrisiko	2.115	8.806
Elektriker, diverse reparationer	82.750	148.298
Elevatorabonnement	4.593	7.101
Erhvervslejemål, pizzeria, vedligeholdelsesprojekt	0	10.894
Glarmester	0	7.614
Indkøb gårdudvalget, køb af planter og jord	0	3.561
Inventar og udstyr, udskiftning vaskemaskiner lejemål	16.138	0
Løn løbende arbejder	116.000	72.000
Maler, reparationer i lejemål	43.234	161.188
Maler, renovering af bagtrapper m.v.	28.652	21.991
Materialer og småanskaffelser	41.429	49.288
Murer, renovering af lyskasser m.v.	62.826	105.651
Renovering af badeværelser	155.837	479.221
Skadedyrsbekæmpelse, duesikring	67.814	52.388
Tømrer/snedker, arbejder på facade og loft i port	0	49.827
Udbedring af vandskade	281.400	302.131
Udskiftning af låse i yderdøre	394.452	0
Varmeanlæg, serviceaftaler	17.253	17.253
VVS, etablering udluftning restaurant, skift armaturer i lejemål m.v.	0	118.448
VVS, udskiftning af trykexpansionsbeholder og faldstammer m.v.	639.726	306.635
Værksted, etablering af vand, udskiftning faldstamme m.v.	0	39.554
Værksted, materialer og anskaffelser	7.366	33.218
Øvrige dele og anlæg, reparationer og spuling af kloakbrønde	111.268	43.906
	<u>2.329.106</u>	<u>2.576.155</u>
<b>Note 8 - Opgangsrenovering, vedligeholdelsesdel:</b>		
All risk forsikring	12.878	805
Combi Byg	0	50.188
Dansk Terrazzo, marmor i port	0	48.500
Materialer og småanskaffelser	0	424
Peter Jahn, inspektørtilsyn	462.500	393.750
Peter Maler A/S	6.509.649	773.559
Rosendal El	264.525	21.789
	<u>7.249.552</u>	<u>1.289.015</u>
Heraf forbedringer overført til ejendommens værdikonto, 70%	<u>-5.074.686</u>	<u>-902.310</u>
Rest, overført til resultatopgørelsen	<u>2.174.866</u>	<u>386.705</u>

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 9 - Andre honorarer:</b>		
ABF kontingent	13.338	13.200
Advokat Galst, vedr. kælderlejemål	2.100	0
Bestyrelses- og inspektørhonorarer	256.000	269.000
DEAS, rådgivning vedr. udlejning	0	3.125
DEAS, honorar ifm. udlejning erhvervslejemål	0	38.700
DEAS, juridisk bistand udsættelse lejer	0	20.000
DEAS, skitseprojekt facadeprogram	0	25.484
DEAS Erhverv, udlejningshonorar	16.545	18.690
Erstatninger til beboere	12.000	0
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	54.433	52.787
Jobannonce ejendomsinspektør	3.744	0
Peter Jahn, diverse tilsyn, vedr. sætningsskader, badeværelser m.v.	0	15.125
Proad, valuarvurdering	27.500	0
Qwist & Bræmer, juridisk rådgivning	161.799	180.938
Revisor, assistance med økonomisk plan	10.000	0
Revisor, deltagelse i budgetmøde	3.500	3.500
Revisor, deltagelse i generalforsamling	2.750	2.250
Revisor, ekstraarbejder vedr. valuarvurdering 2016	12.500	0
Revisor, regnskabsmæssig assistance og udarbejd. foreløbigt budget	15.000	10.625
Svejpgård   Galst   Qwist, inkassosager	4.768	0
Svejpgård   Galst   Qwist, advokatundersøgelse venteliste	37.500	0
Svejpgård   Galst   Qwist, udsættelse garage m.v. vedr. lejere	0	19.360
UBSBolig m.v., udlejningsannoncer	15.219	18.750
	<u>648.696</u>	<u>691.534</u>

### Note 10 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 15. februar 2018 af Ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE Torben Lund, PROAD, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg.

Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 1,75% og herved er ejendommens værdi bestemt på baggrund af skøn for udviklingen i renteniveau og samfundets konjunkturer. Værdien af ejendommen påvirkes derfor af renteniveauet og fastsættes afkastgraden i stedet til henholdsvis 1,5% eller 2% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 532.000.000 eller kr. 399.000.000.

### Note 11 - Egenkapital:

	Areal i m <sup>2</sup>	kr.
Andelsindskud:		
Saldo 1. januar 2017	13.179,50	3.953.850
Solgt lejemål 002, 198m <sup>2</sup> af 300 kr. pr. m <sup>2</sup>	198,00	59.400
Solgt lejemål 036, 104m <sup>2</sup> af 300 kr. pr. m <sup>2</sup>	104,00	31.200
Solgt lejemål 050, 80m <sup>2</sup> af 300 kr. pr. m <sup>2</sup>	80,00	24.000
	<u>13.561,50</u>	<u>4.068.450</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 11 - Egenkapital: (fortsat)</b>	
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar 2017	85.202.666
Opskrivning til valuarvurdering	32.925.314
	118.127.980
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2017	-830.674
Årets kursregulering	13.417
	-817.257
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2017	-68.556.592
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet prioritetsgæld	2.761.653
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet banklån	3.868.754
Merværdi ved salg af lejemål	331.840
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål	9.520
Låneomlægning, omkostninger ved optagelse af nyt lån	-486.162
Overført resultat	3.170.516
Regulering af reserve til værdiregulering	-1.451.952
	-60.352.423
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>61.026.750</b>

## Noter

### Note 12 - Prioritetsgæld og tilknyttet renteswap:

	Restgæld 1/1 2017	Optaget	Afdrag	Restgæld 31/12 2017	Kursværdi 31/12 2017
a)	259.158.000	0	0	259.158.000	259.857.727
b)	14.000.000	0	0	14.000.000	14.032.620
c)	0	31.565.000	0	31.565.000	31.649.910
	<u>273.158.000</u>	<u>31.565.000</u>	<u>0</u>	<u>304.723.000</u>	<u>305.540.257</u>

- a) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,3400%, afdragsfrit til 1/7 2025, udløber i 2045  
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 2 renteswapaftaler, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente

For kr. 154.490.000 af gælden er der indgået renteswapaftale, hvor der swappes til 3,260%  
Renteswappen udløber pr. 31/12 2026.

For kr. 102.993.000 af gælden er der indgået renteswapaftale, hvor der swappes til 3,180%  
Renteswappen udløber pr. 30/6 2025.

- b) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,4000%, afdragsfrit til 1/10 2026, udløber i 2046  
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 1 renteswapaftale, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente  
på 2,220%. Renteswappen udløber pr. 31/12 2026

- c) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,2100%, afdragsfrit til 1/1 2026, udløber i 2047  
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 1 renteswapaftale, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente  
på 2,250%. Renteswappen udløber pr. 31/12 2027

	2017 kr.	2016 kr.
Markedsværdi af renteswapaftale 154.490.000 (3,260%)	31.553.266	35.271.469
Markedsværdi af renteswapaftale 102.993.000 (3,180%)	18.423.470	20.972.220
Markedsværdi af renteswapaftale 14.000.000 (2,220%)	1.578.387	1.772.518
Markedsværdi af renteswapaftale 31.565.000 (2,250%)	3.699.431	0
	<u>55.254.554</u>	<u>58.016.207</u>



## Noter

---

### Note 13 - Banklån og tilknyttet renteswap:

Nordea anlægslån har variabel rente p.t. 1,7905% og forfalder til fuld indfrielse 30/12 2025.

Lånet er tilknyttet en renteswapaftale for kr. 9.435.000 af gælden. På renteswapaftalen betaler foreningen forskellen mellem CIBOR3-rente og fast rente 1,980%. Renteswappen udløber pr. 31/12 2025.

I 2017 er lånet nedbragt fra kr. 41.000.000 til kr. 9.935.000, og renteswappen er nedbragt fra kr. 41.000.000 til kr. 9.435.000 øvrige vilkår er uændrede.

Foreningens totale rentebetaling på den renteswappede andel af anlægslån og den tilknyttede renteswapaftale kan opgøres til fast rente 1,9800%, med tillæg af variabel rentemarginal på forskellen mellem CIBOR3-rente og den af Nordea fastsatte rente på anlægslånet. P.t. i alt 4,0880%.

	2017 kr.	2016 kr.
Markedsværdi af renteswapaftale	977.345	4.846.099

### Note 14 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpantebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 456.000.000.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

### Note 15 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 16 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen den 1. oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen 65 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

## Noter

		kr.
<b>Note 17 - Beregning af andelsværdi:</b>		
Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk 1.		
Egenkapital før reserver ifølge balancen		61.026.750
Andelsindskud		4.068.450
Andelskronens værdi	$\frac{61.026.750}{4.068.450} =$	15,00000

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra b, blev på den årlige generalforsamling fastsat til 5,00000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2017, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 15,00000.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2017, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 17,29046.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 15,00000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
002, Amagerbrogade 4, 1. th.	198,0	59.400	0	891.000
003, Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	286.500	859.500
005, Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	298.500	895.500
006, Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	298.500	895.500
007, Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	298.500	895.500
010, Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	240.000	720.000
011, Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	156.000	468.000
012, Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	175.500	526.500
013, Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	156.000	468.000
014, Amagerbrogade 6, 2. th.	117,0	35.100	175.500	526.500
017, Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	156.000	468.000
018, Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	175.500	526.500
020, Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	124.500	373.500
021, Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	198.000	594.000
022, Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	198.000	594.000
023, Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	225.000	675.000
024, Amagerbrogade 8, 2. th.	114,0	34.200	171.000	513.000
025, Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	198.000	594.000
026, Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	198.000	594.000
027, Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	198.000	594.000
030, Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	66.000	198.000
031, Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	156.000	468.000
032, Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	156.000	468.000
Transport	3.068,0	920.400	4.305.000	13.806.000

## Noter

### Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
Transport	3.068,0	920.400	4.305.000	13.806.000
033, Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	156.000	468.000
034, Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	156.000	468.000
035, Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	156.000	468.000
036, Amagerbrogade 10, 3. th.	104,0	31.200	156.000	468.000
037, Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	0	468.000
038, Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	156.000	468.000
039, Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	106.500	319.500
040, Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	121.500	364.500
043, Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	156.000	468.000
044, Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	156.000	468.000
045, Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	156.000	468.000
046, Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	156.000	468.000
047, Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	156.000	468.000
049, Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	105.000	315.000
050, Amagerbrogade 12, 5. th.	80,0	24.000	0	360.000
051, Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	156.000	468.000
052, Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	156.000	468.000
053, Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	156.000	468.000
054, Amagerbrogade 14, 2. th.	104,0	31.200	156.000	468.000
055, Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	156.000	468.000
056, Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	156.000	468.000
058, Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	156.000	468.000
059, Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	126.000	378.000
062, Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	253.500	760.500
063, Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	162.000	486.000
064, Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	253.500	760.500
065, Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	162.000	486.000
067, Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	162.000	486.000
068, Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	253.500	760.500
069, Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	139.500	418.500
070, Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	154.500	463.500
072, Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	79.500	238.500
073, Ved Amagerport 1, 1. tv.	88,0	26.400	132.000	396.000
075, Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	144.000	432.000
077, Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	132.000	396.000
078, Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	132.000	396.000
079, Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	132.000	396.000
080, Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	132.000	396.000
081, Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	97.500	292.500
082, Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	111.000	333.000
Transport	7.081,0	2.124.300	10.048.500	31.864.500

## Noter

### Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
Transport	7.081,0	2.124.300	10.048.500	31.864.500
085, Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	132.000	396.000
086, Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	132.000	396.000
087, Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	132.000	396.000
088, Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	132.000	396.000
089, Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	132.000	396.000
090, Ved Amagerport 3, 3. th.	88,0	26.400	132.000	396.000
091, Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	132.000	396.000
092, Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	132.000	396.000
093, Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	111.000	333.000
095, Ved Linden 5, st. tv.	100,0	30.000	150.000	450.000
096, Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	150.000	450.000
097, Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	150.000	450.000
098, Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	150.000	450.000
099, Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	150.000	450.000
101, Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	150.000	450.000
102, Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	150.000	450.000
103, Ved Linden 5, 4. tv.	100,0	30.000	150.000	450.000
104, Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	150.000	450.000
106, Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	132.000	396.000
107, Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	142.500	427.500
108, Ved Linden 7, st. th.	98,0	29.400	147.000	441.000
109, Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	142.500	427.500
110, Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	147.000	441.000
114, Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	147.000	441.000
115, Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	142.500	427.500
116, Ved Linden 7, 4. th.	98,0	29.400	147.000	441.000
118, Ved Linden 7, 5. th.	90,0	27.000	135.000	405.000
119, Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	147.000	441.000
123, Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	147.000	441.000
124, Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	133.500	400.500
126, Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	133.500	400.500
127, Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	147.000	441.000
128, Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	133.500	400.500
129, Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	127.500	382.500
130, Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	112.500	337.500
131, Ved Linden 11, st. tv.	88,0	26.400	132.000	396.000
133, Ved Linden 11, 1. tv.	88,0	26.400	132.000	396.000
134, Ved Linden 11, 1. th.	96,0	28.800	144.000	432.000
135, Ved Linden 11, 2. tv.	88,0	26.400	132.000	396.000
136, Ved Linden 11, 2. th.	96,0	28.800	144.000	432.000
Transport	10.791,0	3.237.300	15.613.500	48.559.500

## Noter

### Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
Transport	10.791,0	3.237.300	15.613.500	48.559.500
139, Ved Linden 11, 4. tv.	88,0	26.400	132.000	396.000
140, Ved Linden 11, 4. th.	96,0	28.800	144.000	432.000
141, Ved Linden 11, 5. tv.	80,0	24.000	120.000	360.000
142, Ved Linden 11, 5. th.	86,0	25.800	129.000	387.000
143, Ved Linden 13, st. tv.	96,0	28.800	144.000	432.000
144, Ved Linden 13, st. th.	88,0	26.400	132.000	396.000
145, Ved Linden 13, 1. tv.	96,0	28.800	144.000	432.000
146, Ved Linden 13, 1. th.	88,0	26.400	132.000	396.000
147, Ved Linden 13, 2. tv.	96,0	28.800	144.000	432.000
148, Ved Linden 13, 2. th.	88,0	26.400	132.000	396.000
149, Ved Linden 13, 3. tv.	96,0	28.800	144.000	432.000
150, Ved Linden 13, 3. th.	88,0	26.400	132.000	396.000
151, Ved Linden 13, 4. tv.	96,0	28.800	144.000	432.000
152, Ved Linden 13, 4. th.	88,0	26.400	132.000	396.000
153, Ved Linden 13, 5. tv.	86,0	25.800	129.000	387.000
154, Ved Linden 13, 5. th.	80,0	24.000	120.000	360.000
155, Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	246.000	738.000
156, Svinget 2, st. th.	94,0	28.200	141.000	423.000
157, Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	199.500	598.500
158, Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	240.000	720.000
159, Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	199.500	598.500
160, Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	240.000	720.000
163, Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	199.500	598.500
164, Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	240.000	720.000
165, Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	180.000	540.000
166, Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	116.250	348.750
	<u>13.561,5</u>	<u>4.068.450</u>	<u>19.769.250</u>	<u>61.026.750</u>

## Note 18 - Nøgleoplysninger

		31.12.17		31.12.16 *	31.12.15 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	129	13.563	13.180	12.976
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål (heraf 2 til fremleje)	37	4.092	4.475	4.679
B4	Erhvervslejemål	28	2.070	2.070	2.070
B5	Øvrige lejemål (garager)	59	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	253	19.725	19.725	19.725

\* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den ordinære boligafgift er opgjort efter andelsindskud, derudover betaler nogle andele et moderniseringsstillæg, tillæget falder løbende og udløber i år 2027.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	456.000.000	23.118
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.058.626	510

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

## Note 18 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	1.155
H2	Erhvervslejeindtægter	206
H3	Boliglejeindtægter	197

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	194	185	234

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
K1	Andelsværdi	4.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	28.261
K3	Teknisk andelsværdi	32.761

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	111	131	118
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3	20	110
M3	Vedligeholdelse i alt	114	150	228

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	15

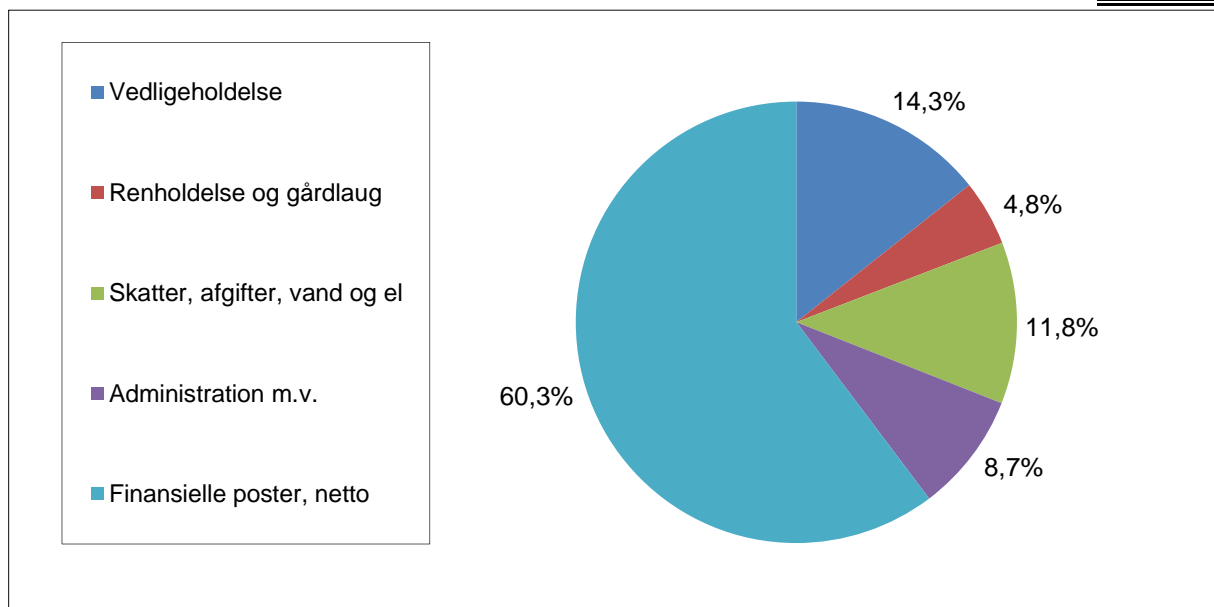
		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	0	0

## Note 18 - Nøgleoplysninger

### 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. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	13.419	9.227
Valuarvurdering	33.621	23.118
Anskaffelsessum (kostpris)	24.911	17.129
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	28.261	19.433
Foreslået andelsværdi	4.500	3.094
Reserver uden for andelsværdi	742	510
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		1.155
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		652
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.351
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		73
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		14,3
Renholdelse og gårdlaug		4,8
Skatter, afgifter, vand og el		11,8
Administration m.v.		8,7
Finansielle poster, netto		60,2
Afskrevet tab og hensættelse til tab		0,1
		<u>100,0</u>





## Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2018

	Regnskab 2017	Budget 2018 (ej revideret)	Prognose 2019 (ej revideret)	Prognose 2020 (ej revideret)	Prognose 2021 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>					
Boligafgift	14.565.015	14.945.000	15.094.000	15.245.000	15.397.000
Boligafgift - moderniseringstillæg	832.171	788.000	700.000	613.000	525.000
Leje, beboelse	1.655.457	1.636.000	1.669.000	1.702.000	1.736.000
Leje, beboelse - forbedringer	663.875	642.000	642.000	642.000	642.000
Leje, beboelse - fremleje	449.626	401.000	401.000	401.000	401.000
Leje, erhverv	2.472.233	2.481.000	2.772.000	2.827.000	2.884.000
- Hensat til GI	0	0	0	0	0
Regulering GI vedr. salg af lejemål	138.398	0	0	0	0
Fibernetopkrævning, netto	77.232	51.000	8.000	8.000	8.000
Garageleje, P-pladser og kældre	548.931	550.000	550.000	550.000	550.000
Øvrige indtægter	152.649	130.000	130.000	130.000	130.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>21.555.587</b>	<b>21.624.000</b>	<b>21.966.000</b>	<b>22.118.000</b>	<b>22.273.000</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>					
Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	9.227.101	10.390.000	10.700.000	10.700.000	10.700.000
Øvrige renteudgifter, inkl. swap	1.842.793	820.000	720.000	570.000	400.000
Grundskyld	821.692	869.000	912.000	958.000	1.006.000
Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	492.953	503.000	528.000	554.000	582.000
Vandforbrug	676.204	677.000	691.000	705.000	719.000
Forsikringer	189.878	192.000	198.000	204.000	210.000
Elforbrug	183.631	173.000	144.000	147.000	150.000
Renholdelse og vicevært	882.759	1.150.000	1.173.000	1.196.000	1.220.000
Reparation og vedligeholdelse	2.329.106	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
Opgangsrenovering, vedligeholdelsesdel	2.174.866	0	0	0	0
- Udbetaling fra GI	-1.873.063	0	0	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	166.320	166.000	169.000	172.000	175.000
Administration	399.938	412.000	424.000	437.000	450.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	57.000	58.000	59.000	60.000	61.000
Andre honorarer	648.696	625.000	638.000	651.000	664.000
Kontorhold, porto og gebyrer	71.545	73.000	74.000	75.000	76.000
Møde- og foreningsudgifter	38.219	30.000	30.000	30.000	30.000
Kabeltv, fremlejere	26.979	20.000	20.000	20.000	20.000
El og varme tomgang	7.881	20.000	20.000	20.000	20.000
Afskrevet tab på debitorer	572.573	300.000	300.000	300.000	300.000
Årets regulering hensat imødegåelse tab	-552.000	0	0	0	0
Selskabsskat	0	0	0	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>18.385.071</b>	<b>18.878.000</b>	<b>19.200.000</b>	<b>19.199.000</b>	<b>19.183.000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.170.516</b>	<b>2.746.000</b>	<b>2.766.000</b>	<b>2.919.000</b>	<b>3.090.000</b>
<b>Resultatdisponering:</b>					
Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Overført resultat	3.170.516	2.746.000	2.766.000	2.919.000	3.090.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.170.516</b>	<b>2.746.000</b>	<b>2.766.000</b>	<b>2.919.000</b>	<b>3.090.000</b>

## Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2018

	Regnskab 2017	Budget 2018 (ej revideret)	Prognose 2019 (ej revideret)	Prognose 2020 (ej revideret)	Prognose 2021 (ej revideret)
<b>LIKVIDITETSBUDGET:</b>					
Budgetteret likviditet primo		2.256.000	3.022.000	4.888.000	6.907.000
Overført resultat		2.746.000	2.766.000	2.919.000	3.090.000
Ej anvendt indvendig vedligeholdelse		100.000	100.000	100.000	100.000
Udbetaling af andelshaveres deposita		-1.080.000	0	0	0
Årets likviditetsændringer før ændring trækingsret i alt		1.766.000	2.866.000	3.019.000	3.190.000
Nedskrivning af trækingsret		-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000
<b>Budgetteret likviditet ultimo</b>	<b>2.256.000</b>	<b>3.022.000</b>	<b>4.888.000</b>	<b>6.907.000</b>	<b>9.097.000</b>

### Budgetforudsætninger:

I budgettet for 2018 er der indregnet almindelig stigning i boligafgiften på 1,0% pr. 1/1 .

I prognoserne for 2019-2021 er boligafgiften fremskrevet med 1,0% årligt.

Boligafgift - moderniseringstillæg aftrappes løbende og udløber helt ved udgangen af 2026.

Der er ikke indregnet ændringer i boligafgift og leje som følge af salg af lejemål efter 31/12.

Der er indregnet 1 måneds fritagelse for erhvervsleje i 2018.

Der budgetteres ikke med hensættelser til eller udbetalinger fra GI. Kræver ca. 3.000.000 kr. i vedligeholdelse pr. år.

Der er indregnet nedsættelse af opkrævningen for fibernet 140 til 100 kr. pr. måned pr. 1/1 2018.

Der er indregnet 0,245% besparelse på obligationsrenten på prioritetsgælden, gældende indtil planlagt refinansiering 1/7 2018.

Der er indregnet fald i øvrige renteudgifter i henhold til de skønnede likviditetsmæssige overskud.

I budgettet og prognosen er der regnet med uændrede lånevilkår, udover ovenstående og allerede kendte ændringer.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 2-5%.

Det forventes at afskrevne tab på sigt kan holdes på 300.000 kr. pr. år.

### Udover budgetforudsætningerne har likviditetsbudgettet følgende forudsætninger:

Foreningens lejere anvender hvert år ca. 100.000 kr. mindre end der hensættes til indvendig vedligeholdelse.

Udbetaling af andelshaveres deposita i 2018 er indregnet.

Tilgodehavende ved beboere forbliver ca. uændret grundet den budgeterede afskrivning af tab.

Andre tilgodehavender og skyldige omkostninger forbliver ca. uændrede.

Trækingsret på driftskontoen nedskrives med 1.000.000 kr. pr. år.