

**Andelsboligforeningen
Haabet**

Årsrapport for 2016
(10. regnskabsår)

Budget for 2017

Administrator:

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

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Bestyrelsens beretning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 22
Nøgleoplysninger	23 - 25
Budget for 2017 med prognose for 2018 - 2020	26 - 27

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

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: 126 beboelsesandele
Lejere: 40 bolig, 28 erhverv og 59 garager

Bestyrelse

Bjørn Klinke (formand)
Gertrud Jessen
Vagn Lauersen
Leif Hald
Christina Anderskov

Administrator

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

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bankforbindelser

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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 15. marts 2017

DEAS A/S

Bestyrelsen:

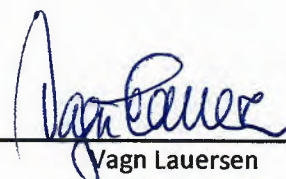
København, den 15. marts 2017



Gertrud Jessen



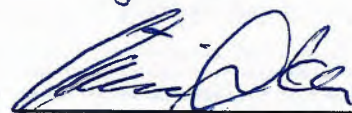
Bjørn Klinker
(formand)



Vagn Lauersen



Leif Hald



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 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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

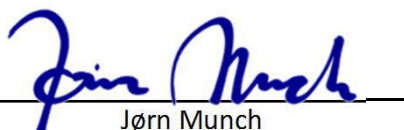
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. april 2017

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 andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Ejendommen indregnes i år til dagsværdi, i form af valuarvurdering, hvor den tidligere var indregnet til anskaffelsessum.

Prioritetsgælden indregnes i år til dagsværdi i form af kursværdi, hvor den tidligere var indregnet til nominel restgæld.

Sammenligningstallene er ikke korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis, da der ikke forelå valuarvurdering førhen.

Effekten af ændringerne er at aktiverne er forøget med kr. 85.202.666, mens egenkapitalen er forøget med kr. 84.371.992.

Årets resultat er ikke påvirket af ændringerne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser:

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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 i år valgt at indhente valuarvurdering, så ejendommen indregnes og værdiansættes i år til valuarvurdering på kr. 418.000.000 mod tidligere anskaffelsessum inkl. forbedringer i alt kr. 331.895.024 kr. Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2016 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 5 kr. pr. indskud, hvorved der reserveres ca. kr. 8.000.000 til bl.a. udsving i markedsværdier på foreningens renteswaps.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets driftsresultat udgør kr. 2.444.306. Resultatet er fremkommet efter omkostninger til reparation og vedligeholdelse for kr. 2.576.155 mod budgetteret kr. 1.500.000.

Foreningen har bl.a. brugt ca. kr. 250.000 til altanrenovering, kr. 300.000 til vandskade og ca. kr. 480.000 til renovering af badeværelser. Der henvises desuden til note 7 vedr. udførte arbejder.

Resultatet er bortset fra omkostninger til reparation og vedligeholdelse forbedret i forhold til sidste år og bestyrelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Foreningen har i 2016 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 fortsat trappeopgangsprojektet, men har ikke nået så meget i 2016, som budgetteret. Bestyrelsen har dog besluttet, at alle de resterende opgange skal renoveres i 2017. Dette er sket efter aftale med Nordea, som er indforstået med at foreningens trækingsret muligvis kan blive overskredet midlertidigt som følge heraf.

Der er i regnskabet afholdt forbedringsudgifter, vedrørende ejendommen på kr. 902.310 med henblik på til stadighed at holde ejendommen i god stand og dermed forøge ejendommens brugsværdi for andelshaverne.

Foreningen har brugt flere midler på inkassoomkostninger og må stadig konstatere vanskeligheder med at inddrive visse tilgodehavender. Der er derfor foretaget en grundig gennemgang af foreningens tilgodehavender. Der er hensat i alt kr. 708.000 til tab (mod kr. 881.000 i 2015).

Foreningen har efter aftale med Nordea omlagt renteswapaftale på kr. 154.490.000. Det har givet en besparelse på ca. kr. 325.000 pr. år i de kommende 10 år i forhold til den tidligere rente, samt en forlængelse af renteswapaftalens løbetid.

Derudover har foreningen nedbragt anlægs lån og den tilhørende renteswapaftale fra kr. 55.000.000 til kr. 41.000.000. Nedbringelsen er finansieret ved optagelse af et nyt realkreditlån og en tilhørende renteswap på kr. 14.000.000. Dette har givet en besparelse på ca. kr. 570.000 pr. år på anlægs lånet og en udgift til det nye realkreditlån på ca. kr. 402.000 pr. år, en nettobesparelse på ca. kr. 168.000 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 statustidspunktet uudnyttet trækingsret på kassekreditte, 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 et lille overskud og styrke foreningens likviditet samtidig med at der afholdes større almindelig vedligeholdelse af ejendommen og eventuelle udgifter til forbedringer.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Markedsværdien af foreningens renteswaps, der på statustidspunktet er negativ med 62,86 mio. kr., har efterfølgende udviklet sig positivt, således at den pr. 31. marts 2017 er ca. 3,34 mio. kr. mindre negativ end på statustidspunktet. Dette bevirker, at foreningens egenkapital og reserverne i andelskronen er forøget tilsvarende pr. 31. marts 2017. 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.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2016 Budget (ej revideret)		2016 Regnskab	2015 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	14.016.000	Boligafgift	14.095.035	13.678.053
	782.000	Boligafgift - moderniseringstillæg	810.696	826.212
	1.820.000	Leje, beboelse	1.784.063	1.870.865
	860.000	Leje, beboelse - forbedringer	784.210	918.343
	600.000	Leje, beboelse - fremleje	598.857	597.363
	2.550.000	Leje, erhverv	2.644.767	2.540.646
	0	Midlertidige fritagelser leje/boligafgift	0	-109.006
	-495.000	- Hensat til GI	-479.382	-487.532
	0	Regulering GI vedr. salg af lejemål	97.410	154.106
1	129.000	Fibernetopkrævning, netto	103.772	119.596
2	630.000	Garageleje, P-pladser og kældre	552.274	610.303
3	130.000	Øvrige indtægter	126.860	147.449
	<u>21.022.000</u>	Indtægter i alt	<u>21.118.562</u>	<u>20.866.398</u>
		OMKOSTNINGER:		
4	8.990.000	Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	9.002.301	9.153.043
5	2.600.000	Øvrige renteudgifter, inkl. swap	2.326.377	2.616.631
	822.000	Grundskyld	821.692	770.817
	508.000	Dagrenovation	507.902	517.239
	715.000	Vandforbrug	673.973	715.372
	190.000	Forsikringer	188.445	183.982
	140.000	Elforbrug	96.650	137.681
6	630.000	Renholdelse og vicevært	666.867	617.908
7	1.500.000	Reparation og vedligeholdelse	2.576.155	2.188.199
8	840.000	Opgangsrenovering, vedligeholdelsesdel	386.705	56.932
	180.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	175.882	226.876
	386.000	Administration	388.289	376.980
	56.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	56.000	55.000
9	484.000	Andre honorarer	627.534	474.095
	71.000	Kontorhold, porto og gebyrer	99.113	72.771
	20.000	Møde- og foreningsudgifter	25.097	23.516
	0	Jubilæumsfest	0	28.171
	30.000	Kabeltv, fremlejere	30.981	28.685
	20.000	El og varme tomgang	14.093	7.801
	300.000	Afskrevet tab på debitorer	245.200	0
	0	Årets regulering hensat imødegåelse tab	-235.000	93.000
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>18.482.000</u>	Omkostninger i alt	<u>18.674.256</u>	<u>18.344.699</u>
	<u>2.540.000</u>	Driftsresultat	<u>2.444.306</u>	<u>2.521.699</u>
		Resultatdisponering:		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<u>2.540.000</u>	Overført resultat	<u>2.444.306</u>	<u>2.521.699</u>
	<u>2.540.000</u>	Disponeret i alt	<u>2.444.306</u>	<u>2.521.699</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
10	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	331.895.024	331.743.521
8	Forbedringer i regnskabsåret	902.310	132.839
	Etablering af fibernetværk, ekstra tilslutninger	0	18.664
	Opskrivning til valuarvurdering	<u>85.202.666</u>	<u>0</u>
	Ejendommens værdi	<u>418.000.000</u>	<u>331.895.024</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2016, kr. 182.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>418.000.000</u>	<u>331.895.024</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	660.933	838.495
	Tilgodehavende boligafgift, henstand	24.826	24.826
	Tilgodehavende leje	46.396	190.657
	Tilgodehavende garageleje	8.240	6.222
	Afdragsordninger	13.971	41.363
	Hensat til tab på debitorer	<u>-646.000</u>	<u>-881.000</u>
	Nettorestancer i alt	108.366	220.563
	Udlæg for beboere	16.917	10.213
	Tilgodehavende vurderingshonorar igangværende handler	0	22.500
	Forudbetalte omkostninger	67.005	7.189
	Andre tilgodehavender	48.820	106.563
	Grundejernes Investeringsfond:		
	Saldo 1. januar	3.193.236	
	Regulering GI salg lejemål (ekskl. renter)	-96.613	
	Renter	28.543	
	Årets hensættelse til GI	<u>479.382</u>	
		<u>3.604.548</u>	<u>3.193.236</u>
	Tilgodehavender	<u>3.845.656</u>	<u>3.560.264</u>
	Nordea Bank, foreningskonto	<u>15.550</u>	<u>11.949</u>
	Likvide beholdninger	<u>15.550</u>	<u>11.949</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.861.206</u>	<u>3.572.213</u>
	Aktiver i alt	<u><u>421.861.206</u></u>	<u><u>335.467.237</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
11	Egenkapital før reserver	<u>19.769.250</u>	<u>-48.801.155</u>
	Reserver:		
	Reserve til større vedligeholdelse	740.000	740.000
	Reserve til værdiregulering	<u>7.866.674</u>	<u>0</u>
	Reserver i alt	<u>8.606.674</u>	<u>740.000</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>28.375.924</u>	<u>-48.061.155</u>
	Hensat til Grundejernes Investeringsfond	<u>3.604.548</u>	<u>3.193.236</u>
12	Prioritetsgæld, kursværdi 2016, restgæld 2015	273.988.674	259.158.000
12	Renteswap tilknyttet prioritetsgæld, markedsværdi	58.016.207	48.975.785
	Forudbetalt boligafgift m.v.	41.858	1.542
	Deposita	2.524.444	2.507.866
	Forudbetalt leje	1.015.909	1.101.256
	Indvendig vedligeholdelse	1.324.605	1.268.950
	Elregnskab fremlejere:		
	Saldo 1. januar	12.565	
	A contobidrag	39.000	
	Afholdte eludgifter	<u>-27.769</u>	12.565
	Iganværende varmeregnskab:		
	A contobidrag	2.076.565	
	Afholdte udgifter	<u>-1.623.619</u>	321.848
	Nordea Bank, driftskonto, trækingsret kr. 10.000.000 (Variabel rente, p.t. 5,45%)	4.950.489	7.091.284
13	Nordea Bank, anlægslån	41.000.000	55.000.000
13	Renteswap tilknyttet anlægslån, markedsværdi	4.846.099	3.623.231
	Uafregnede fraflyttere	27.494	17.636
	Igangværende handler	152.136	73.861
	Skyldig momsafregning	15.480	0
	Skyldige omkostninger	<u>1.500.597</u>	<u>1.181.332</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>389.880.734</u>	<u>380.335.156</u>
	Passiver i alt	<u>421.861.206</u>	<u>335.467.237</u>
14	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
15	Forsikringsforhold		
16	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 1 - Fibernetopkrævning, netto:		
Bredbåndsbidrag fra medlemmer	241.220	252.490
Abonnement Novomatrix	-137.448	-132.894
	<u>103.772</u>	<u>119.596</u>
		kr.
Total nettoopkrævning af etableringsudgifter:		
Afholdte udgifter til etablering		886.742
Nettoopkrævet tidligere år		-465.155
Nettoopkrævet 2016		<u>-103.772</u>
Rest til senere opkrævning		<u>317.815</u>
Foreningens udgifter til etablering af netværk opkræves ved at medlemmerne indtil 1/8 2018 betaler et forhøjet bidrag på 140 kr. pr. mnd. Herefter sættes medlemsbidraget ned til 100 kr. pr. mnd.		
	2016 kr.	2015 kr.
Note 2 - Garageleje, P-pladser og kældre:		
Garageleje og P-pladser, andelshavere	163.200	154.225
Garageleje og P-pladser, eksterne (fra 2016 ekskl. moms)	234.618	274.050
Garageleje og P-pladser, lejere	82.950	106.100
Kælderleje, andelshavere	21.276	20.076
Kælderleje, eksterne	36.130	41.752
Kælderleje, lejere	14.100	14.100
	<u>552.274</u>	<u>610.303</u>
Note 3 - Øvrige indtægter:		
Antenneafgift, fremlejere	15.216	15.181
Erhvervslejere, glasforsikring	45.889	31.671
Indbetalt for el, gas og vand	2.400	1.600
Indtægtsført deposita fraflyttere	0	9.966
Manglende deltagelse arbejdsdage	42.000	56.000
Navneskilte gebyrer	12.110	18.310
Refusion fra andelshavere, diverse udlæg	5.044	11.521
Venteliste gebyrer	4.201	3.200
	<u>126.860</u>	<u>147.449</u>

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 4 - Prioritetsrenter og bidrag, inkl. swap:		
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 257.483.000 (gl. lån, 6 mdr. i 2015)	0	463.469
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 257.483.000 (gl. lån, 6 mdr. i 2015)	0	424.847
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 259.158.000 (nyt lån, 6 mdr. i 2015)	-647.895	-296.750
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 259.158.000 (nyt lån, 6 mdr. i 2015)	984.800	495.106
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 14.000.000 (nyt lån, 4 mdr. i 2016)	-1.027	0
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 14.000.000 (nyt lån, 4 mdr. i 2016)	22.255	0
Renteudgifter, Swap kr. 154.490.000 (gammel aftale, 6 mdr. i 2016)	2.621.502	5.019.037
Renteudgifter, Swap kr. 154.490.000 (ny aftale, 6 mdr. i 2016)	2.582.291	0
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000	3.279.104	3.047.334
Renteudgifter, Swap kr. 14.000.000 (ny aftale, 3 mdr. i 2016)	161.271	0
	<u>9.002.301</u>	<u>9.153.043</u>
Note 5 - Øvrige renteudgifter:		
Differencerenter, nedbringelse anlægslån	5.056	0
Renteudgifter anlægslån kr. 55.000.000 (gl. lån, 9 mdr. i 2015)	0	872.743
Renteudgifter anlægslån kr. 55.000.000 (9 mdr. i 2016)	838.104	289.247
Renteudgifter anlægslån kr. 41.000.000 (3 mdr. i 2016)	198.002	0
Renteudgifter, Swap kr. 55.000.000 (6mdr. i 2016)	578.375	1.045.840
Renteudgifter, Swap kr. 41.000.000 (6mdr. i 2016)	456.185	0
Nordea driftskonto	250.655	408.762
Morarenter	0	39
	<u>2.326.377</u>	<u>2.616.631</u>
Note 6 - Renholdelse og vicevært:		
Containerleje	8.033	5.667
Drift af gårdtoilet, varme og nyt blandingsbatteri	841	18.482
Drift af varmemesterkonter, køb af telefon, pc-skærm m.v.	8.572	27.777
Ekstra rengøring, tømning kælderrum og rengøring butik	33.500	0
Inspektørhonorar	64.000	63.000
LRS Rengøring, ekstra rengøring, rydning af kælderrum m.v.	0	16.219
LRS Rengøring, trappevask og vinduespolering	122.840	120.444
LRS Rengøring, varmemester og gårdmand	387.651	340.460
Skadedyrsservice	6.647	6.544
Snerydning og saltning	34.783	19.315
	<u>666.867</u>	<u>617.908</u>

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 7 - Reparation og vedligeholdelse:		
Altanrenovering	251.370	0
Delelejligheder, ny router og opvaskemaskine	12.948	22.573
Drift af fællesarealer, arbejdsdag m.v.	49.257	54.225
Drift af maskiner	8.224	14.132
Døre, låse og nøgler, omlægning låse og køb nøgler m.v.	215.383	120.472
Ej dækkede forsikringsskader/selvrisiko	8.806	10.000
Elektriker, løn løbende arbejder	72.000	0
Elektriker, udskiftninger og reparationer dørtelefoner, m.v.	148.298	69.093
Elevatorabonnement	7.101	7.715
Erhvervslejemål, pizzeria, vedligeholdelsesprojekt	10.894	725.618
Foreningens andel af nyt køkken i lejemål	0	100.000
Glarmester	7.614	0
Indkøb gårdudvalget, køb af planter og jord	3.561	27.405
Inventar og udstyr, nyt køkkenudstyr m.v. til lejligheder	0	13.989
Kloak, serviceabonnement og tv-inspektion	0	11.510
Maler, maling i lejemål inden salg og efter skader fra murer m.v.	161.188	88.044
Maler, maling efter vandskade	21.991	0
Materialer og småanskaffelser	49.288	41.726
Murer, støbning hulkilder og trin til dør m.v.	105.651	45.968
Renovering af badeværelser	479.221	341.823
Skadedyrsbekæmpelse, duesikring	52.388	0
Tømrer/snedker, arbejder på facade og loft i port	49.827	0
Vandskade tag, gennemgang, fugtrapport og udbedring	302.131	0
Varmeanlæg, serviceaftaler	17.253	17.253
VVS, etablering udluftning restaurant, skift armaturer i lejemål m.v.	118.448	0
VVS, udskiftning af tærede faldstammer m.v.	306.635	447.495
Værksted, etablering af vand, udskiftning faldstamme m.v.	39.554	0
Værksted, materialer og anskaffelser	33.218	0
Øvrige dele og anlæg, ny belægning indgangsparti m.v.	43.906	29.158
	<u>2.576.155</u>	<u>2.188.199</u>
Note 8 - Opgangsrenovering:		
All risk forsikring	805	0
Combi Byg	50.188	0
Dansk Terrazzo, marmor i port	48.500	0
Materialer og småanskaffelser	424	0
Overfladeteknik, prøveudtagning og analyse	0	11.074
Peter Jahn, inspektørtilsyn	393.750	57.134
Peter Maler A/S	773.559	0
Rosendal El	21.789	121.563
	<u>1.289.015</u>	<u>189.771</u>
Heraf forbedringer overført til ejendommens værdikonto, 70%	<u>-902.310</u>	<u>-132.839</u>
Rest, overført til resultatopgørelsen	<u>386.705</u>	<u>56.932</u>

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 9 - Andre honorarer:		
ABF kontingent	13.200	13.063
Bestyrelsehonorarer	205.000	205.000
DEAS, rådgivning vedr. udlejning	3.125	0
DEAS, honorar ifm. udlejning erhvervslejemål	38.700	2.188
DEAS, udarbejdelse overdragelsesaftaler, ekskluderede andele tidl. år	0	8.125
DEAS, juridisk bistand ved huslejenævns sag	0	12.500
DEAS, juridisk bistand udsættelse lejer	20.000	0
DEAS, skitseprojekt facadeprogram	25.484	0
DEAS Erhverv, udlejningshonorar	18.690	20.863
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	52.787	51.168
Peter Jahn, diverse tilsyn, vedr. sætningsskader, badeværelser m.v.	15.125	40.988
Revisor, deltagelse i budgetmøde	3.500	3.500
Revisor, deltagelse i generalforsamling	2.250	2.250
Revisor, regnskabsmæssig assistance og udarbejd. foreløbigt budget	10.625	9.375
Svejpgård Galst Qwist, juridisk rådgivning	180.938	77.375
Svejpgård Galst Qwist, inkassosager m.v.	0	27.700
Svejpgård Galst Qwist, udsættelse garage m.v. vedr. lejere	19.360	0
UBSBolig, udlejningsannoncer	18.750	0
	<u>627.534</u>	<u>474.095</u>

Note 10 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 7. april 2017 af Ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE Torben Lund, PROAD, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg.

Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 1,8% 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 1,55% eller 2,05% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 485.400.000 eller kr. 367.000.000.

Note 11 - Egenkapital:

	Areal i m ²	kr.
Andelsindskud:		
Saldo 1. januar 2016	12.975,50	3.892.650
Solgt lejemål 054, 104m ² af 300 kr. pr. m ²	104,00	31.200
Solgt lejemål 103, 100m ² af 300 kr. pr. m ²	100,00	30.000
	<u>13.179,50</u>	<u>3.953.850</u>

Ejendommens opskrivningsfond:

Saldo 1. januar 2016	0
Opskrivning til valuarvurdering	<u>85.202.666</u>
	<u>85.202.666</u>

Noter

	kr.
Note 11 - Egenkapital: (fortsat)	
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2016	0
Årets kursregulering	-830.674
	-830.674
 Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2016	-52.693.805
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet prioritetsgæld	-9.040.422
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet banklån	-1.222.868
"Merværdi" ved salg af lejemål	-1.491
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål	44.059
Låneomlægning, omkostninger ved optagelse af nyt lån	-219.697
Overført resultat	2.444.306
Regulering af reserve til værdiregulering	-7.866.674
	-68.556.592
 Egenkapital i alt	19.769.250

Note 12 - Prioritetsgæld og tilknyttet renteswap:

	Restgæld 31/12 2015	Optaget	Afdrag	Restgæld 31/12 2016	Kursværdi 31/12 2016
a)	259.158.000	0	0	259.158.000	259.935.474
b)	0	14.000.000	0	14.000.000	14.053.200
	259.158.000	14.000.000	0	273.158.000	273.988.674

- a) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,3300%, afdragsfrit til 1/7 2025, med udløb i 2045
Bidragssatsen er fastsat til 0,38% indtil 31. december 2017

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. -0,3000%, afdragsfrit til 1/10 2026, med udløb i 2046
Bidragssatsen er p.t. 0,65%

Prioritetsgælden er tilknyttet 1 renteswapaftale, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente
på 2,220% renteswappen udløber pr. 30/12 2026

	2016	2015
Markedsværdi af renteswapaftale 154.490.000 (3,260%)	35.271.469	30.742.372
Markedsværdi af renteswapaftale 102.993.000 (3,180%)	20.972.220	18.233.413
Markedsværdi af renteswapaftale 14.000.000 (2,220%)	1.772.518	0
	58.016.207	48.975.785

Noter

Note 13 - Banklån og tilknyttet renteswap:

Nordea anlægslån har variabel rente p.t. 1,8905% og forfalder til fuld indfrielse 30/12 2025.

Lånet er tilknyttet en renteswapaftale. På renteswapaftalen betaler foreningen forskellen mellem CIBOR3-rente og fast rente 1,9800%. Renteswappen udløber pr. 30/12 2025.

Lånet og renteswappen er i 2016 nedbragt fra kr. 55.000.000 til kr. 41.000.000, øvrige vilkår er uændrede.

Foreningens totale rentebetaling på 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 4,0680%.

	2016	2015
Markedsværdi pr. 31/12 af tilknyttet renteswapaftale	4.846.099	3.623.231
	4.846.099	3.623.231

Note 14 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

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. 418.000.000.

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 erhvervmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen den 1. oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen **68** usolgte lejemål og den erhvervmæssige 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 erhvervmæssig 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.
Note 17 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk 1.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	19.769.250
Andelsindskud	3.953.850
Andelskronens værdi	5,00000
<u>19.769.250</u> =	
3.953.850	

Andelskronens værdi pr. 31. december 2015, opgjort i henhold til litra a, blev på den årlige generalforsamling fastsat til 0,97565.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2016, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 5,00000.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 6,98962.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 5,00000:

Andel nr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b
003, Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	55.905	286.500
005, Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	58.246	298.500
006, Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	58.246	298.500
007, Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	58.246	298.500
010, Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	46.831	240.000
011, Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
012, Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	34.245	175.500
013, Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
014, Amagerbrogade 6, 2. th.	117,0	35.100	34.245	175.500
017, Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
018, Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	34.245	175.500
020, Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	24.294	124.500
021, Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	38.636	198.000
022, Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	38.636	198.000
023, Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	43.904	225.000
024, Amagerbrogade 8, 2. th.	114,0	34.200	33.367	171.000
025, Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	38.636	198.000
026, Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	38.636	198.000
027, Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	38.636	198.000
030, Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	12.879	66.000
031, Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
032, Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	30.440	156.000
033, Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
Transport	2.974,0	892.200	870.474	4.461.000

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b
Transport	2.974,0	892.200	870.474	4.461.000
034, Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	30.440	156.000
035, Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
037, Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
038, Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	30.440	156.000
039, Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	20.781	106.500
040, Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	23.708	121.500
043, Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
044, Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	30.440	156.000
045, Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
046, Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	30.440	156.000
047, Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
049, Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	20.489	105.000
051, Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
052, Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	30.440	156.000
053, Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
054, Amagerbrogade 14, 2. th.	104,0	31.200	0	156.000
055, Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	30.440	156.000
056, Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	30.440	156.000
058, Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	30.440	156.000
059, Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	24.586	126.000
062, Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	49.465	253.500
063, Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	31.611	162.000
064, Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	49.465	253.500
065, Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	31.611	162.000
067, Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	31.611	162.000
068, Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	49.465	253.500
069, Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	27.221	139.500
070, Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	30.148	154.500
072, Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	15.513	79.500
073, Ved Amagerport 1, 1. tv.	88,0	26.400	25.757	132.000
075, Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	28.099	144.000
077, Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	25.757	132.000
078, Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	25.757	132.000
079, Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	25.757	132.000
080, Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	25.757	132.000
081, Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	19.025	97.500
082, Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	21.659	111.000
085, Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	25.757	132.000
086, Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	25.757	132.000
087, Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	25.757	132.000
Transport	6.963,0	2.088.900	2.007.593	10.444.500

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b
Transport	6.963,0	2.088.900	2.007.593	10.444.500
088, Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	25.757	132.000
089, Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	25.757	132.000
090, Ved Amagerport 3, 3. th.	88,0	26.400	25.757	132.000
091, Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	25.757	132.000
092, Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	25.757	132.000
093, Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	21.659	111.000
095, Ved Linden 5, st. tv.	100,0	30.000	29.269	150.000
096, Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	29.269	150.000
097, Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	29.269	150.000
098, Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	29.269	150.000
099, Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	29.269	150.000
101, Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	29.269	150.000
102, Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	29.269	150.000
103, Ved Linden 5, 4. tv.	100,0	30.000	0	150.000
104, Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	29.269	150.000
106, Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	25.757	132.000
107, Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	27.806	142.500
108, Ved Linden 7, st. th.	98,0	29.400	28.684	147.000
109, Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	27.806	142.500
110, Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	28.684	147.000
114, Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	28.684	147.000
115, Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	27.806	142.500
116, Ved Linden 7, 4. th.	98,0	29.400	28.684	147.000
118, Ved Linden 7, 5. th.	90,0	27.000	26.343	135.000
119, Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	28.684	147.000
123, Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	28.684	147.000
124, Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	26.050	133.500
126, Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	26.050	133.500
127, Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	28.684	147.000
128, Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	26.050	133.500
129, Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	24.879	127.500
130, Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	21.952	112.500
131, Ved Linden 11, st. tv.	88,0	26.400	25.757	132.000
133, Ved Linden 11, 1. tv.	88,0	26.400	25.757	132.000
134, Ved Linden 11, 1. th.	96,0	28.800	28.099	144.000
135, Ved Linden 11, 2. tv.	88,0	26.400	25.757	132.000
136, Ved Linden 11, 2. th.	96,0	28.800	28.099	144.000
139, Ved Linden 11, 4. tv.	88,0	26.400	25.757	132.000
140, Ved Linden 11, 4. th.	96,0	28.800	28.099	144.000
141, Ved Linden 11, 5. tv.	80,0	24.000	23.416	120.000
Transport	10.673,0	3.201.900	3.064.222	16.009.500

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b
Transport	10.673,0	3.201.900	3.064.222	16.009.500
142, Ved Linden 11, 5. th.	86,0	25.800	25.172	129.000
143, Ved Linden 13, st. tv.	96,0	28.800	28.099	144.000
144, Ved Linden 13, st. th.	88,0	26.400	25.757	132.000
145, Ved Linden 13, 1. tv.	96,0	28.800	28.099	144.000
146, Ved Linden 13, 1. th.	88,0	26.400	25.757	132.000
147, Ved Linden 13, 2. tv.	96,0	28.800	28.099	144.000
148, Ved Linden 13, 2. th.	88,0	26.400	25.757	132.000
149, Ved Linden 13, 3. tv.	96,0	28.800	28.099	144.000
150, Ved Linden 13, 3. th.	88,0	26.400	25.757	132.000
151, Ved Linden 13, 4. tv.	96,0	28.800	28.099	144.000
152, Ved Linden 13, 4. th.	88,0	26.400	25.757	132.000
153, Ved Linden 13, 5. tv.	86,0	25.800	25.172	129.000
154, Ved Linden 13, 5. th.	80,0	24.000	23.416	120.000
155, Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	48.002	246.000
156, Svinget 2, st. th.	94,0	28.200	27.513	141.000
157, Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	38.928	199.500
158, Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	46.831	240.000
159, Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	38.928	199.500
160, Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	46.831	240.000
163, Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	38.928	199.500
164, Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	46.831	240.000
165, Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	35.123	180.000
166, Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	22.684	116.250
	<u>13.179,5</u>	<u>3.953.850</u>	<u>3.797.861</u>	<u>19.769.250</u>

Note 18 - Nøgleoplysninger

		31.12.16		31.12.15 *	31.12.14 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	126	13.180	12.976	12.598
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål (heraf 3 til fremleje)	40	4.475	4.679	5.057
B4	Erhvervslejemål	28	2.070	2.070	2.070
B5	Øvrige lejemål (garager)	59	0	0	0
B6	I alt	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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	418.000.000	21.191
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.606.674	436

	%
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 ² pr. år
H1	Boligafgift	1.144
H2	Erhvervslejeindtægter	199
H3	Boliglejeindtægter	233

		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	111	194	185

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	1.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	29.288
K3	Teknisk andelsværdi	30.788

		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	111	131
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	3	20
M3	Vedligeholdelse i alt	56	114	150

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	7

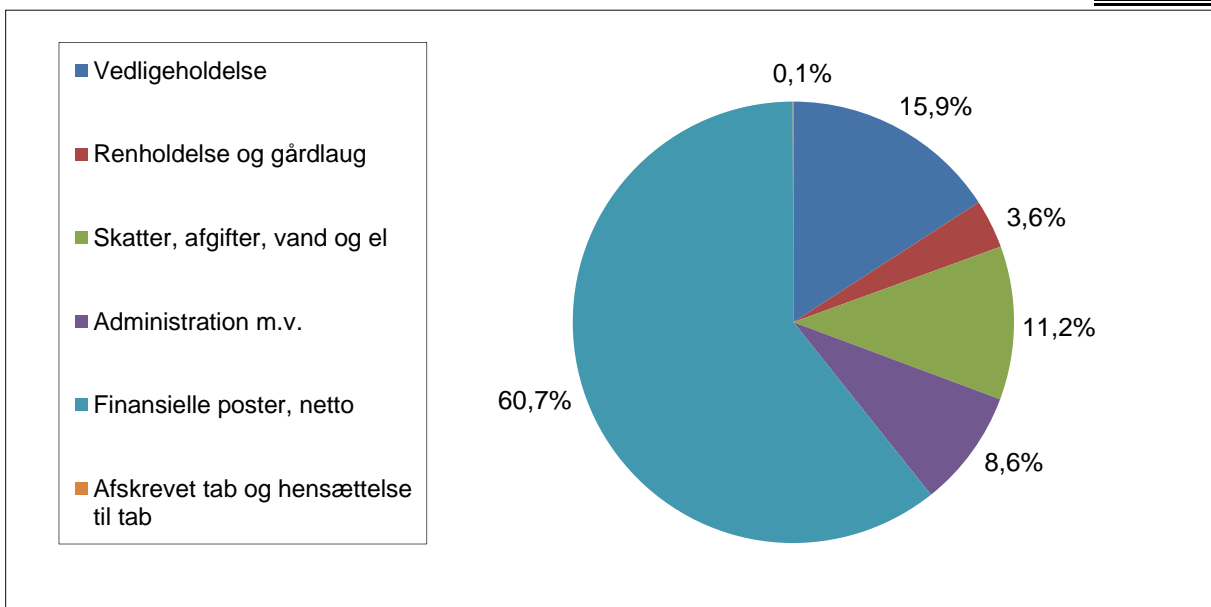
		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

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 ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.809	9.227
Valuarvurdering	31.715	21.191
Anskaffelsessum (kostpris)	25.250	16.872
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	29.288	19.570
Foreslået andelsværdi	1.500	1.002
Reserver uden for andelsværdi	653	436
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.144
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		685
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.268
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		70
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		15,9
Renholdelse og gårdlaug		3,6
Skatter, afgifter, vand og el		11,2
Administration m.v.		8,6
Finansielle poster, netto		60,7
Afskrevet tab og hensættelse til tab		0,1
		<u>100,0</u>



Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2017

	Regnskab 2016	Budget 2017 (ej revideret)	Prognose 2018 (ej revideret)	Prognose 2019 (ej revideret)	Prognose 2020 (ej revideret)
INDTÆGTER:					
Boligafgift	14.095.035	14.524.000	14.742.000	14.889.000	15.038.000
Boligafgift - moderniseringstillæg	810.696	769.000	692.000	615.000	538.000
Leje, beboelse	1.784.063	1.757.000	1.792.000	1.828.000	1.865.000
Leje, beboelse - forbedringer	784.210	693.000	693.000	693.000	693.000
Leje, beboelse - fremleje	598.857	450.000	400.000	400.000	400.000
Leje, erhverv	2.644.767	2.671.000	2.724.000	2.778.000	2.834.000
- Hensat til GI	-479.382	0	-485.000	-490.000	-495.000
Regulering GI vedr. salg af lejemål	97.410	0	0	0	0
Fibernetopkrævning, netto	103.772	129.000	76.000	0	0
Garageleje, P-pladser og kældre	552.274	555.000	555.000	555.000	555.000
Øvrige indtægter	126.860	130.000	130.000	130.000	130.000
Indtægter i alt	21.118.562	21.678.000	21.319.000	21.398.000	21.558.000
OMKOSTNINGER:					
Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	9.002.301	9.060.000	9.380.000	9.700.000	9.700.000
Øvrige renteudgifter, inkl. swap	2.326.377	1.940.000	1.940.000	1.940.000	1.940.000
Grundskyld	821.692	822.000	863.000	906.000	951.000
Dagrenovation	507.902	493.000	518.000	544.000	571.000
Vandforbrug	673.973	685.000	699.000	713.000	727.000
Forsikringer	188.445	194.000	200.000	206.000	212.000
Elforbrug	96.650	140.000	143.000	146.000	149.000
Renholdelse og vicevært	666.867	680.000	694.000	708.000	722.000
Reparation og vedligeholdelse	2.576.155	2.400.000	2.500.000	2.600.000	2.700.000
Opgangsrenovering, vedligeholdelsesdel	386.705	2.100.000	0	0	0
- Udbetaling GI	0	-2.000.000	0	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	175.882	171.000	174.000	177.000	181.000
Administration	388.289	400.000	412.000	424.000	437.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	56.000	57.000	58.000	59.000	60.000
Andre honorarer	627.534	494.000	504.000	514.000	524.000
Kontorhold, porto og gebyrer	99.113	72.000	73.000	74.000	75.000
Møde- og foreningsudgifter	25.097	20.000	20.000	20.000	20.000
Kabeltv, fremlejere	30.981	30.000	30.000	30.000	30.000
El og varme tomgang	14.093	20.000	20.000	20.000	20.000
Afskrevet tab på debitorer	245.200	300.000	300.000	300.000	300.000
Årets regulering hensat imødegåelse tab	-235.000	0	0	0	0
Selskabsskat	0	0	0	0	0
Omkostninger i alt	18.674.256	18.078.000	18.528.000	19.081.000	19.319.000
Driftsresultat	2.444.306	3.600.000	2.791.000	2.317.000	2.239.000
Resultatdisponering:					
Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Overført resultat	2.444.306	3.600.000	2.791.000	2.317.000	2.239.000
Disponeret i alt	2.444.306	3.600.000	2.791.000	2.317.000	2.239.000

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2017

	Regnskab 2016	Budget 2017 (ej revideret)	Prognose 2018 (ej revideret)	Prognose 2019 (ej revideret)	Prognose 2020 (ej revideret)
LIKVIDITETSBUDGET:					
Budgetteret likviditet primo		5.065.000	3.865.000	5.756.000	7.173.000
Overført resultat		3.600.000	2.791.000	2.317.000	2.239.000
Opgangsrenovering, forbedringsdel		-4.900.000	0	0	0
Ej anvendt indvendig vedligeholdelse		100.000	100.000	100.000	100.000
Årets likviditetsændringer fra drift i alt		-1.200.000	2.891.000	2.417.000	2.339.000
Nedskrivning af trækningsret		0	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000
Budgetteret likviditet ultimo	5.065.000	3.865.000	5.756.000	7.173.000	8.512.000

Budgetforudsætninger:

I budgettet for 2017 er der indregnet stigning i boligafgiften på 1,0% pr. 1/1 2017.

I prognoserne for 2018-2020 er boligafgiften fremskrevet med 1,0% årligt.

Der er indregnet forøgelse af boligafgift og reducere af fremleje i forhold til at et af lejemålene er opsagt pr. 1. april 2017 og forventes solgt som andel fra 1. maj 2017

Boligafgift - moderniseringstillæg aftrappes løbende og udløber helt i 2027.

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

For 2017 er udbetaling fra GI beregnet ud fra budgetterede udgifter til reparationer og vedligeholdelse og opgangsrenovering.

I følgende år er hensat til GI opgjort ud fra at der ikke afholdes nok vedligeholdelsesudgifter til §18 går i minus, fuld hensættelse. Fiberopkrævning, merbidrag ophører formentligt 1/8 2018.

Vedttaget opgangsrenovering med budget på 8.500.000 kr. er skønnet som 70 % forbedring/30 % vedligeholdelse, færdiggøres i 2017.

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

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

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

Da der er foretaget store afskrivninger i år og tidligere år forventes at afskrivne tab på sigt kan holdes på 300.000 pr. år.

Udover budgetforudsætningerne har likviditetsbudgettet følgende forudsætninger:

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

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

Andre tilgodehavende og skyldige omkostninger forbliver ca. uændrede.

Trækningsret på driftskontoen nedskrives med 1.000.000 kr. pr. år, dog ikke i 2017 p.g.a. opgangsrenovering.

Forskydninger i GI saldo er indregnet i det år de vedrører, selvom de muligvis først afregnes året efter.