

A/B WILLEMOESGADE 50-52

ÅRSRAPPORT

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 4/5 2017

Vedtaget andelskrone 27,27

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Hoved- og nøgletal.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	10-16
Andelskroneberegning.....	17
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	19

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Willemoesgade 50-52 Willemoesgade 50-52 2100 København Ø  CVR-nr.: 26 10 32 74 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Hedegaard, formand Kirsten Hansen Jens Hørsving Ib Jensen
<b>Administrator</b>	Advokat Birgitte Markeprand Wesselsgade 17 2200 København N
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for A/B Willemoesgade 50-52.

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

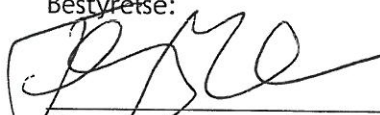
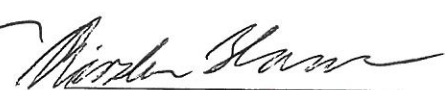
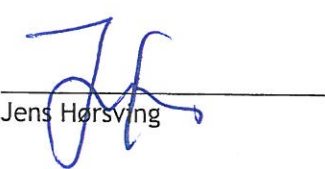
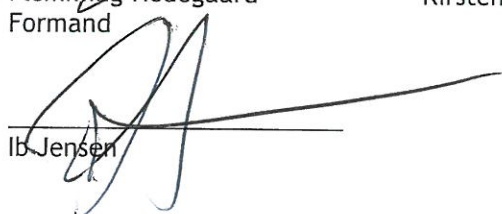
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2017

Bestyrelse:

 _____ Flemming Hedegaard Formand	 _____ Kirsten Hansen	 _____ Jens Hørsving
 _____ Ib Jensen		

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i A/B Willemoesgade 50-52 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

København, den 24. marts 2017

Administrator:

  
\_\_\_\_\_  
Advokat Birgitte Markeprand



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i A/B Willemoesgade 50-52*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Willemoesgade 50-52 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og budgettet på side 19 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og budgettet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om hoved- og nøgletal**

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke hoved- og nøgletal på side 6, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om hoved- og nøgletal på side 6.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse hoved- og nøgletal på side 6 og i den forbindelse overveje, om hoved- og nøgletal på side 6 er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at hoved- og nøgletal på side 6 er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i hoved- og nøgletal.

København, den 24. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 72 26 70

Morten Kenhof  
Statsautoriseret revisor



## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Willemoesgade 50-52 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	15	1.535,00
Udlejede lejligheder.....	1	79,00
Erhvervslejligheder.....	2	126,00
	<b>18</b>	<b>1.740,00</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		558,00

Nøgletal	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.241	16.092
Valuarvurdering.....	22.280	19.655
Anskaffelsessum (kostpris).....	6.021	5.311
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	5.765	
Foreslået andelsværdi.....	13.887	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.349	

	kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....	657
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....	498
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> erhverv .....	791

Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	0%
Øvrige omkostninger.....	53%
Finansielle poster, netto.....	43%
Afdrag.....	4%
	<b>100%</b>

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	88%
---	-----

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2012 = index 100).....	106	105	105	105	100
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Andelskrone.....	27,77	24,38	23,91	21,02	20,67
Vedtaget på generalforsamlingen.....		24,38	23,91	21,02	20,67

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Willemoesgade 50-52 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

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

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse og foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi svarende til seneste valuarvurdering. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Opskrivningsfond").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

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

Under "Faldstammer" er indregnet beløb til fremtidig vedligeholdelse af faldstammer. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

**Gældsforpligtelser**

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

**Skyldig skat og udskudt skat**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 22, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Regnskab 2016 kr.	Regnskab 2015 kr.	(ej revideret) Budget 2016 kr.
Boligafgift.....		1.008.495	1.002.355	1.010.000
Lejeindtægt, udlejede lejlighed.....		39.320	40.076	41.000
Lejeindtægt, erhverv.....		99.606	97.079	100.000
Diverse indtægter.....		315	4.391	5.000
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>1.147.736</b>	<b>1.143.901</b>	<b>1.156.000</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-127.256	-126.196	-130.000
Forbrugsafgifter.....	2	-99.670	-98.614	-105.000
Renholdelse.....	3	-79.356	-62.193	-65.000
Vedligeholdelse.....	4	0	-53.004	-60.000
Administrationsomkostninger.....	5	-144.198	-126.638	-125.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-3.476	-3.318	-3.500
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>453.956</b>	<b>469.963</b>	<b>488.500</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>693.780</b>	<b>673.938</b>	<b>667.500</b>
Finansielle indtægter.....		0	690	1.000
Finansielle omkostninger.....	7	-336.584	-339.115	-335.000
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-336.584</b>	<b>-338.425</b>	<b>-334.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>357.196</b>	<b>335.513</b>	<b>333.500</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag prioritetsgæld.....		216.594	82.569	220.000
Overført resultat.....		140.602	252.944	113.500
<b>I ALT.....</b>		<b>357.196</b>	<b>335.513</b>	<b>333.500</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendommen, matr. nr. 1553, Udenbys Klædebo.....	8	34.200.000	30.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>34.200.000</b>	<b>30.500.000</b>
Øvrige tilgodehavender.....		158	548
Forudbetalte omkostninger.....		9.462	8.967
Tilgodehavender.....		9.620	9.515
Likvider.....			
Likvide beholdninger.....	9	1.008.734	848.570
		1.008.734	848.570
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.018.354</b>	<b>858.085</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.218.354</b>	<b>31.358.085</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelskapital.....	10	767.500	767.500
Overført resultat.....	11	-3.980.522	-3.337.718
Opskrivningsfond.....	12	24.958.002	21.258.002
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>21.744.980</b>	<b>18.687.784</b>
Andre reserver.....	13	3.500.000	2.500.000
Faldstammer.....	14	105.000	105.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>25.349.980</b>	<b>21.292.784</b>
Prioritetsgæld.....			
Langfristede gældsforpligtelser.....	15	9.690.837	9.907.431
		9.690.837	9.907.431
Mellemregning administrator.....		0	1.575
Mellemregning, andelshavere.....		1.954	0
Deposita.....		51.800	51.800
Indvendig vedligeholdelse lejer.....	16	59.347	55.871
Varmeregnskab.....	17	11.632	11.124
Skyldige omkostninger.....	18	52.804	37.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		177.537	157.870
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.868.374</b>	<b>10.065.301</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.218.354</b>	<b>31.358.085</b>
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Andelskroneberegning	21		
Nøgleoplysninger	22		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat.....	94.935	89.060	1
Ejendomsforsikring.....	23.354	30.314	
Arbejdsskedeforsikring.....	0	153	
Falck.....	8.967	6.669	
	<b>127.256</b>	<b>126.196</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>			
Renovation.....	37.457	39.109	2
Vandafgift.....	58.411	53.817	
El.....	3.802	5.688	
	<b>99.670</b>	<b>98.614</b>	
<b>Renholdelse</b>			
Viceværtsservice.....	40.232	43.221	3
Gårdlaug.....	31.514	9.524	
Graffiti afrensning.....	7.610	7.291	
Snerydning.....	0	1.713	
Rengøringsartikler.....	0	444	
	<b>79.356</b>	<b>62.193</b>	
<b>Vedligeholdelse</b>			
Låseservice.....	0	22.291	4
Blikkenslager.....	0	17.076	
Varmeanlæg.....	0	2.575	
Spuling af kloak.....	0	10.080	
Maler.....	0	982	
	<b>0</b>	<b>53.004</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Administration.....	55.716	54.093	5
Revision.....	17.500	17.000	
Revision, tidligere år.....	0	1.813	
Valuarvurdering.....	15.625	12.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	11.250	7.500	
Arkitekt/rådgivning.....	12.125	0	
Advokat.....	8.250	6.250	
Varmeregnskab.....	10.831	10.915	
Kontorartikler, blomster og gaver.....	1.622	2.929	
Generalforsamling og møder.....	3.264	3.974	
Gebyrer m.v.....	6.778	3.224	
Småanskaffelser.....	1.237	5.012	
Øvrige administrationsomkostninger.....	0	1.428	
	<b>144.198</b>	<b>126.638</b>	

	2016 kr.	2015 kr.	
<b>Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag .....	336.584	351.534	7
Kurstab og låneomkostninger .....	0	-12.419	
	<b>336.584</b>	<b>339.115</b>	
<b>Ejendommen, matr. nr. 1553, Udenbys Klædebo</b>			
Anskaffelsessum.....	5.966.998	5.966.998	8
Tagudskiftning 2003 .....	700.000	700.000	
Vinduesudskiftning/facaderenovering 2005.....	2.400.000	2.400.000	
Vinduesudskiftning/facaderenovering 2006.....	175.000	175.000	
Opskrivning til dagsværdi tidligere år.....	21.258.002	21.258.002	
Opskrivning til valuarvurdering 17/3 2017.....	3.700.000	0	
	<b>34.200.000</b>	<b>30.500.000</b>	
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til valuaren besigtet den 17. marts 2017 af Statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard . Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 28.000.000.			
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,2 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.			
<b>Likvider</b>			
Danske Bank 9444-614-3830.....	1.005.634	845.570	9
Kassebeholdning.....	3.100	3.000	
	<b>1.008.734</b>	<b>848.570</b>	
<b>Andelsindskud</b>			
Willemoesgade 50, kld.....		69.500	10
Willemoesgade 50, st.....		69.500	
Willemoesgade 50, 1.....		69.500	
Willemoesgade 50, 2.....		69.500	
Willemoesgade 50, 3.....		69.500	
Willemoesgade 50, 4.....		69.500	
Willemoesgade 52, st.tv.....		39.500	
Willemoesgade 52, st. th.....		38.500	
Willemoesgade 52, 1. th.....		38.500	
Willemoesgade 52, 2. tv.....		39.500	
Willemoesgade 52, 2. th.....		38.500	
Willemoesgade 52, 3. tv.....		39.500	
Willemoesgade 52, 3. th.....		38.500	
Willemoesgade 52, 4. tv.....		39.500	
Willemoesgade 52, 4. th.....		38.500	
		<b>767.500</b>	



## NOTER

	2016	2015	Note		
<b>Overført resultat</b>					
Saldo, primo.....			11		
Årets resultat.....	-3.337.718	-3.671.071			
Udligning af tilgodehavender vedr. tidligere år.....	357.196	335.513			
Overført til andre reserver.....	0	-2.160			
	-1.000.000	0			
	-3.980.522	-3.337.718			
<b>Opskrivningsfond</b>					
Saldo, primo.....			12		
Regulering til dagsværdi.....	21.258.002	21.258.002			
	3.700.000	0			
	24.958.002	21.258.002			
<b>Andre reserver</b>					
Saldo primo.....			13		
Overført fra overført resultat.....	2.500.000	2.500.000			
	1.000.000	0			
	3.500.000	2.500.000			
<b>Faldstammer</b>					
Saldo, primo.....			14		
	105.000	105.000			
	105.000	105.000			
<b>Prioritetsgæld</b>			15		
	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
RKD 2,5% opr. kr. 9.990.000.....	28,75	216.594	336.584	9.690.836	10.119.173
		216.594	336.584	9.690.836	10.119.173
Lån stort oprindelig kr. 9.990.000 er et kontantlån.					
	2016 kr.	2015 kr.			
<b>Indvendig vedligeholdelse lejer</b>					16
Saldo, primo.....	55.871	52.553			
Hensat i året.....	3.476	3.318			
	59.347	55.871			

## NOTER

	2016	2015	Note
<b>Varmeregnskab</b>			
A/C Varme.....			17
Afholdte varmeudgifter.....	28.026	28.026	
Afregning varme.....	-38.590	-37.693	
	22.196	20.791	
	<b>11.632</b>	<b>11.124</b>	
<b>Skyldige omkostninger</b>			
Skyldig revision.....			18
Bestyrelsesgodtgørelse.....	17.500	17.000	
Valuarvurdering.....	11.250	7.500	
Ejd.service.....	15.625	12.500	
Peter Jahn & Partnere.....	3.320	0	
Dong Energy.....	4.125	0	
Påkravsgebyr.....	694	0	
Leje af lokale.....	290	0	
	0	500	
	<b>52.804</b>	<b>37.500</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			19
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervs-mæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			20
Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der tinglyst ejerpantebrev stort kr. 300.000.			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 9.691 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 34.200 tkr.			

## Noter

## Nøgleoplysninger

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2016		31-12-2015	31-12-2014
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	15	1.535	1.535	1.535
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	1	79	79	79
B4 Erhvervslejemål	2	126	126	126
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 Ialt	18	1.740	1.740	1.740

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

D1 Foreningens stiftelsesår	2001
D2 Ejendommens opførelsesår	1888

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		<input checked="" type="checkbox"/>
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.200.000	19.655	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	3.605.000	2.072	
		%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		11	

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>



## Noter

## Nøgleoplysninger (fortsat)

Note

22

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	657
H2 Erhvervslejeindtægter	65
H3 Boliglejeindtægter	26

	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	68	219	233

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	13.887
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.765
K3 Teknisk andelsværdi	19.652

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	36	36	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	36	36	0

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

Q Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71%
---	-----

	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	9	54	141

## NOTER

Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

21

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 25.349.980

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

1. Anskaffelsesprisen.....	9.241.998
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	34.200.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	28.000.000

Ejendommen blev den 17. marts 2017 vurderet af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard til en kontant handelspris på kr. 34.200.000, pr. 31. december 2016.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2016 (eksl. andre reserver).....		21.744.980
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	34.200.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>34.200.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	10.119.173	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>9.690.837</u>	-428.336
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....		<b>21.316.644</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset med nedenstående andelskrone:

$$\frac{21.316.644}{767.500} = 27,77 \text{ (24,38 pr. 31/12 2015)}$$

## DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	(ej revideret) Budget 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.
Boligafgift.....		
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.044.000	1.008.495
Lejeindtægt, erhverv.....	20.000	39.320
Diverse indtægter.....	101.000	99.606
Indtægter i alt.....	1.000	315
	<b>1.166.000</b>	<b>1.147.736</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	-131.000	-127.256
Forbrugsafgifter.....	-103.000	-99.670
Renholdelse.....	-82.000	-79.356
Vedligeholdelse.....	-100.000	0
Administrationsomkostninger.....	-149.000	-144.198
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-3.500	-3.476
Finansielle indtægter.....	1.000	0
Finansielle omkostninger.....	-329.000	-336.584
Udgifter i alt.....	<b>896.500</b>	<b>790.540</b>
<b>ÅRETS RESULTAT FØR AFDRAG.....</b>	<b>269.500</b>	<b>357.196</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-223.000	-216.594
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG.....</b>	<b>46.500</b>	<b>140.602</b>
<b>LIKVIDITETSBUDET PR. 31/12 2017</b>		
Likviditetsreserve pr. 1/1 2017.....	1.008.700	
Anslået avance ved salg af lejlighed.....	1.000.000	
Resultat ifølge driftsbudget.....	46.500	
Betaling kreditorer m.v.....	-66.400	
Planlagt opgangsreovering.....	-1.000.000	
<b>LIKVIDITETSRESERVE PR. 31/12 2017.....</b>	<b>988.800</b>	