

# **Andelsboligforeningen Skydebanen**

**Årsrapport for 2016**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 24. april 2017**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017	25

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Skydebanen  
CVR-nr. 13 30 22 43

### Adresse

Istedgade 55 - 59  
Skydebanegade 2 – 50  
Skydebanegade 1 – 31  
Sønder Boulevard 26 - 32  
1709 København V

### Bestyrelse

Eva M. Madsen (Formand)  
Rikke Fregerslev Ludwigsen  
Morten Friis  
Jens Pelle Marker  
Jens Halsnæs

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
Tlf. 33 13 78 00

### Revisor

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 for andelsboligforeningen **Skydebanen**.

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.

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 27. marts 2017

### Bestyrelse

---

Eva M. Madsen

---

Rikke Fregerslev Ludwigsen

---

Morten Friis

---

Jens Pelle Marker

---

Jens Halsnæs

### Administrator

---

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i andelsboligforeningen Skydebanen

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skydebanen 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, 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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.

### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Skydebanen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2016 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2016. I årsrapporten er der medtaget resultatbudget for 2017. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 27. marts 2017

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
cpr. nr. 34 20 99 36

  
Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Skydebanen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

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

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er affholdt for at holde ejendommen vedlig, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### 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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenslæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenslæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv. 10 år eller 10,0%

### Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

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

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

### Hensatte forpligtelser

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

### Prioritetsgæld Inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip C i andelsboligloven.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

### Nøgletal og nøgleoplysninger

#### Nøgleoplysninger

De i note 30 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.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016

Note	Indtægter	Ikke revluderet budget		
		2016	2016	2015
	Boligafgift	20.430.606	20.418.984	19.374.402
2	Lejeindtægter	1.950.884	1.882.098	1.960.270
3	Drift af vaskeriet	-12.627	-43.904	-15.411
4	Drift af Skydebanegade 1, st.	-21.216	13.250	27.922
		<u>22.347.647</u>	<u>22.270.428</u>	<u>21.347.183</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	2.645.635	2.645.635	2.481.833
	Elforbrug	414.184	462.770	434.531
	Vandforbrug	1.223.742	1.273.485	1.132.975
	Renovation og renholdelse af fortorv	1.112.962	1.119.040	1.123.595
	Fællesgårdlaugsbidrag	252.757	277.740	248.493
5	Forsikringer og abonnemeter	533.524	594.519	537.710
6	Anden renholdelse	517.360	639.650	498.296
7	Personaleomkostninger	817.571	855.030	802.027
8	Foreningsomkostninger og admnistration	1.310.005	1.402.340	1.320.873
19	Antenneregnskab, YouSee	0	0	324.748
9	Vedligeholdelse	836.483	1.118.510	965.875
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4.671.980	5.427.500	1.246.735
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	34.573	36.874	37.169
	Små gårde	40.336	0	104.444
15	Afskrivning	212.306	212.306	212.301
		<u>14.623.418</u>	<u>16.065.399</u>	<u>11.471.605</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7.724.229</b>	<b>6.205.029</b>	<b>9.875.578</b>
11	Finansielle indtægter	5.093.299	1.460.000	1.529.461
12	Finansielle omkostninger	-8.287.162	-8.042.588	-8.285.676
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.530.366</b>	<b>-377.559</b>	<b>3.119.363</b>
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.530.366</b>	<b>-377.559</b>	<b>3.119.363</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	9.631.760	9.419.090	9.419.090
	Udtrækning af obligationer	-7.504.243	0	-4.801.555
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-212.306	-212.306	-212.301
	Overført restandel af årets resultat	2.615.155	-9.584.343	-1.285.871
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.530.366</b>	<b>-377.559</b>	<b>3.119.363</b>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver	2016	2015
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
14	Dagsværdi pr. 31. december 2016	842.000.000	648.000.000
15	Inventar, driftsmateriel mv.	623.734	883.943
		<u>842.623.734</u>	<u>648.883.943</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
16	Mellemregning altanregnskab (runde I)	23.042.283	24.482.957
17	Mellemregning altanregnskab (runde II)	1.816.376	2.142.330
	Mellemregning altanregnskab (runde III)	161.246	0
	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	88.095.386	91.924.204
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>113.115.291</u>	<u>118.549.491</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>955.739.025</u>	<u>767.433.434</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
18	Tilgodehavender	795.196	793.809
19	Antenneregnskab	147.315	0
	Forudbetalte omkostninger	213.852	220.558
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.939.872	1.828.017
		<u>3.096.235</u>	<u>2.842.384</u>
20	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>36.840.542</u>	<u>36.456.029</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>39.936.777</u>	<u>39.298.413</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>995.675.802</u>	<u>806.731.847</u>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Passiver	2016	2015
	<b>Egenkapital</b>		
21	Andelsindskud	14.967.440	14.934.365
	<b>Reserver</b>		
22	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	650.041.644	456.041.644
23	Overført resultat mv.	-110.902.027	-116.556.318
		539.139.617	339.485.326
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
24	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	71.382.746	76.441.950
24	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner	239.836	205.731
		71.622.582	76.647.681
	<b>Egenkapital i alt</b>	625.729.639	431.067.372
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.939.872	1.828.017
	Hensatte forpligtelser	1.939.872	1.828.017
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
25	Prioritetsgæld	260.806.620	270.438.380
25	Prioritetsgæld altanlån (runde I), 4,5664%	23.075.236	24.480.260
25	Prioritetsgæld altanlån (runde II), 3,5616%	1.814.254	2.141.313
25	Markedsværdi af swapaftale	64.314.059	58.709.342
	Deposita og forudbetalt leje	4.351.661	4.263.358
		354.361.830	360.032.653
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
26	Varmeregnskab	779.363	1.028.287
27	Internetregnskab	1.441.605	1.221.917
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	417.860	405.250
	Deposita, altanrunde III	168.000	168.000
	Afregning af salg af andele	9.198.019	9.357.971
28	Øvrig gæld	1.639.614	1.622.380
		13.644.461	13.803.805
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	368.006.291	373.836.458
	<b>Passiver i alt</b>	995.675.802	806.731.847
1	Andelskroneberegning		
29	Eventualforpligtelse		
30	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2016

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	191.958.356
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016	1.238.000.000

Egenkapital jf. regnskabet 625.729.639

**Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare** -71.622.582

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt C ovenfor	1.238.000.000	
Bogført værdi	<u>842.000.000</u>	<u>396.000.000</u>
		950.107.057

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	285.696.110	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>290.439.697</u>	<u>-4.743.587</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** 945.363.470

Andelshavere antal kvm 30.011,38

Andelskroneværdi pr. 31. december 2016 pr. m<sup>2</sup> 31.500

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 31.500

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2016	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2015	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2014	kr.	26.100
Værdi pr. 31. december 2013	kr.	25.039
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	24.335

## Noter til årsrapporten

		ikke revideret budget		
		2016	2016	2015
<b>2.</b>	<b>Lejeindtægter</b>			
	Lejeindtægter, boliger	558.470	554.787	597.499
	Lejeindtægter, erhverv	1.270.774	1.237.810	1.210.708
	Lejeindtægter, kældre og loftsrum	121.751	114.501	113.751
	Overtaget indvendig vedligeholdelse	4.964	0	34.476
	Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	-5.075	-25.000	3.836
		<u>1.950.884</u>	<u>1.882.098</u>	<u>1.960.270</u>
<b>3.</b>	<b>Drift af vaskeriet</b>			
	Vaskeriindtægter	553.444	531.000	531.082
	El- og varmemeforbrug	-160.060	-155.000	-155.006
	Vandforbrug 1.704 m <sup>3</sup>	-63.900	-80.000	-75.000
	Sæbe/vaskekort	-156.778	-160.000	-157.527
	Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-25.952	-27.000	-25.920
	Rengøring i vaskeriet	-50.000	-50.000	-50.000
	Reparationer	-60.946	-55.000	-34.836
	Afskrivninger	-47.904	-47.904	-47.904
		<u>-12.096</u>	<u>-43.904</u>	<u>-15.111</u>
	Omkodning vaskekort	-531	0	-300
		<u>-12.627</u>	<u>-43.904</u>	<u>-15.411</u>
<b>4.</b>	<b>Drift af Skydebanegade 1, st.</b>			
	Lejeindtægter v/beboerlokale	45.301	69.000	69.080
	Reklameplads	13.050	14.250	12.600
	Driftsudgifter, beboerlokale incl. gulvafslibning	-79.567	-70.000	-53.758
		<u>-21.216</u>	<u>13.250</u>	<u>27.922</u>
<b>5.</b>	<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
	Ejendomsforsikring	411.449	411.449	425.320
	Refusion forsikring, lejere	-11.613	0	0
	Arbejdsskade	8.704	10.730	8.416
	Erhvervsforsikring	0	10.000	0
	Glasforsikring	23.022	10.000	8.714
	AXA forsikring, all risks	5.006	10.000	1.006
	Falck	96.956	142.340	94.254
		<u>533.524</u>	<u>594.519</u>	<u>537.710</u>

## Noter til årsrapporten

		ikke revideret budget		
		2016	2016	2015
<b>6.</b>	<b>Anden renholdelse</b>			
	Trappevask og vinduespolering	388.792	415.000	356.102
	Skaktrengøring	37.514	77.000	37.514
	Snerydning	23.881	30.000	15.000
	Grafitti	28.028	27.650	27.649
	Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner	39.145	90.000	62.031
		<u>517.360</u>	<u>639.650</u>	<u>498.296</u>
<b>7.</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
	Lønninger og feriepenge	792.879	792.200	770.634
	Lønrefusion	-8.248	-8.250	0
	Viceværtsservice	5.844	20.000	7.047
	ATP m.v.	9.221	10.080	9.122
	Varme mandskabsrum, arbejdstøj	1.750	9.000	4.026
	Kurser	3.875	12.000	0
	Personaleomkostninger	11.002	10.000	11.198
	Feriepengeregulering	1.248	10.000	0
		<u>817.571</u>	<u>855.030</u>	<u>802.027</u>
<b>8.</b>	<b>Foreningsomkostninger og administration</b>			
	Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	36.105	40.000	17.756
	Repræsentation, gaver og blomster	7.941	6.000	7.691
	Fællesarrangementer	90.687	127.000	161.000
	Bestyrelseshonorar	155.625	162.500	162.500
	Kontorhold og småanskaffelser	22.375	25.000	21.435
	Porto og gebyrer	42.199	59.720	39.700
	Porto og kopier, administrator	106.666	80.000	37.539
	Telefonhold	8.076	13.000	12.628
	Drift EDB	1.722	10.000	3.014
	Revision og regnskab	61.500	65.000	65.000
	Anden assistance revisor, underskudsregistrering mv.	0	0	2.313
	Div.adm rådgivning	0	0	29.375
	Administrationshonorar	563.120	563.120	563.115
	WEB-adgang	3.000	3.000	2.950
	Advokathonorar	30.000	50.000	0
	Varmeregnskab	180.989	198.000	194.857
		<u>1.310.005</u>	<u>1.402.340</u>	<u>1.320.873</u>

## Noter til årsrapporten

	ikke revluderet budget		
	2016	2016	2015
<b>9. Vedligeholdelse</b>			
Murer	23.425		85.506
Maler	445		3.494
Tømrer og snedker	33.819		52.567
Elektriker	41.677		106.442
VVS-sanitet	112.086		128.288
VVS-varmeinstallationer	52.000		110.392
Reparation af porttelefonanlæg	1.636		11.153
Låsesmed	57.736		72.736
Glarmester	3.252		0
Ventilationsanlæg	83.096		63.711
Skadedyrsbekæmpelse	127.755	128.510	156.364
Reparation af mobilsug	0		64.228
Tag og tagrender	22.659		22.113
Vejvedligeholdelse	0		39.375
Teknikerhonorar	30.863		22.929
Kloakarbejde	38.790	25.000	0
Have- og gårdanlæg	119.794	130.000	32.333
Juleudsmykning	87.450	35.000	
Hårde hvidevarer	0		-5.756
Budgetteret vedligeholdelse		800.000	
	<u>836.483</u>	<u>1.118.510</u>	<u>965.875</u>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Mobilsug	200.370		0
Maling af trappeopgange	4.174.368		1.162.095
Ventilation	0		56.250
Ventiler på varmesystem	171.094		0
Renovering af port	83.125		0
Facadegennemgang	0		20.750
Oprydning loftsgange	43.023		7.640
	<u>4.671.980</u>	<u>5.427.500</u>	<u>1.246.735</u>



## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2016	2016	2015
<b>11. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, driftskonto	42.522	100.000	35.566
Renteindtægter, aftalekonti	0	0	16.456
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	19.087	0	26.723
Renteindtægter, debitorer	178	0	232
Kursregulering obligationer	3.675.425	0	0
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	1.356.087	1.360.000	1.450.484
	<u>5.093.299</u>	<u>1.460.000</u>	<u>1.529.461</u>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelseslån	370.478	688.506	209.285
Prioritetsrenter og bidrag	582.154	0	739.049
Swap-renter Nykredit	7.334.530	7.354.082	7.084.227
Kursregulering obligationer	0	0	253.115
	<u>8.287.162</u>	<u>8.042.588</u>	<u>8.285.676</u>
<b>13. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

## Noter til årsrapporten

### 14. Ejendommen matr. nr. 762 m.fi. Udenbys Vester Kvarter:

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.201.698</b>	<b>154.756.658</b>	<b>0</b>	<b>191.958.356</b>
Opskrivninger primo	456.041.644	0	0	456.041.644
Årets opskrivninger	194.000.000	0	0	194.000.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>650.041.644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>650.041.644</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>687.243.342</b>	<b>154.756.658</b>	<b>0</b>	<b>842.000.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 med udgangspunkt i den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2016, som udgør kr. 1.238.000.000. Den offentlige vurdering er ikke vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien. Der er foretaget en nedskrivning på kr. 396.000.000.

Det må antages, at den afkastbaserede beregning er følsom over for renteudsving.

	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Akk. af- skrivning</u>	<u>Årets af- skrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
<b>15. Installationer og inventar</b>				
Vaskemaskiner 2013	246.957	74.088	24.697	148.172
Vaskemaskine 2014	47.475	9.494	4.747	33.234
Tørretumblere	143.050	114.440	14.305	14.305
Strygerulle	41.556	20.775	4.155	16.626
Fejemaskine	40.895	36.801	4.094	0
Doprime varmemålere	547.308	383.117	54.731	109.460
Udskiftning dørtelefoner	1.484.496	1.039.150	148.450	296.896
Printer mv.	50.320	40.248	5.031	5.041
	<u>2.602.057</u>	<u>1.718.113</u>	<u>260.210</u>	<u>623.734</u>

## Noter til årsrapporten

<b>16. Mellemregning altanregnskab (runde I)</b>		<b>2016</b>
Afholdte omkostninger		24.050.713
Finansieringsomkostninger		3.560.285
Renteindtægter, aftaleindskud		-1.796.688
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>12.028.355</u>
		37.842.665
Indestående Nykredit, aftalekonto	168.641	
Kontante indfrielse	-3.864.013	
Ydelser på gældsbreve	<u>-11.105.010</u>	<u>-14.800.382</u>
		<u>23.042.283</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2016 på kr. 23.075.236.

<b>17. Mellemregning altanregnskab (runde II)</b>		<b>2016</b>
Afholdte omkostninger		2.469.356
Finansieringsomkostninger		240.335
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>323.686</u>
		3.033.377
Indestående Nykredit, aftalekonto	0	
Kontante indfrielse	-805.268	
Ydelser på gældsbreve	<u>-411.733</u>	<u>-1.217.001</u>
		<u>1.816.376</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2016 på kr. 1.814.254.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>18. Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende leje, indskud mv.	51.634	36.691
Udlæg ved salg af lejligheder	205.271	197.013
Renter obligationer 4.kvt. 15	326.505	354.646
Udbetaling Grundejernes Investeringsfond	58.163	50.449
Afdragsordning	128.657	97.509
Forsikringsager	<u>24.966</u>	<u>57.501</u>
	<u>795.196</u>	<u>793.809</u>
<b>19. Antenneregnskab</b>		
Primo saldo	0	-226.626
Opkrævet aconto antennebidrag	519.500	524.111
Betalt til You See kabel tv	-666.815	-622.233
Overført til driften og afskrevet	<u>0</u>	<u>324.748</u>
	<u>-147.315</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

			<u>2016</u>	<u>2015</u>	
<b>20.</b>	<b>Likvide beholdninger</b>				
	Kassebeholdning, gårdene		0	11.992	
	Kassebeholdning, festudvalg		0	2.500	
	Nykredit, andelsboligkredit		36.758.335	26.232.074	
	Nykredit, aftalekonto		0	10.143.404	
	Nykredit, bestyrelseskonto		51.238	35.090	
	Nykredit, netkonto		<u>30.969</u>	<u>30.969</u>	
			<u>36.840.542</u>	<u>36.456.029</u>	
<b>21.</b>	<b>Andelsindskud</b>	<b>Antal kvm</b>	<b>Pris</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Saldo primo	29.860,23	500	14.930.115	14.887.715
	Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
	Solgt i årets løb	<u>66,15</u>	500	<u>33.075</u>	<u>42.400</u>
		<u>30.011,38</u>		<u>14.967.440</u>	<u>14.934.365</u>
<b>22.</b>	<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>				
	Opskrivning primo			456.041.644	456.041.644
	Årets opskrivning			194.000.000	0
	Årets nedskrivning			<u>0</u>	<u>0</u>
				<u>650.041.644</u>	<u>456.041.644</u>
<b>23.</b>	<b>Overført resultat mv.</b>				
	Værdiregulering swap-aftale, primo			-58.709.342	-65.277.735
	Årets værdiregulering swap-aftale			<u>-5.604.717</u>	<u>6.568.393</u>
				<u>-64.314.059</u>	<u>-58.709.342</u>
	Tidligere års resultat			-57.846.976	-66.557.726
	Merværdi ved salg af andele			1.517.661	1.654.611
	Offentlig støtte på afdrag prioritetsgælden			263.631	427.017
	Regulering hensættelse § 18 B			-111.854	-129.338
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			5.059.204	3.639.097
	Betalte prioritetsafdrag			2.127.517	4.617.535
	Regnskabsmæssige afskrivninger			-212.306	-212.301
	Overført restandel af årets resultat			<u>2.615.155</u>	<u>-1.285.871</u>
				<u>-46.587.968</u>	<u>-57.846.976</u>
	Overført reserver i alt			<u>-110.902.027</u>	<u>-116.556.318</u>

## Noter til årsrapporten

<b>24. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Saldo primo	76.441.950	80.081.047
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-5.059.204	-3.639.097
	<u>71.382.746</u>	<u>76.441.950</u>
<b>Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner</b>		
Vedligeholdelse altaner	205.731	189.100
Årets hensættelse	49.680	49.680
Anvendt af årets hensættelse	-15.575	-33.049
	<u>239.836</u>	<u>205.731</u>

<b>25. Prioritetsgæld</b>		<b>Obligations-</b>		
Nr.	<b>Restgæld</b>	<b>restgæld</b>	<b>kurs</b>	<b>Kursværdi</b>
1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	10.230.460	10.476.890	100,00	10.476.890
2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	12.289.117	12.580.859	100,00	12.580.859
3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	23.229.907	23.748.650	100,00	23.748.650
4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	4.325.458	4.422.049	100,00	4.422.049
5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	36.058.763	36.849.874	100,00	36.849.874
6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	17.946.445	18.347.204	100,00	18.347.204
7 Nykredit, var.obl.lån	23.940.470	23.940.470	100,61	24.086.267
8 Nykredit, var.obl.lån	132.786.000	132.786.000	100,70	133.715.502
	<u>260.806.620</u>	<u>263.151.996</u>		<u>264.227.295</u>
9 Nykredit, kont.lån, 4,5664%	23.075.236	24.385.446	100,00	24.385.446
10 Nykredit, kont.lån, 3,5616%	1.814.254	1.826.956	100,00	1.826.956
	<u>285.696.110</u>	<u>289.364.398</u>		<u>290.439.697</u>

## Noter til årsrapporten

25. Nr. Prioritetsgæld	Renter og	Afdrag i året	Kortfristet
	bidrag		andel af
			prioritets-
			gæld
1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	244.066	826.299	842.443
2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	299.588	1.100.653	1.122.541
3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	559.419	2.083.878	2.124.719
4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	104.165	388.023	395.627
5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	890.114	3.622.990	3.695.406
6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	432.183	1.609.917	1.641.468
Rentestøttede i alt	2.529.535	9.631.760	9.822.204
Ydelsesstøtte fra det offentlige	-2.159.057	0	0
	370.478	9.631.760	9.822.204
7 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	166.135	0	0
9+10 Renteudgifter Nyk 4,5664%, kontant altanlån	1.286.939	0	612.387
Renteindtægter, andelshavere	-1.286.939	0	0
8 Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån	416.019	0	0
Swap-aftale renteudgift	7.334.530	0	0
	8.287.162	9.631.760	10.434.591
		<b>Resterende</b>	
		<b>afdrags-</b>	
		<b>frihed</b>	
<b>Nr. Låneoplysninger</b>	<b>Restløbetid</b>		<b>Rente-</b>
			<b>tilpasning</b>
1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	11,25	0	-
2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	10,25	0	-
3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	10,25	0	-
4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	10,25	0	-
5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	9,25	0	-
6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	10,25	0	-
7 Nykredit, var.obl.lån	18,50	18,50	-
8 Nykredit, var.obl.lån	25,75	25,75	-

### Lån nr. 8

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykredit realkreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%.

### Lån nr. 7

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

Der er herudover tinglyst indekslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2016 kr. 380.434.096. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>26. Varmeregnskab</b>		
Varme indbetalt aconto	3.405.511	3.390.550
Køb af varme	-2.619.918	-2.391.137
Ej afregnet varme tidligere år	<u>-6.230</u>	<u>28.874</u>
	<u>779.363</u>	<u>1.028.287</u>
<b>27. Internetregnskab</b>		
Primo saldo	1.221.917	1.008.233
Opkrævet netbidrag	361.008	361.008
Betalte driftsudgifter	<u>-141.320</u>	<u>-147.324</u>
	<u>1.441.605</u>	<u>1.221.917</u>
<b>28. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	61.500	65.000
Mellemregning administrator	57.024	53.329
Forudbetalt leje og boligafgift	223.889	230.217
Mellemregning tidligere beboere	51.127	51.127
Københavns Energi	545.409	287.912
Tinglysningsgebyrer, altaner	28.500	3.320
Diverse regninger	569.964	831.641
Skyldig A-skat mv.	29.208	28.089
Skyldige feriepenge	<u>72.993</u>	<u>71.745</u>
	<u>1.639.614</u>	<u>1.622.380</u>

## Noter til årsrapporten

### 29. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 285.696.110, er der stillet sikkerhed på kr. 311.670.773 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2016 på kr. 842.000.000.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Bank ligger foreningens obligationsbeholdning nom. kr. 88.095.386.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 er stillet til sikkerhed overfor Nykredit Bank og foreningens engagement med banken.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 er stillet til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

#### Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.



## Noter til årsrapporten

### 30 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	413	29.957,38
B2	Erhvervsandele	1	54,00
B3	Boliglejemål	12	781,00
B4	Erhvervslejemål	13	1.122,00
B4	Egne lokaler	5	457,00
		<hr/>	<hr/>
		444	32.371,38
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0,00
B6	I alt	<hr/>	<hr/>
		444	32.371,38

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3					

D1	Stiftelsesår			1988
D2	Ejendommens opførelsesår			1892

#### Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres Indskud.			

F1	Anvendt vurderingsprincip		Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016
----	---------------------------	--	---

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.238.000.000	38.244
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	71.622.582	2.213
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,79%	

#### Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

## Noter til årsrapporten

### 30 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	693	693
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	44	1.182
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	18	711
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	5.508.463	20%
	Øvrige omkostninger	9.114.955	33%
	Finansielle poster, netto	3.193.863	12%
	Afdrag	9.631.760	35%
	I alt	<u>27.449.041</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>91%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>117</u>	<u>104</u>
			I år
			<u>151</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	41.251	38.244
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.396	5.930
K1	Foreslået andelsværdi	31.500	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket finansielle- og omsætningsaktiver	7.162	
K3	Teknisk andelsværdi	38.663	
	Reserver uden for andelsværdi	2.387	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	28	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	7	39
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>35</u>	<u>71</u>
			I år
			<u>172</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		56%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>269</u>	<u>314</u>
			I år
			<u>321</u>

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2016	2016	2017
Boligafgift	20.418.984	20.430.606	20.723.432
Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2017 med 2%	0	0	241.773
Lejeindtægter	1.882.098	1.950.884	1.983.910
Drift af vaskeriet	-43.904	-12.627	0
Drift af Skydebanegade 1, st.	13.250	-21.216	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>22.270.428</b>	<b>22.347.647</b>	<b>22.949.115</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	2.645.635	2.645.635	2.791.145
El-forbrug	462.770	414.184	463.778
Vandforbrug	1.273.485	1.223.742	1.305.130
Renovation	1.119.040	1.112.962	1.058.902
Fællesgårdlaugsbidrag	277.740	252.757	282.004
Forsikringer og abonnementer	594.519	533.524	601.857
Anden renholdelse	639.650	517.360	775.800
Personaleomkostninger	855.030	817.571	877.280
Foreningsomkostninger og administration	1.402.340	1.310.005	1.429.526
Vedligeholdelse	1.118.510	836.483	1.057.510
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5.427.500	4.671.980	2.162.500
Indvendig vedligeholdelse for lejere	36.874	34.573	34.366
Små gårde	0	40.336	35.000
Afskrivning inventar mv.	212.306	212.306	208.222
	16.065.399	14.623.418	13.083.020
Renteudgifter, prioritetslån	688.506	952.632	569.583
Renteudgifter, swap-aftale	7.354.082	7.334.530	7.354.082
Kursregulering obligationer	0	-3.675.425	0
Renteindtægter, diverse	-100.000	-42.700	-100.000
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	-1.360.000	-1.356.087	-1.360.000
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0	-19.087	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>22.647.987</b>	<b>17.817.281</b>	<b>19.546.685</b>
<b>Arets resultat</b>	<b>-377.559</b>	<b>4.530.366</b>	<b>3.402.430</b>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
Tilbageførte afskrivninger	212.306	260.210	208.222
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Regulering altanlån	0	-128.701	0
Salg af andel samt loftsareal	0	1.550.736	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	34.105	0
Regulering depositum	0	88.303	0
Udtrækning af obligationer / salg af obligationer	0	3.828.818	3.000.000
Regulering hensættelse § 18 B	0	-111.854	0
Afdrag prioritetsgæld	-9.419.090	-9.368.129	-9.822.204
Ændring i arbejdskapitalen	-9.584.343	685.854	-3.211.552
Arbejdskapital primo	23.667.000	23.666.590	24.352.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>14.082.657</b>	<b>24.352.444</b>	<b>21.140.448</b>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>			
Omsætningsaktiver		37.996.905	
Kortfristet gæld		-13.644.461	
		<b>24.352.444</b>	

Beregnet antennebidrag pr. 1. april 2017 udgør kr. 137,66 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2017