

# **Andelsboligforeningen Skydebanen**

## **Årsrapport for 2017**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 25. april 2018**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018	26

## 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

Thorkild Olsen (Formand)  
Jens Skovsted Halsnæs  
Martin Pihl Jensen  
Line Selmer Friborg  
Michel Belli

### 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 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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 10. april 2018

### Bestyrelse

---

Thorkild Olsen

---

Jens Skovsted Halsnæs

---

Martin Pihl Jensen

---

Line Selmer Friborg

---

Michel Belli

### 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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 2017 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2017. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2018. 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 bestyrelsen 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 10. april 2018

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

## 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 afholdt for at holde ejendommen vedlige, 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 opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på 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 nominel 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 opskrivningshenslæggelsen 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 31 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 2017

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2017	2017	2016
	Boligafgift	20.976.310	20.965.205	20.430.606
2	Lejeindtægter	2.048.090	1.983.910	1.950.884
3	Drift af vaskeriet	-98.869	0	-12.627
4	Drift af Skydebanegade 1, st.	27.863	0	-21.216
		<u>22.953.394</u>	<u>22.949.115</u>	<u>22.347.647</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	2.645.635	2.791.145	2.645.635
	Elforbrug	423.829	463.778	414.184
	Vandforbrug	1.139.972	1.305.130	1.223.742
	Renovation og renholdelse af fortorv	1.052.705	1.058.902	1.112.962
	Fællesgårdlaugsbidrag	243.205	282.004	252.757
5	Forsikringer og abonnemeter	541.937	601.857	533.524
6	Anden renholdelse	676.607	775.800	517.360
7	Personaleomkostninger	783.079	877.280	817.571
8	Foreningsomkostninger og administration	1.397.388	1.429.526	1.310.005
9	Vedligeholdelse	1.186.625	1.057.510	836.483
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	246.829	2.162.500	4.671.980
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	34.364	34.366	34.573
	Små gårde	34.141	35.000	40.336
15	Afskrivning	212.205	208.222	212.306
		<u>10.618.521</u>	<u>13.083.020</u>	<u>14.623.418</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	12.334.873	9.866.095	7.724.229
11	Finansielle indtægter	3.213.880	1.460.000	5.093.299
12	Finansielle omkostninger	-8.369.427	-7.923.665	-8.287.162
	<b>Resultat før skat</b>	7.179.326	3.402.430	4.530.366
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>7.179.326</u>	<u>3.402.430</u>	<u>4.530.366</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	9.822.206	9.822.204	9.631.760
	Udtrækning af obligationer	-11.134.308	-3.000.000	-7.504.243
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-212.205	-208.222	-212.306
	Overført restandel af årets resultat	8.703.633	-3.211.552	2.615.155
	Disponeret i alt	<u>7.179.326</u>	<u>3.402.430</u>	<u>4.530.366</u>

## Balance pr. 31. december 2017

Note	Aktiver	2017	2016
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
14	Dagsværdi pr. 31. december 2017	842.000.000	842.000.000
15	Inventar, driftsmateriel mv.	471.499	623.734
		<u>842.471.499</u>	<u>842.623.734</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
16	Mellemregning altanregnskab (runde I)	22.421.015	23.042.283
17	Mellemregning altanregnskab (runde II)	1.652.170	1.816.376
18	Mellemregning altanregnskab (runde III)	1.480.305	161.246
	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	78.852.566	88.095.386
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>104.406.056</u>	<u>113.115.291</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>946.877.555</u>	<u>955.739.025</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
19	Tilgodehavender	644.138	795.196
20	Antenneregnskab	0	147.315
	Forudbetalte omkostninger	130.898	213.852
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	2.096.472	1.939.872
		<u>2.871.508</u>	<u>3.096.235</u>
21	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>35.329.083</u>	<u>36.840.542</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>38.200.591</u>	<u>39.936.777</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>985.078.146</u>	<u>995.675.802</u>

## Balance pr. 31. december 2017

Note	Passiver	2017	2016
	<b>Egenkapital</b>		
22	Andelsindskud	14.967.440	14.967.440
	<b>Reserver</b>		
23	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	650.041.644	650.041.644
24	Overført resultat mv.	-111.708.159	-110.902.026
		<u>538.333.485</u>	<u>539.139.618</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
25	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	86.585.836	71.382.746
25	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner	289.536	239.836
		<u>86.875.372</u>	<u>71.622.582</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>640.176.297</u>	<u>625.729.640</u>
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	2.096.472	1.939.872
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<u>2.096.472</u>	<u>1.939.872</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
26	Prioritetsgæld	250.984.413	260.806.620
26	Prioritetsgæld altanlån (runde I)	22.433.298	23.075.236
26	Prioritetsgæld altanlån (runde II)	1.650.132	1.814.254
26	Markedsværdi af swapaftale	57.276.556	64.314.059
	Deposita og forudbetalt leje	4.480.500	4.351.661
		<u>336.824.899</u>	<u>354.361.830</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
27	Varmeregnskab	653.608	779.363
28	Internetregnskab	752.850	1.441.605
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	418.680	417.860
20	Antenneregnskab	2.364	0
	Deposita, altanrunde III	0	168.000
	Afregning af salg af andele	2.277.235	9.198.019
29	Øvrig gæld	1.875.741	1.639.613
		<u>5.980.478</u>	<u>13.644.460</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>342.805.377</u>	<u>368.006.290</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>985.078.146</u>	<u>995.675.802</u>
1	<b>Andelskroneberegning</b>		
30	<b>Eventualforpligtelse</b>		
31	<b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2017

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 2017	1.238.000.000

Egenkapital jf. regnskabet 640.176.297

**Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare** -86.875.372

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>
		949.300.925

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	275.067.843	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>279.010.298</u>	<u>-3.942.455</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** 945.358.470

Andelshavere antal kvm 30.011,38

Andelskroneværdi pr. 31. december 2017 pr. m<sup>2</sup> 31.500

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 31.500

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2017	kr.	31.500
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

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2017	2017	2016
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, boliger	559.340	556.569	558.470
Lejeindtægter, erhverv	1.353.860	1.331.840	1.270.774
Lejeindtægter, kældre og loftsrum	121.501	120.501	121.751
Overtaget indvendig vedligeholdelse	0	0	4.964
Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	13.389	-25.000	-5.075
	<u>2.048.090</u>	<u>1.983.910</u>	<u>1.950.884</u>
<b>3. Drift af vaskeriet</b>			
Vaskeriindtægter	472.566	550.000	553.444
El- og varmemeforbrug	-155.302	-155.000	-160.060
Vandforbrug 1.774 m <sup>3</sup>	-69.482	-65.000	-63.900
Sæbe/vaskekort	-154.730	-150.000	-156.778
Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-32.720	-27.000	-25.952
Rengøring i vaskeriet	-50.000	-50.000	-50.000
Reparationer	-54.282	-55.000	-60.946
Afskrivninger	-55.463	-48.000	-47.904
	-99.413	0	-12.096
Omkodning vaskekort	544	0	-531
	<u>-98.869</u>	<u>0</u>	<u>-12.627</u>
<b>4. Drift af Skydebanegade 1, st.</b>			
Lejeindtægter v/beboerlokale	68.000	52.000	45.301
Reklameplads	11.550	13.000	13.050
Driftsudgifter, beboerlokale	-51.687	-65.000	-79.567
	<u>27.863</u>	<u>0</u>	<u>-21.216</u>
<b>5. Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	412.924	412.924	411.449
Refusion forsikring, lejere	-13.139	0	-11.613
Arbejdsskade	8.363	10.000	8.704
Glasforsikring	23.385	22.676	23.022
AXA forsikring, all risks	9.006	10.000	5.006
Falck	101.398	146.257	96.956
	<u>541.937</u>	<u>601.857</u>	<u>533.524</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2017	2017	2016
<b>6. Anden renholdelse</b>			
Trappevask og vinduespolering	432.524	475.000	388.792
Hovedrengøring	80.746	75.000	0
Skaktrengøring	75.028	77.000	37.514
Snerydning	15.000	30.000	23.881
Grafitti	28.799	28.800	28.028
Håndværktøj, tømning af containere, rengøringsartikler og vedligeholdelse af maskiner	44.510	90.000	39.145
	<u>676.607</u>	<u>775.800</u>	<u>517.360</u>
<b>7. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger og feriepenge	729.167	801.200	792.879
Lønrefusion	0	0	-8.248
Viceværtsservice	20.391	20.000	5.844
ATP m.v.	8.771	10.080	9.221
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	13.094	9.000	1.750
Kurser	0	12.000	3.875
Personaleomkostninger	11.656	15.000	11.002
Feriepengeregulering	0	10.000	1.248
	<u>783.079</u>	<u>877.280</u>	<u>817.571</u>
<b>8. Foreningsomkostninger og administration</b>			
Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	24.140	40.000	36.105
Repræsentation, gaver og blomster	5.937	6.000	7.941
Fællesarrangementer	124.351	125.000	90.687
Bestyrelseshonorar	162.500	162.500	155.625
Kontorhold og småanskaffelser	10.825	42.500	22.375
Porto og gebyrer	38.174	60.625	42.199
Porto og kopier, administrator	132.096	80.000	106.666
Telefonhold	9.278	8.000	8.076
Drift EDB	11.411	10.000	1.722
Revision og regnskab	62.250	67.000	61.500
Administrationshonorar	563.120	563.120	563.120
WEB-adgang	3.000	3.000	3.000
Advokathonorar	47.900	50.000	30.000
Rådgivning	15.625	25.000	0
Varmeregnskab	186.781	186.781	180.989
	<u>1.397.388</u>	<u>1.429.526</u>	<u>1.310.005</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2017	2017	2016
<b>9. Vedligeholdelse</b>			
Murer	0		23.425
Maler	36.375		445
Tømrer og snedker	115.119		33.819
Elektriker	64.337		41.677
VVS-sanitet	204.630		112.086
VVS-varmeinstallationer	27.823		52.000
Reparation af porttelefonanlæg	5.290		1.636
Låsesmed	70.713		57.736
Glarmester	1.769		3.252
Ventilationsanlæg	58.665		83.096
Skadedyrsbekæmpelse	248.005	128.510	127.755
Reparation af mobilsug	123.059		0
Tag og tagrender	62.559		22.659
Vejvedligeholdelse	1.500		0
Teknikerhonorar	29.731		30.863
Kloakarbejde	42.045	25.000	38.790
Have- og gårdanlæg	70.455	80.000	119.794
Juleudsmykning	24.550	24.000	87.450
Budgetteret vedligeholdelse		800.000	
	<u>1.186.625</u>	<u>1.057.510</u>	<u>836.483</u>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Mobilsug	0		200.370
Maling af trappeopgange	8.125		4.174.368
Ventilation	51.750		0
Ventiler på varmesystem	0		171.094
Pumper varmecentral	102.261		0
Renovering af port	0		83.125
Udendørs beplantning	42.193		0
Mørtelfuger jf. tilstandsrapport	42.500		0
Fornyelse af internet, igangværende	901.586	1.800.000	0
Overføres til note 28	-901.586		0
Oprydning loftsgange	0		43.023
Øvrige budgettet genopretning og renovering		362.500	
	<u>246.829</u>	<u>2.162.500</u>	<u>4.671.980</u>



## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2017	2017	2016
<b>11. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, driftskonto	109.945	100.000	42.522
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	10.069	0	19.087
Renteindtægter, debitorer	178	0	178
Kursregulering obligationer	1.891.488	0	3.675.425
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	<u>1.202.200</u>	<u>1.360.000</u>	<u>1.356.087</u>
	<u>3.213.880</u>	<u>1.460.000</u>	<u>5.093.299</u>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelseslån	314.650	569.583	370.478
Prioritetsrenter og bidrag	526.899	0	582.154
Swap-renter Nykredit	<u>7.527.878</u>	<u>7.354.082</u>	<u>7.334.530</u>
	<u>8.369.427</u>	<u>7.923.665</u>	<u>8.287.162</u>
<b>13. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat i balancen.

## Noter til årsrapporten

### 14. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. 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	650.041.644	0	0	650.041.644
Årets opskrivninger	0	0	0	0
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 2017 med udgangspunkt i den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2017, 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	98.785	24.696	123.476
Vaskemaskine 2014	47.475	14.241	4.747	28.487
Vaskemaskiner 2017	75.597	0	7.560	68.037
Tørretumblere	143.050	128.745	14.305	0
Strygerulle	41.556	24.930	4.155	12.471
Doprime varmemålere	547.308	437.848	54.731	54.729
Udskiftning dørtelofoner	1.484.496	1.187.600	148.450	148.446
Printer, kopimaskine mv.	39.836	0	3.983	35.853
Printer mv.	50.320	45.279	5.041	0
	<u>2.676.595</u>	<u>1.937.428</u>	<u>267.668</u>	<u>471.499</u>

## Noter til årsrapporten

<b>16. Mellemregning altanregnskab (runde I)</b>		<b>2017</b>
Afholdte omkostninger		24.065.513
Finansieringsomkostninger		4.280.184
Renteindtægter, aftaleindskud		-1.796.688
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>13.045.360</u>
		39.594.369
Indestående Nykredit, aftalekonto	318.250	
Kontante indfrielse	-4.756.703	
Ydelser på gældsbreve	<u>-12.734.901</u>	<u>-17.173.354</u>
		<u>22.421.015</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2017 på kr. 22.433.298.

<b>17. Mellemregning altanregnskab (runde II)</b>		<b>2017</b>
Afholdte omkostninger		2.470.473
Finansieringsomkostninger		256.197
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>381.842</u>
		3.108.512
Indestående Nykredit, aftalekonto	0	
Kontante indfrielse	-938.451	
Ydelser på gældsbreve	<u>-517.891</u>	<u>-1.456.342</u>
		<u>1.652.170</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2017 på kr. 1.650.133.

<b>18. Mellemregning altanregnskab (runde III)</b>		<b>2017</b>
Afholdte omkostninger		1.648.305
Finansieringsomkostninger		0
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>0</u>
		1.648.305
Indestående Nykredit, bankkonto	0	
Kontante indfrielse	-168.000	
Ydelser på gældsbreve	<u>0</u>	<u>-168.000</u>
		<u>1.480.305</u>

Der er pr. 31. december 2017 ikke optaget lån til finansiering af altanerne.

## Noter til årsrapporten

			<u>2017</u>	<u>2016</u>	
<b>19.</b>	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavende leje, indskud mv.		96.347	51.634	
	Udlæg ved salg af lejligheder		91.492	205.271	
	Renter obligationer 4.kvt.17		284.751	326.505	
	Udbetaling Grundejernes Investeringsfond		0	58.163	
	Afdragsordning / indefrysninger		128.236	128.657	
	Forsikringsager		43.312	24.966	
			<u>644.138</u>	<u>795.196</u>	
<b>20.</b>	<b>Antenneregnskab</b>				
	Primo saldo		-147.315	0	
	Opkrævet aconto antennebidrag		832.819	519.500	
	Betalt til You See kabel tv		-683.140	-666.815	
	Overført til driften og afskrevet		0	0	
			<u>2.364</u>	<u>-147.315</u>	
<b>21.</b>	<b>Likvide beholdninger</b>				
	Kassebeholdning		3.000	0	
	Nykredit, andelsboligkredit		35.252.277	36.758.335	
	Nykredit, bestyrelseskonto		42.837	51.238	
	Nykredit, netkonto		30.969	30.969	
			<u>35.329.083</u>	<u>36.840.542</u>	
<b>22.</b>	<b>Andelsindskud</b>	<b>Antal kvm</b>	<b>Pris</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Saldo primo	29.926,38	500	14.963.190	14.930.115
	Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
	Solgt i årets løb	<u>0,00</u>	500	<u>0</u>	<u>33.075</u>
		<u>30.011,38</u>		<u>14.967.440</u>	<u>14.967.440</u>
<b>23.</b>	<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>				
	Opskrivning primo			650.041.644	456.041.644
	Årets opskrivning			0	194.000.000
	Årets nedskrivning			0	0
				<u>650.041.644</u>	<u>650.041.644</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>24. Overført resultat mv.</b>		
Værdiregulering swap-aftale, primo	-64.314.059	-58.709.342
Årets værdiregulering swap-aftale	<u>7.037.503</u>	<u>-5.604.717</u>
	<u>-57.276.556</u>	<u>-64.314.059</u>
Tidligere års resultat	-46.587.967	-57.846.975
Merværdi ved salg af andele	0	1.517.661
Offentlig støtte på afdrag prioritetsgælden	336.728	263.631
Regulering hensættelse § 18 B	-156.600	-111.854
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-15.203.090	5.059.204
Betalte prioritetsafdrag	-1.312.102	2.127.517
Regnskabsmæssige afskrivninger	-212.205	-212.306
Overført restandel af årets resultat	<u>8.703.633</u>	<u>2.615.155</u>
	<u>-54.431.603</u>	<u>-46.587.967</u>
Overført reserver i alt	<u>-111.708.159</u>	<u>-110.902.026</u>
<b>25. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Saldo primo	71.382.746	76.441.950
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	<u>15.203.090</u>	<u>-5.059.204</u>
	<u>86.585.836</u>	<u>71.382.746</u>
<b>Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner</b>		
Vedligeholdelse altaner	239.836	205.731
Årets hensættelse	49.700	49.680
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>-15.575</u>
	<u>289.536</u>	<u>239.836</u>

## Noter til årsrapporten

### 26. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	9.388.017	9.594.324	100,00	9.594.324
2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	11.166.575	11.406.131	100,00	11.406.131
3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	21.105.188	21.531.205	100,00	21.531.205
4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	3.929.830	4.009.156	100,00	4.009.156
5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	32.363.356	32.997.588	100,00	32.997.588
6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	16.304.977	16.634.099	100,00	16.634.099
7 Nykredit, var.obl.lån	23.940.470	23.940.470	100,52	24.064.960
8 Nykredit, var.obl.lån	132.786.000	132.786.000	100,71	133.728.781
	250.984.413	252.898.973		253.966.244
9 Nykredit, kont.lån, 4,5664%	10.226.698	10.786.548	100,00	10.786.548
Nykredit, kont.lån, 2,2824%	12.206.600	12.570.284	100,00	12.570.284
10 Nykredit, kont.lån, 3,5616%	502.534	505.943	100,00	505.943
Nykredit, kont.lån, 2,2484%	1.147.598	1.181.279	100,00	1.181.279
	<u>275.067.843</u>	<u>277.943.027</u>		<u>279.010.298</u>

Nr. Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	227.922	842.443	858.902
2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	277.710	1.122.541	1.144.864
3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	518.578	2.124.719	2.166.360
4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	96.560	395.627	403.380
5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	817.697	3.695.407	3.769.271
6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	400.631	1.641.469	1.673.638
Rentestøttede i alt	2.339.098	9.822.206	10.016.415
Ydelsesstøtte fra det offentlige	-2.024.448	0	0
	314.650	9.822.206	10.016.415
7 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	147.928	0	0
9+10 Renteudgifter Nyk 4,5664%, kontant altanlån	1.079.805	662.994	737.520
Renteindtægter, andelshavere	-1.079.805	0	0
8 Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån	378.971	0	0
Swap-aftale renteudgift	7.334.530	0	0
	<u>8.176.079</u>	<u>10.485.200</u>	<u>10.753.935</u>

## Noter til årsrapporten

26. Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdragsfrihed</u>	<u>Rente-tilpasning</u>
1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	10,25	0	-
2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	9,25	0	-
3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	9,25	0	-
4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	9,25	0	-
5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	8,25	0	-
6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	9,25	0	-
7 Nykredit, var.obl.lån	17,50	17,50	-
8 Nykredit, var.obl.lån	24,75	24,75	-

### 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 2017 kr. 381.767.238. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

27. Varmeregnskab	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Varme indbetalt aconto	3.241.095	3.405.511
Køb af varme	-2.582.072	-2.619.918
Ej afregnet varme tidligere år	-5.415	-6.230
	<u>653.608</u>	<u>779.363</u>
28. Internetregnskab		
Primo saldo	1.441.605	1.221.917
Opkrævet netbidrag	361.008	361.008
Betalte driftsudgifter	-148.177	-141.320
Fornyelse af internettet, igangværende	-901.586	0
	<u>752.850</u>	<u>1.441.605</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>29. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	62.250	61.500
Mellemregning administrator	54.812	57.024
Forudbetalt leje og boligafgift	245.904	223.889
Mellemregning tidligere beboere	51.127	51.127
Københavns Energi	348.420	545.409
Tinglysningsgebyrer, altaner	31.830	28.500
Diverse regninger, håndværkere	980.033	569.963
Skyldig A-skat mv.	28.372	29.208
Skyldige feriepenge	72.993	72.993
	<u>1.875.741</u>	<u>1.639.613</u>

## 30. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 275.067.843, er der stillet sikkerhed på kr. 308.247.660 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2017 på kr. 842.000.000.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Bank ligger foreningens obligationsbeholdning nom. kr. 75.933.675.

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 31 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.



## Noter til årsrapporten

### 30. 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 erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig 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 erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal 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

### 31 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/> 444	<hr/> 32.371,38
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0,00
B6 I alt	<hr/> 444	<hr/> 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 2017

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.238.000.000	38.244
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	86.875.372	2.684
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	7,02%	

#### 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

### 31 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

<b>Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. andels kvm</b>	<b>kr. / kvm</b>
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	707	707
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	46	1.224
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	19	716

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	1.433.454	6%
Øvrige omkostninger	9.185.067	36%
Finansielle poster, netto	5.155.547	20%
Afdrag	<u>9.822.206</u>	<u>38%</u>
I alt	<u>25.596.274</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 91%

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>	
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>104</u>	<u>151</u>	<u>239</u>

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
	Offentlig ejendomsvurdering	41.251	38.244
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.396	5.930
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	31.500	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket finansielle- og omsætningsaktiver	6.671	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	38.171	
	Reserver uden for andelsværdi	2.895	

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>	
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	30	28	40
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>39</u>	<u>144</u>	<u>8</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>68</u>	<u>172</u>	<u>47</u>

**P** Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 59%  
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>	
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>314</u>	<u>321</u>	<u>327</u>

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018

<b>Driftsbudget</b>	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
<b>Indtægter</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Boligafgift	20.965.205	20.976.310	21.177.451
Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2018 med 3%	0	0	241.773
Lejeindtægter	1.983.910	2.048.090	2.028.206
Drift af vaskeriet	0	-98.869	-6.160
Drift af Skydebanegade 1, st.	0	27.863	-11.200
<b>Indtægter i alt</b>	<b>22.949.115</b>	<b>22.953.394</b>	<b>23.430.070</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	2.791.145	2.645.635	2.817.600
El-forbrug	463.778	423.829	408.000
Vandforbrug	1.305.130	1.139.972	1.220.250
Renovation	1.058.902	1.052.705	1.119.840
Fællesgårdlaugsbidrag	282.004	243.205	296.200
Forsikringer og abonnementer	601.857	541.937	591.840
Anden renholdelse	775.800	676.607	854.050
Personaleomkostninger	877.280	783.079	903.040
Foreningsomkostninger og administration	1.429.526	1.397.388	1.509.170
Vedligeholdelse	1.057.510	1.186.625	1.037.610
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.162.500	246.829	23.149.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	34.366	34.364	35.150
Små gårde	35.000	34.141	35.000
Afskrivning inventar mv.	208.222	212.205	207.520
	13.083.020	10.618.521	34.184.270
Renteudgifter, prioritetslån	569.583	841.549	280.052
Renteudgifter, swap-aftale	7.354.082	7.527.878	7.490.100
Kursregulering, obligationer	0	-1.891.488	0
Renteindtægter, diverse	-100.000	-110.123	-100.000
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	-1.360.000	-1.202.200	-1.100.000
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0	-10.069	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>19.546.685</b>	<b>15.774.068</b>	<b>40.754.422</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>3.402.430</b>	<b>7.179.326</b>	<b>-17.324.352</b>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
Tilbageførte afskrivninger	208.222	267.668	207.520
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Regulering altanlån	0	-676.651	0
Nyanskaffelser	0	-115.433	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	49.700	0
Regulering depositum	0	128.839	0
Udtrækning af obligationer / salg af obligationer	3.000.000	9.242.820	5.000.000
Regulering hensættelse § 18 B	0	-156.600	0
Afdrag prioritetsgæld	-9.822.204	-10.148.472	-10.016.420
Ændring i arbejdskapitalen	-3.211.552	5.771.197	-22.133.252
Arbejdskapital primo	24.352.000	24.352.444	30.124.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>21.140.448</b>	<b>30.123.641</b>	<b>7.990.748</b>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>			
Omsætningsaktiver		36.104.119	
Kortfristet gæld		-5.980.478	
		<b>30.123.641</b>	

Beregnet antennebidrag pr. 1. juni 2018 udgør kr. 145,78 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2018