

# Andelsboligforeningen

## EIGI

### Årsrapport for 2016

### 1. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2017

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 15. december 2015 - 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Drifts- og likviditetsbudget for 2017	21

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

EIGI

CVR-nr. 37 29 36 79

### Adresse

Egilsgade 2 – 20

Gunløgsgade 1 - 19

Islands Brygge 25 - 27

Isafjordsgade 6 - 8

2300 København S

### Bestyrelse

Pia Saaek (Formand)

Jørgen Thyregod

Jesper Andersen

Trine Vibeke Bay

Therese Thiele

Per Røygaard

Kasper Korsholm

Eva Sørensen

Mikkel Broe

### Administrator

Qvortrup Administration A/S

Sortedam Dossering 43

2200 København N

Tlf.nr. 35 35 43 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 **EIGI**.


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 15. december 2015 – 31. december 2016.

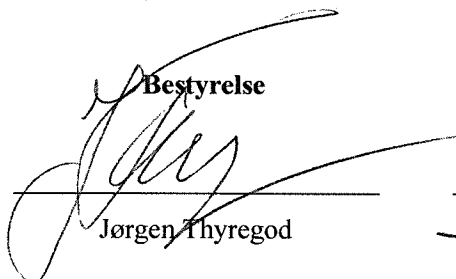
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2017



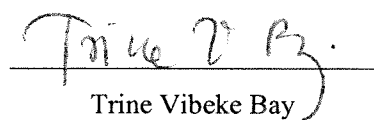
Pia Saaek  
(Formand)

**Bestyrelse**  


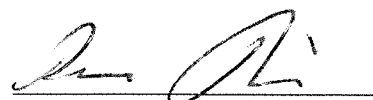
Jørgen Thyregod



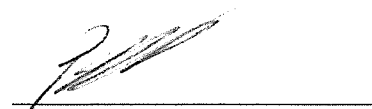
Jesper Andersen



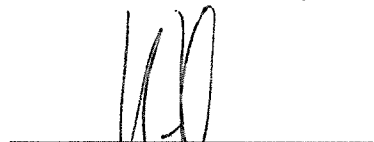
Trine Vibeke Bay



Therese Thiele



Per Røygard



Kasper Korsholm

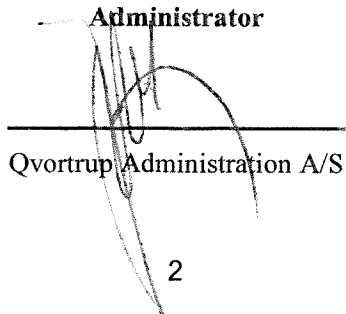


Eva Sørensen



Mikkel Broe

### Administrator



Qvortrup Administration A/S

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til medlemmerne i Andelsboligforening EIGI**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen EIGI for regnskabsåret 15. december 2015 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 15. december - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen EIGI har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 15. december 2015 – 31. december 2016 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2016. I note 25 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, samt 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 eller 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, og 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.

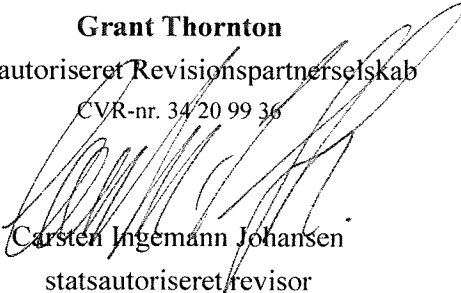
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 32 2017

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

  
Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for andelsboligforeningen EIGI 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.

Det er foreningens 1. regnskabsår, hvorfor der ikke er anført sammenligningstal.

### **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.

Indtægter 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

### **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**

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Det bør bemærkes at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes af en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar

#### **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. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post under foreningens finansielle poster.

#### **Egenkapital**

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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**

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.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf.

Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførsel.

### **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 andelskro-neregning 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 24 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 15. december 2015 - 31. december 2016

Note	Indtægter	Ikke revideret stiftelsesbudget	
		2016	2016
2	Boligafgift	11.654.571	10.070.236
3	Lejeindtægter	4.520.797	5.912.713
4	Øvrige indtægter	300.315	0
		<u>16.475.683</u>	<u>15.982.949</u>
	<b>Omkostninger</b>		
	Ejendomsskat	878.310	878.000
	Elforbrug	123.731	90.000
	Vandforbrug	643.552	537.058
	Renovation	608.150	608.000
5	Forsikringer og abonnemeter	169.791	240.000
6	Anden renholdelse	948.484	850.000
7	Personaleomkostninger	175.192	0
8	Foreningsomkostninger og administration	691.816	604.000
9	Vedligeholdelse	712.322	1.250.000
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	457.556	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	134.970	279.180
		<u>5.543.874</u>	<u>5.336.238</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	10.931.809	10.646.711
11	Finansielle omkostninger	<u>-6.359.821</u>	<u>-7.608.436</u>
	<b>Resultat før skat</b>	4.571.988	3.038.275
12	Skat af årets resultat	<u>-3.328</u>	<u>0</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>4.568.660</u>	<u>3.038.275</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført til "Andre reserver"	4.568.660	0
	Betalte prioritetsafdrag	0	2.767.800
	Overført restandel af årets resultat	0	270.475
	Disponeret i alt	<u>4.568.660</u>	<u>3.038.275</u>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver	<u>2016</u>	<u>Åbning pr. 15.12.2015</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København		
13	Anskaffelsessum pr. 31. december 2016	<u>308.813.176</u>	<u>308.406.516</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>308.813.176</u>	<u>308.406.516</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
14	Tilgodehavender	32.999	847.699
	Forudbetalte omkostninger	<u>157.997</u>	<u>0</u>
		<u>190.996</u>	<u>847.699</u>
15	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>6.039.605</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>6.230.601</u>	<u>847.699</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>315.043.777</u>	<u>309.254.215</u>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Passiver	2016	Åbning pr. 15.12.2015
	<b>Egenkapital</b>		
16	Andelsindskud	42.470.400	42.470.400
	<b>Reserver</b>		
17	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	0	0
18	Overført resultat mv.	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
19	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	4.568.660	0
		<u>4.568.660</u>	<u>0</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>47.039.060</u>	<u>42.470.400</u>
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
20	Prioritetsgæld	263.267.322	261.698.072
		<u>263.267.322</u>	<u>261.698.072</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
21	Varmeregnskab	448.315	376.749
	Selskabsskat	3.328	0
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	1.871.322	1.918.033
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	1.217.098	1.295.942
22	Øvrig gæld	1.197.332	1.495.019
		<u>4.737.395</u>	<u>5.085.743</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>268.004.717</u>	<u>266.783.815</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>315.043.777</u>	<u>309.254.215</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	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	308.813.176
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015	205.000.000

Egenkapital jf. regnskabet 47.039.060

**Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare** -4.568.660

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt A ovenfor	308.813.176	
Bogført værdi	<u>308.813.176</u>	<u>0</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** 42.470.400

Andelsindskud 42.470.400

Andelskroneværdi pr. 31. december 2016 pr. indskudt andelskrone 1,00

Bestyrelsen foreslår andelskroneværdien fastsat til 1,00

Andelskronen pr. indskudt andelskvm har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2016	kr.	2.800
Værdi ved stiftelse af foreningen	kr.	2.800

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret stiftelsesbudget	
		2016	2016
<b>2.</b>	<b>Boligafgifter</b>		
	Boligafgifter, boliger	8.232.188	6.481.200
	Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	188.717	0
	Moderniseringstillæg	3.233.666	3.589.036
		<u>11.654.571</u>	<u>10.070.236</u>
<p>Moderniseringstillægget for andelshaverne betales fuldt ud til og med den 31. december 2018 hvorefter "moderniseringstilæggene" i de følgende 10 år fra den 1. januar 2019 aftrappes med 1/10 hvert år, således at der fra den 1. januar 2028 ikke længere betales "moderniseringstillæg" i ejendommen for andelshaverne. I takt med, at disse "moderniseringstillæg" aftrappes, vil basisboligafgiften tilsvarende blive forhøjet, således at andelsboligforeningens budget til enhver tid balancerer.</p>			
<b>3.</b>	<b>Lejeindtægter</b>		
	Lejeindtægter, boliger	2.254.494	3.489.200
	Lejeindtægter, erhverv	2.247.340	2.402.268
	Lejeindtægter, kælderleje	16.221	21.245
	Lejeindtægter, loftsrum	2.742	0
		<u>4.520.797</u>	<u>5.912.713</u>
<b>4.</b>	<b>Øvrige indtægter</b>		
	Overtaget indvendig vedligeholdelse	259.565	
	Erhvervsmæssig indtægt ved varmeregnskab	40.750	
		<u>300.315</u>	<u>0</u>
<b>5.</b>	<b>Forsikringer og abonnementer</b>		
	Ejendomsforsikring	165.191	240.000
	Dagpengeforsikring	1.300	0
	ABF-kontingent	3.300	0
		<u>169.791</u>	<u>240.000</u>
<b>6.</b>	<b>Anden renholdelse</b>		
	Viceværterbureau	937.500	850.000
	Rengøringsartikler mv.	9.740	0
	Leje af mobillift	1.244	0
		<u>948.484</u>	<u>850.000</u>

## Noter til årsrapporten

		<b>Ikke revideret stiftelsesbudget</b>	
		<b>2016</b>	<b>2016</b>
<b>7.</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Lønninger (vicevært)	155.808	0
	Sociale omkostninger	1.609	0
	Regulering feriepengeforpligtelse	17.775	0
		<u>175.192</u>	<u>0</u>
<b>8.</b>	<b>Foreningsomkostninger og administration</b>		
	Generalforsamling og møder	5.974	50.000
	Fællesarrangementer	2.039	0
	Porto og gebyrer	4.394	0
	Bestyrelsesgodtgørelser	33.300	0
	Omkostninger PBS	16.512	0
	Hjemmeside	928	0
	Revision og regnskab	52.500	40.000
	Administrationshonorar	364.583	400.000
	Advokathonorar, retssager	58.100	0
	Vurderingshonorar	5.625	0
	Tomgangsvarme ledige lejemål	26.227	0
	Varmeregnskab	121.634	114.000
		<u>691.816</u>	<u>604.000</u>
<b>9.</b>	<b>Vedligeholdelse</b>		
	Murer	91.219	
	Maler	15.944	
	Tømrer og snedker	182.387	
	Gulvbehandling	3.750	
	Elektriker	63.791	
	Ventilationsanlæg	30.000	
	Blikkenslager	151.637	
	VVS-varmeinstallationer	30.952	
	Kloakarbejder	95.257	
	Glarmester	2.417	
	Låsesmed	6.859	
	- Salg af nøgler	-12.500	
	Navneskilte	13.320	
	- Salg af navneskilte	-4.000	
	overført til næste side	<u>671.033</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret stiftelsesbudget	
		2016	2016
<b>9. Vedligeholdelse, fortsat</b>			
overført fra forrige side	671.033		0
Haveanlæg	4.467		
Småanskaffelser	10.987		
Skadedyrsbekæmpelse	25.835		
Budgetteret vedligeholdelse			1.250.000
	<u>712.322</u>		<u>1.250.000</u>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Istandsættelse af lejlighed, Gunløgsgade 7, 2.	416.346		
- Overtaget indvendig vedligeholdelse	-48.790		
Nyt låsesystem	90.000		
	<u>457.556</u>		<u>0</u>
<b>11. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	5.349.605		7.450.936
Renteudgifter, Jyske Bank kassekredit	1.010.138		157.500
Renteudgifter, kreditorer	78		0
	<u>6.359.821</u>		<u>7.608.436</u>
<b>12. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	3.328		0
Regulering af udskudt skat	0		0
	<u>3.328</u>		<u>0</u>

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

Den skattepligtige indkomst er afsat som skyldig skat under kortfristet gæld.



## Noter til årsrapporten

### 13. Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København, dagsværdi pr. 31. december 2016

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo				0
Tilgang	308.813.176	0	0	308.813.176
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>308.813.176</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>308.813.176</u></b>
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>308.813.176</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>308.813.176</u></b>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 205.000.000.

	<u>2016</u>	<u>Åbning pr. 15.12.2015</u>
<b>14. Tilgodehavender</b>		
Restancer	26.332	
Forsikringsskade	4.200	
Udlæg	<u>2.467</u>	
	<u>32.999</u>	<u>847.699</u>
<b>15. Likvide beholdninger</b>		
Jyske Bank, driftskonto (kredit 5.000.000)	6.038.060	0
Jyske Bank, foliekonto	<u>1.545</u>	<u>0</u>
	<u>6.039.605</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

			<b>2016</b>	<b>Åbning pr. 15.12.2015</b>
<b>16. Andelsindskud</b>				
	<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>		
Andele, boliger	15.016	2.800	42.044.800	42.044.800
Andele, erhverv	152	2.800	425.600	425.600
Solgt i årets løb	0			
Uсолgte andele boliger	3.112			
	<u>18.280</u>		<u>42.470.400</u>	<u>42.470.400</u>
<b>17. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>				
Opskrivning primo			0	
Årets opskrivning			0	
Årets nedskrivning			0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>
<b>18. Overført resultat mv.</b>				
Tidligere års resultat			0	
Betalte prioritetsafdrag			0	0
Overført restandel af årets resultat			0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>
<b>19. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>				
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>				
Saldo primo			0	0
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</b>				
Saldo primo			0	0
Årets hensættelse			4.568.660	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>4.568.660</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

### 20. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 BRFKredit, 1,6377% - tilpasn. F9	241.200.000	252.969.757	100,2513	253.605.550
2 Jyske Bank, anlægslån - 3,5% p.a.	22.067.322	0	100,0000	22.067.322
	<u>263.267.322</u>	<u>252.969.757</u>		<u>275.672.872</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 BRFKredit, 1,6377% - tilpasn. F9	5.282.283	0	0
2 Jyske Bank, anlægslån - 3,5% p.a.	67.322	0	2.619.440
	<u>5.349.605</u>	<u>0</u>	<u>2.619.440</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 BRFKredit, 1,6377% - tilpasn. F9	29 år	9 år	1/1 2024
2 Jyske Bank, anlægslån - 3,5% p.a.	30 år	-	-

	<u>2016</u>	<u>Åbning pr. 15.12.2015</u>
<b>21. Varmeregnskab</b>		
Varme indbetalt aconto	1.485.763	1.424.503
Køb af varme	-1.037.448	-1.047.754
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
	<u>448.315</u>	<u>376.749</u>

<b>22. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	52.500	25.000
Administrator	4.400	0
Forudbetalt boligafgift	134.095	192.481
Afregning af købesum	500.000	500.000
Skyldig håndværker, CCG	244.856	0
Dong Energy og Hofor	230.328	0
Diverse regninger	9.804	777.538
A-skat mv.	3.574	0
Feriepengeforpligtelse	17.775	0
	<u>1.197.332</u>	<u>1.495.019</u>

## Noter til årsrapporten

### 23. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 241.200.000 er der stillet sikkerhed på kr. 241.200.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2016 på kr. 308.813.176.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København, kr. 27.000.000 er stillet til sikkerhed for engagement med Jyske Bank.

#### Hæftelsesforhold

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

For de lån der optages i forbindelse med stiftelsen i BRFkredit A/S med pant i foreningens ejendom, hæfter foreningens medlemmer ikke personligt. For anlægslån samt kassekredit optaget i forbindelse med stiftelsen i Jyske Bank hæfter foreningens medlemmer derimod personligt og pro rata efter deres andel i formuen. Nærværende vedtægtsbestemmelse kan ikke ændres eller udgå af foreningens vedtægt, så længe foreningen har lån i BRFkredit A/S og Jyske Bank.

Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i Jyske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for BRFkredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Ejendomsavancebeskatning

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 19. maj 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.

## Noter til årsrapporten

### 24 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
<b>B1</b> Andelsboliger	187	15.016
<b>B2</b> Erhvervsandele, ferieboliger	2	152
<b>B3</b> Boliglejemål	40	3.112
<b>B4</b> Erhvervslejemål	35	2.642
	<u>264</u>	<u>20.922</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
<b>B6</b> I alt	<u>264</u>	<u>20.922</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
<b>C1</b>	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x
<b>C2</b>	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x
<b>C3</b>				
<b>D1</b>	Stiftelsesår			2015
<b>D2</b>	Ejendommens opførelsesår			1908

#### Hæftelser

<b>E1</b>	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen		ja
<b>E2</b>	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

<b>F1</b>	Anvendt vurderingsprincip	Anskaffelsessummen		
			Kr.	Gns. kr. pr. kvm
<b>F2</b>	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		308.813.176	14.760
<b>F3</b>	Generalforsamlingsbestemte reserver		4.568.660	218
<b>F4</b>	Reserver i procent af ejendomsværdi		1,48%	

#### Eventualforpligtelser

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

## Noter til årsrapporten

### 24 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	99	550
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		1.242
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	33	794
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	7	694

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	712.322	6%
Øvrige omkostninger	4.831.552	41%
Finansielle poster, netto	6.359.821	53%
Afdrag	0	0%
I alt	<u>11.903.695</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>71%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>301</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	13.515	9.798
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	20.360	14.760
K1	Foreslået andelsværdi	2.800	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	17.258	
K3	Teknisk andelsværdi	20.058	
	Reserver uden for andelsværdi	301	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	0	0	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	0	0	22
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>56</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 13%  
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017

<b>Driftsbudget</b>	<b>Stiftelses- budget 2016</b>	<b>Resultat 2016</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift incl. moderniseringstillæg	10.070.236	11.465.854	11.488.400
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	0	188.717	189.000
Lejeindtægter, boliger	3.489.200	2.254.494	2.092.000
Lejeindtægter, erhverv	2.402.268	2.247.340	2.372.000
Lejeindtægter, kælder og loftsrum	21.245	18.963	21.000
Øvrige indtægter	0	300.315	40.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>15.982.949</b>	<b>16.475.683</b>	<b>16.202.400</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	878.000	878.310	896.500
El-forbrug	90.000	123.731	120.000
Vandforbrug	537.058	643.552	650.000
Renovation	608.000	608.150	545.000
Forsikringer og abonnementer	240.000	169.791	174.900
Anden renholdelse	850.000	948.484	907.500
Personaleomkostninger	0	175.192	164.000
Foreningsomkostninger	604.000	691.816	630.500
Vedligeholdelse	1.250.000	712.322	1.250.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	457.556	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	279.180	134.970	0
	5.336.238	5.543.874	5.338.400
Renteudgifter, prioritetslån	7.450.936	5.349.605	5.160.000
Renteudgifter nyt lån	0	0	224.000
Renteudgifter, Jyske Bank kassekredit	157.500	1.010.216	400.000
Renteudgifter, anlægslån	0	0	749.000
Skat af årets resultat	0	3.328	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>12.944.674</b>	<b>11.907.023</b>	<b>11.871.400</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>3.038.275</b>	<b>4.568.660</b>	<b>4.331.000</b>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Indskud og merværdier ved salg af andele	0	42.470.400	0
Køb af ejendommen	0	-308.813.176	0
Hjemtagelse af lån	0	263.267.322	0
Renovering af ejendommen	0	0	0
Afdrag på gæld til Jyske Bank	0	0	-1.875.000
Ændring i arbejdskapitalen	3.038.275	1.493.206	2.456.000
Arbejdskapital primo	0	0	1.493.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>3.038.275</b>	<b>1.493.206</b>	<b>3.949.000</b>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>			
Omsætningsaktiver		6.230.601	
Kortfristet gæld		-4.737.395	
		<u>1.493.206</u>	