

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

EIGI

Årsrapport for 2017

2. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 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
Drifts- og likviditetsbudget for 2018	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

Per Røyggaard

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 2017 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 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 23. marts 2018

Bestyrelse

<hr/> <p>Pia Saaek (Formand)</p>	<hr/> <p>Jørgen Thyregod</p>	<hr/> <p>Jesper Andersen</p>
<hr/> <p>Trine Vibeke Bay</p>	<hr/> <p>Per Røygard</p>	<hr/> <p>Eva Sørensen</p>
<hr/> <p>Mikkel Broe</p>		

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening EIGI

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen EIGI for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 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, 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 1. januar – 31. december 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2017. Der er 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, 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 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 23. marts 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 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.

Den anvendte 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.

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 rentekomkostninger 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 neu tralt 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 fremsførelse.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven 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 1. januar - 31. december 2017

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2017	budget 2017	2016
2	Boligafgift	11.787.978	11.677.400	11.654.571
3	Lejeindtægter	4.480.773	4.485.000	4.520.797
4	Øvrige indtægter	99.470	40.000	300.315
		<u>16.368.221</u>	<u>16.202.400</u>	<u>16.475.683</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	845.271	896.500	878.310
	Elforbrug	97.424	120.000	123.731
	Vandforbrug	581.214	650.000	643.552
	Renovation	544.569	545.000	608.150
5	Forsikringer og abonnementer	195.030	174.900	168.491
6	Anden renholdelse	914.834	907.500	948.484
7	Personaleomkostninger	154.471	164.000	176.492
8	Foreningsomkostninger og administration	655.256	630.500	691.816
9	Vedligeholdelse	1.139.055	1.250.000	712.322
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	457.556
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	128.843	0	134.970
		<u>5.255.967</u>	<u>5.338.400</u>	<u>5.543.874</u>
	Resultat før finansielle poster	11.112.254	10.864.000	10.931.809
	Finansielle indtægter	3.902	0	0
11	Finansielle omkostninger	-6.023.422	-6.533.000	-6.359.821
	Resultat før skat	5.092.734	4.331.000	4.571.988
12	Skat af årets resultat	0	0	-3.328
	Årets resultat	<u>5.092.734</u>	<u>4.331.000</u>	<u>4.568.660</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	4.660.266	0	4.568.660
	Betalte prioritetsafdrag og anlægslån	2.549.388	1.875.000	0
	Overført restandel af årets resultat	-2.116.920	2.456.000	0
	Disponeret i alt	<u>5.092.734</u>	<u>4.331.000</u>	<u>4.568.660</u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København		
13	Anskaffelsessum pr. 31. december 2017	<u>326.626.098</u>	<u>308.813.176</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>326.626.098</u>	<u>308.813.176</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Tilgodehavender	66.897	32.999
	Forudbetalte omkostninger	177.978	157.997
	Grundejernes Investeringsfond	<u>1.552.130</u>	<u>0</u>
		<u>1.797.005</u>	<u>190.996</u>
15	Likvide beholdninger	<u>2.722.548</u>	<u>6.039.605</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.519.553</u>	<u>6.230.601</u>
	Aktiver i alt	<u>331.145.651</u>	<u>315.043.777</u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Passiver	2017	2016
	Egenkapital		
16	Andelsindskud	43.240.400	42.470.400
	Reserver		
18	Overført resultat mv.	0	0
		0	0
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
19	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	9.228.926	4.568.660
		9.228.926	4.568.660
	Egenkapital i alt	52.469.326	47.039.060
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	406.468	0
	Hensatte forpligtelser	406.468	0
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
20	Prioritetsgæld	241.200.000	241.200.000
	Jyske Bank, anlægslån	19.517.934	22.067.322
	Jyske Bank, byggelån	12.431.226	0
		273.149.160	263.267.322
	Kortfristede gældsforpligtelser		
21	Varmeregnskab	498.965	448.315
	Selskabsskat	3.328	3.328
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	1.861.607	1.871.322
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	1.177.291	1.217.098
22	Øvrig gæld	1.579.506	1.197.332
		5.120.697	4.737.395
	Gældsforpligtelser i alt	278.269.857	268.004.717
	Passiver i alt	331.145.651	315.043.777
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		

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	326.626.098
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom (valuar)	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016	205.000.000

Egenkapital jf. regnskabet 52.469.326

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -9.228.926

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt A ovenfor	326.626.098	
Bogført værdi	<u>326.626.098</u>	<u>0</u>

Værdi til fordeling på solgte andele 43.240.400

Andelsindskud 43.240.400

Andelskroneværdi pr. 31. december 2017 pr. indskudt andelskrone kr. 2.800 1,00

Bestyrelsen foreslår andelskroneværdien fastsat til kr. 2.800 x 1,00 2.800

Andelskronen pr. indskudt andelskvm har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2017	kr.	2.800
Værdi pr. 31. december 2016	kr.	2.800
Værdi ved stiftelse af foreningen	kr.	2.800

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2017	budget 2017	2016
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	8.339.942	8.254.400	8.232.188
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	188.717	189.000	188.717
Moderniseringstillæg	3.259.319	3.234.000	3.233.666
	<u>11.787.978</u>	<u>11.677.400</u>	<u>11.654.571</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>			
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	2.076.176	2.092.000	2.254.494
Tomgangsleje, ved salg	-6.648	0	0
Lejeindtægter, erhverv	2.390.480	2.372.000	2.247.340
Lejeindtægter, kælderleje	18.000	18.000	16.221
Lejeindtægter, loftsrum	2.765	3.000	2.742
	<u>4.480.773</u>	<u>4.485.000</u>	<u>4.520.797</u>
4. Øvrige indtægter			
Overtaget saldo indvendig vedligeholdelseskonto	63.941	0	259.565
Erhvervsmæssig indtægt ved varmeregnskab	35.529	40.000	40.750
	<u>99.470</u>	<u>40.000</u>	<u>300.315</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	180.945	174.900	165.191
ABF-kontingent	14.085	0	3.300
	<u>195.030</u>	<u>174.900</u>	<u>168.491</u>
6. Anden renholdelse			
Viceværterbureau	900.000	907.500	937.500
Rengøringsartikler mv.	14.834	0	9.740
Leje af mobillift	0	0	1.244
	<u>914.834</u>	<u>907.500</u>	<u>948.484</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2017	budget 2017	2016
7. Personaleomkostninger			
Lønninger (gårdmand)	151.097	158.000	155.808
Sociale omkostninger	2.022	2.000	1.609
Regulering feriepengeforpligtelse	0	4.000	17.775
Dagpenge forsikring	607	0	1.300
Arbejdstøj	745	0	0
	<u>154.471</u>	<u>164.000</u>	<u>176.492</u>
8. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	19.118	20.000	5.974
Advokathonorar	32.250	6.000	58.100
Fællesarrangementer	0	0	2.039
Gaver	2.282	0	0
Kontorhold mv.	2.408	3.000	0
Porto og gebyrer	1.945	5.000	4.394
Bestyrelsesgodtgørelser	25.900	26.000	33.300
Omkostninger Nets	16.830	17.000	16.512
Hjemmeside	0	0	928
Revision og regnskab	50.000	50.000	52.500
Resthonorar revisor 2016	14.375	0	0
Administrationshonorar	351.745	352.000	364.583
Vurderingshonorar	0	0	5.625
Tomgangvarme ledige lejemål, salgsperiode	13.296	26.500	26.227
Varmeregnskabshonorar og kontrolmanual	125.107	125.000	121.634
	<u>655.256</u>	<u>630.500</u>	<u>691.816</u>
9. Vedligeholdelse			
Murer	345.229		91.219
Maler	8.750		15.944
Tømrer og snedker	62.936		182.387
Gulvbehandling	0		3.750
Elektriker	237.055		63.791
Ventilationsanlæg	0		30.000
Blikkenslager	335.414		151.637
VVS-varmeinstallationer	11.683		30.952
Glarmester	18.416		2.417
overført til næste side	<u>1.019.483</u>	<u>0</u>	<u>572.097</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2017	budget 2017	2016
9. Vedligeholdelse, fortsat			
overført fra forrige side	1.019.483	0	572.097
Kloakarbejder	74.881		95.257
Rep. af maskiner og benzinindkøb	4.584		0
Låsesmed	8.160		6.859
- Salg af nøgler	0		-12.500
Navneskilte	4.250		13.320
- Salg af navneskilte	-3.800		-4.000
Haveanlæg	2.997		4.467
Småanskaffelser	0		10.987
Skadedyrsbekæmpelse	0		25.835
Teknikerhonorar	43.750		0
Ej udført istandsættelse flyttelejligheder	-15.250		0
Budgetteret vedligeholdelse		1.250.000	
	<u>1.139.055</u>	<u>1.250.000</u>	<u>712.322</u>
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Istandsættelse af lejlighed, Gunløgsgade 7, 2.	0		416.346
- Overtaget indvendig vedligeholdelse	0		-48.790
Nyt låsesystem	0		90.000
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>457.556</u>
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	5.156.181	5.160.000	5.349.605
Renteudgifter, Jyske Bank anlægslån	724.912	749.000	1.010.138
Renteudgifter, Jyske Bank kassekredit	11.661	400.000	0
Renteudgifter, Jyske Bank byggelån	130.651	224.000	0
Renteudgifter, kreditorer	17	0	78
	<u>6.023.422</u>	<u>6.533.000</u>	<u>6.359.821</u>
12. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	3.328
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.328</u>

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

Den skattepligtige indkomst er negativ, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København, dagsværdi pr. 31. december 2017

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	308.813.176			308.813.176
Tilgang, faldstammer og vandrør	18.312.922	0	0	18.312.922
Afgang	-500.000	0	0	-500.000
Kostpris ultimo	326.626.098	0	0	326.626.098
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi	326.626.098	0	0	326.626.098

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 205.000.000.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
14. Tilgodehavender		
Restancer	19.805	26.332
Mellemregning med administrator	25.102	0
Forsikringsskade	0	4.200
Mellemregning beboere	18.490	0
Udlæg ved salg af andele	3.500	2.467
	<u>66.897</u>	<u>32.999</u>
15. Likvide beholdninger		
Jyske Bank, driftskonto (kredit 5.000.000)	2.714.627	6.038.060
Jyske Bank, foliekonto	7.921	1.545
	<u>2.722.548</u>	<u>6.039.605</u>

Noter til årsrapporten

16. Andelsindskud			2017	2016
	Antal kvm	Pris		
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	275	2.800	770.000	0
Usolgte andele boliger	2.837			
	<u>18.280</u>		<u>43.240.400</u>	<u>42.470.400</u>
17. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			0	
Årets opskrivning			0	
Årets nedskrivning			0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>
18. Overført resultat mv.				
Tidligere års resultat			0	0
Omkostninger ved salg af andele			-26.000	0
Grundejernes Investeringsfond, bindingspligt			-406.468	0
Betalte prioritetsafdrag			2.549.388	0
Overført restandel af årets resultat			-2.116.920	0
			<u>0</u>	<u>0</u>
19. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo			0	0
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
Saldo primo			4.568.660	0
Årets hensættelse			4.660.266	4.568.660
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>9.228.926</u>	<u>4.568.660</u>

Noter til årsrapporten

20. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-		Kursværdi
		restgæld	kurs	
1 BRFkredit, 1,6377% - tilpasn. F9	241.200.000	251.549.260	102,5525	257.970.178
2 Jyske Bank, anlægslån - 3,5% p.a.	19.517.934	0	100,0000	19.517.934
	<u>260.717.934</u>	<u>251.549.260</u>		<u>277.488.112</u>
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året		
1 BRFkredit, 1,6377% - tilpasn. F9	5.156.181	0	0	
2 Jyske Bank, anlægslån - 3,5% p.a.	0	0	2.619.440	
	<u>5.156.181</u>	<u>0</u>	<u>2.619.440</u>	
			Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid			
1 BRFkredit, 1,6377% - tilpasn. F9	28 år	8 år	1/1 2024	
2 Jyske Bank, anlægslån - 3,5% p.a.	29 år	-	-	
			2017	2016
21. Varmeregnskab				
Varme indbetalt aconto			1.513.241	1.485.763
Køb af varme			-1.014.276	-1.037.448
Uafregnet varmeregnskab tidligere år			0	0
			<u>498.965</u>	<u>448.315</u>
22. Øvrig gæld				
Grant Thornton			50.000	52.500
Administrator			0	4.400
Forudbetalt boligafgift			23.839	134.095
Afsat mellemregning af købesum			0	500.000
MIH VVS			769.095	0
MIH El ApS			53.749	0
Bang og Beenfeldt			43.750	0
LIN Rådgivende ingeniører			79.755	0
Tilbageholdt til uforudsete udgifter faldstammeprojekt			300.000	0
Dong Energy og Hofor			168.540	230.328
Diverse regninger			47.481	254.660
A-skat mv.			25.522	3.574
Feriepengeforpligtelse			17.775	17.775
			<u>1.579.506</u>	<u>1.197.332</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 2017 på kr. 326.326.028.

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. selskabsskatteovens § 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
B1 Andelsboliger	198	15.291
B2 Erhvervsandele, ferieboliger	2	152
B3 Boliglejemål	32	2.837
B4 Erhvervslejemål	35	2.642
	<u>267</u>	<u>20.922</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre mm.	0	0
B6 I alt	<u>267</u>	<u>20.922</u>

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

Hæftelser

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

- F1** Anvendt vurderingsprincip Anskaffelsessummen

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	326.626.098	15.612
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	9.228.926	441
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,83%	

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

24 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	97	550
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		1.242
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	32	914
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	7	707

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	1.139.055	8%
Øvrige omkostninger	4.116.912	30%
Finansielle poster, netto	6.019.520	44%
Afdrag	2.549.388	18%
I alt	<u>13.824.875</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>72%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>296</u>	<u>330</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	13.275	9.798
Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
Anskaffelsessum (kostpris)	21.150	15.612
K1 Foreslået andelsværdi	2.800	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	17.726	
K3 Teknisk andelsværdi	20.526	
Reserver uden for andelsværdi	598	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	0	34	54
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>875</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>34</u>	<u>930</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 15%
(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>165</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018

Driftsbudget	Stiftelses-	Resultat	Budget
Indtægter	budget	2017	2018
	2017	2017	2018
Boligafgift incl. moderniseringstillæg	11.488.400	11.599.261	11.897.000
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	189.000	188.717	189.000
Lejeindtægter, boliger	2.092.000	2.069.528	2.010.000
Lejeindtægter, erhverv	2.372.000	2.390.480	2.510.000
Lejeindtægter, kælder og loftsrum	21.000	20.765	21.000
Øvrige indtægter	40.000	99.470	40.000
Indtægter i alt	16.202.400	16.368.221	16.667.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	896.500	845.271	900.200
El-forbrug	120.000	97.424	120.000
Vandforbrug	650.000	581.214	595.000
Renovation	545.000	544.569	538.000
Forsikringer og abonnementer	174.900	195.030	200.000
Anden renholdelse	907.500	914.834	918.500
Personaleomkostninger	164.000	154.471	162.200
Foreningsomkostninger	630.500	655.256	649.000
Vedligeholdelse	1.250.000	1.139.055	1.250.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	4.000.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	0	128.843	0
	5.338.400	5.255.967	9.332.900
Renteudgifter, prioritetslån	5.160.000	5.156.181	7.235.000
Renteudgifter nyt lån	224.000	130.651	0
Renteudgifter, Jyske Bank kassekredit	400.000	11.678	0
Renteudgifter, anlægslån	749.000	724.912	0
Renteindtægter	0	-3.902	0
Skat af årets resultat	0	0	0
Udgifter i alt	11.871.400	11.275.487	16.567.900
Årets resultat	4.331.000	5.092.734	99.100
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud og merværdier ved salg af andele	0	744.000	0
Køb af ejendommen, regulering købesum	0	500.000	0
Hjemtagelse af lån	0	12.431.226	0
Renovering af ejendommen	0	-18.312.922	0
Regulering Grundejernes Investeringsfond	0	-1.552.130	0
Afdrag på gæld til Jyske Bank	-1.875.000	-2.549.388	0
Ændring i arbejdskapitalen	2.456.000	-3.646.480	99.100
Arbejdskapital primo	1.493.000	1.493.206	-2.153.000
Arbejdskapital ultimo	3.949.000	-2.153.274	-2.053.900
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver (ekskl. Grundejernes Investeringsfond)		2.967.423	
Kortfristet gæld		-5.120.697	
		-2.153.274	

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."


Trine Vibeke Bay

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-331865280959

IP: 83.94.30.201

2018-03-27 13:34:43Z

NEM ID 

Jørgen Thyregod

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-798121088759

IP: 2.131.85.19

2018-03-27 16:46:39Z

NEM ID 


Pia Saaek

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-293248779622

IP: 87.52.41.170

2018-03-28 09:54:54Z

NEM ID 

Eva Kajsa Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-876213836092

IP: 109.56.102.25

2018-03-30 15:07:33Z

NEM ID 


Mikkel Broe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-119259676094

IP: 128.76.194.4

2018-04-02 15:50:18Z

NEM ID 

Jesper Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-850210839145

IP: 185.128.103.244

2018-04-03 07:38:23Z

NEM ID 


Per Røygard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-528356462164

IP: 2.104.111.185

2018-04-03 15:45:47Z

NEM ID 

Jens Anker Hansen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 87.63.247.66

2018-04-06 16:48:54Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.184.60

2018-04-06 16:49:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnr: CKQIN-W4YKI-1H8S-E6UPP-OTBEX-7GLPT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>