

**Andelsboligforeningen  
København og Omegn**

**Årsrapport for 2017**

**Administrator:**

Cobblestone A/S

Gl. Køge Landevej 57, 3.

2500 Valby

Telefon 70 22 22 15

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 18
Nøgleoplysninger	19 - 21

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforening**

Andelsboligforeningen København og Omegn  
Jernbane Allé 63-75 og 81-93  
2720 Vanløse

CVR nr. 27 46 43 19  
Matr. nr.: 2426 og 2427 Vanløse  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Andelshavere: 112 beboelsesandele

**Bestyrelse**

Maria Bagger Grell (formand)  
Camilla Rasmussen  
Louise Rønnov  
Martin Johansen  
Lars Strøbech

**Administrator**

Cobblestone A/S  
Gl. Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Telefon 70 22 22 15

**Revision**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 39 16 36 36

**Bankforbindelser**

Nordea Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen København og Omegn.

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.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### Administrator:

København, den 19. marts 2018

---

Cobblestone A/S

### Bestyrelsen:

København, den 19. marts 2018

---

Camilla Rasmussen

---

Maria Bagger Grell  
(formand)

---

Louise Rønnov

---

Martin Johansen

---

Lars Strøbech

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen København og Omegn

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen København og Omegn 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, 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.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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 foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 19. marts 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen København og Omegn er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **RESULTATOPGØRELSEN:**

#### **Indtægter:**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger:**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Skat af årets resultat:**

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv. Eventuel 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.

#### **Forslag til resultatdisponering:**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### **BALANCEN:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger måles ejendommen til anskaffelsespris med tillæg af forbedringer godkendt af Københavns Kommune.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Traktor afskrives over 10 år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

**Tilgodehavender:**

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

**Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital:**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

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

**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Nøgleoplysninger:**

De i note 14 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.

**Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:**

Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan.



# Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2017 Budget (ej revideret)		2017 Regnskab	2016 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	5.879.000	Boligafgift, ordinær	5.878.585	5.763.317
	210.000	Boligafgift, altantillæg	210.180	69.251
	343.000	Leje, erhverv	352.359	329.426
	80.000	Leje, P-Pladser	80.189	78.617
	0	Lejeindtægter, festlokale	3.000	2.100
	0	Gebyr ved salg af andele	1.300	12.775
	0	Salg af nøgler	1.050	0
	0	Renteindtægter	0	9.259
	0	For meget afsat kontor- og telefongodtgø.	0	3.550
	6.512.000	<b>Indtægter i alt</b>	6.526.663	6.268.295
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	30.000	Renteudgifter, bank	67.338	66.122
	0	Renteudgifter	627	0
	781.000	Grundskyld	780.688	780.688
	202.000	Dagrenovation	208.613	231.580
	98.000	Fortovsrenholdelse	98.026	89.632
	100.000	Abonnementer	57.215	45.000
	202.000	Forsikringer	203.894	190.857
	85.000	Elforbrug	94.979	80.491
1	298.000	Vandforbrug	314.951	295.024
	14.000	Varmeforbrug, fælleslokaler	12.800	13.430
2	689.000	Vicevært og renholdelse	742.071	855.532
3	500.000	Reparation og vedligeholdelse	506.253	626.135
	0	Altanbyggesag, udg. ej ansøgt forbedring	312.037	0
4	8.000	Internet og EDB-omkostninger	9.052	69.698
	187.000	Administrationshonorar	186.716	131.125
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.300	22.125
5	123.000	Andre honorarer	0	283.947
	14.000	Kontingenter	14.844	12.972
	23.000	Bestyrelseshonorar	26.750	13.333
	26.250	Kontor- og telefongodtgørelse	22.500	0
	30.000	Kontorhold, porto og gebyrer	24.505	35.061
	23.000	Møde- og foreningsomkostninger	16.983	27.038
	800.000	Tilskudsdeklaration	1.056.632	0
	0	Tomgang erhvervsleje	9.860	6.137
	0	Tomgang varme, erhverv	898	558
	0	Afskrevet vedr. salg tidligere år	0	21.875
6	28.300	Afskrivning, traktor	28.307	28.307
	0	Selskabsskat, rest tidligere år	753	-323
	23.000	Selskabsskat, indeværende år	18.304	22.176
	4.301.550	<b>Omkostninger i alt</b>	4.833.896	3.948.520
	2.210.450	<b>Driftsresultat</b>	1.692.767	2.319.775

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Ejendommens værdikonto:		
Godkendt værdi jfr. brev af 25. januar 2010	24.080.996	24.080.996
Efterfølgende tillagte forbedringer, godkendt i 2017	667.671	939.566
Afsluttet altanbyggesag, godkendt i 2017	14.226.969	14.239.006
Godkendte forbedringer indeværende år	73.104	0
<b>Ejendommens værdi, jfr. godkendelse af 13/2 2018</b>	<b>39.048.740</b>	<b>39.259.568</b>
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2017, kr.130.000.000)		
6 Driftsmidler, traktor	0	28.307
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.048.740</b>	<b>39.287.875</b>
Tilgodehavende boligafgift m.v.	26.452	35.368
Udlæg vurderingsrapport	7.375	0
Tilgodehavende dobbeltbetaling trappevaske	0	21.384
Forudbetalt ABF-kontingent	10.153	10.050
Forudbetalt elektrolyse	0	8.380
Forudbetalt forsikring	188.193	169.381
Forudbetalt grundejerforeningsbidrag	560	560
Igangværende varmeregnskab:		
Afholdte udgifter	794.417	
A conto indbetalinger	-694.475	
<b>Tilgodehavender</b>	<b>332.675</b>	<b>370.510</b>
Nordea, driftskonto (trækningsret kr. 1.500.000)	93.967	-
Nordea, bestyrelseskonto	5.173	19.353
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>99.140</b>	<b>19.353</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>431.815</b>	<b>389.863</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.480.555</b>	<b>39.677.738</b>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2017 kr.	2016 kr.
7	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>15.819.355</u>	<u>15.819.355</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til nedslag ejendom jfr. brev Københavns Kommune	0	8.990.002
	Reserve til forestående tagbyggesag	<u>23.035.917</u>	<u>12.353.148</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>23.035.917</u>	<u>21.343.150</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>38.855.272</u>	<u>37.162.505</u>
	Deposita	117.243	130.117
	Uafregnede handler	70.050	13.550
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	14.530
	Nordea, driftskonto	-	1.995.418
	Skyldig selskabsskat	18.304	22.176
	Skyldige omkostninger	<u>419.686</u>	<u>339.442</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>625.283</u>	<u>2.515.233</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>39.480.555</u></u>	<u><u>39.677.738</u></u>
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Forsikringsforhold		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte		
13	Eventualforpligtelse vedr. verserende retssager		
14	Nøgleoplysninger		

## Noter

	kr.	
<b>Note 1 - Vandforbrug, de seneste 5 år:</b>		
2013 - 7.286 m³		288.794
2014 - 7.323 m³		272.394
2015 - 7.540 m³		286.930
2016 - 7.770 m³		295.024
2017 - 8.076 m³		314.951
	2017	2016
	kr.	kr.
<b>Note 2 - Vicevært og renholdelse:</b>		
ATP	3.408	3.976
AES og Barsel	1.359	0
Kørselsgodtgørelse	132	0
ABF kursus	963	0
Materialer og anden renholdelse	6.390	4.601
Regulering af feriepengeforpligtelse	21.550	52.232
Snerydning, indkøb vejsalt	3.545	1.750
Trappevask, inkl. toiletrengøring og måtteservice m.v.	300.264	299.065
Hovedrengøring	20.000	0
Container	12.663	0
Viceværtløn, inkl. feriepenge	371.797	493.908
	<u>742.071</u>	<u>855.532</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, udskiftning af defekt kamera m.v.	42.152	89.830
Elektrolyse	65.178	33.741
Faldstammer/kloak, udkald til defekt faldstamme m.v.	17.034	4.808
Fiberinstallation, fejlretning og lovliggørelse m.v.	133.359	79.750
Forsikringssager, udbetalt erstatning erhvervslejer vedr. skybrud 2011	0	15.000
Gartner, indkøb juletræer	6.397	26.657
Glarmester, glasstykke	383	0
Kloakarbejde, udskiftning af brønd og udbedring af fugtproblemer	0	79.406
Låseservice, monteret ny el-brik m.v.	2.073	2.004
Maler, udført arbejde vedr. vandskade	11.331	23.345
Materialer og småanskaffelser, køb støvsuger m.v.	21.066	54.924
Murer, tætning af tag m.v.	50.089	7.063
Murerarbejde i frisør	4.815	0
Varmemåler, opsætning af energistyringssystem	0	10.500
Reparation af vaskeri, skiftet refiller	8.515	0
Tagarbejder, rensning af tagrender	0	31.846
Tømrer og snedker, nyt gipsloft efter vandskade m.v.	25.183	7.598
Varmeanlæg, indregulering af radiator m.v.	14.645	0
VVS, sikring af gennemløb i nedløbsrør m.v.	104.033	159.663
	<u>506.253</u>	<u>626.135</u>

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 4 - Internet og EDB-omkostninger:</b>		
Drift EDB, Unik Bolig og serviceaftaler webdrift	0	42.036
Internetopkobling, inkl. reparationer	9.052	21.296
Telefon, inkl. køb mobiltelefon	0	6.366
	<u>9.052</u>	<u>69.698</u>
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
Advokathonorar	0	207.125
Lokalavisen Frederiksberg, jobopslag	0	5.157
Udarbejdelse tilstandsvurdering og energimærke	0	68.665
Rest administrationshonorar bestyrelsen vedr. 2015	0	3.000
	<u>0</u>	<u>283.947</u>
<b>Note 6 - Driftsmidler, traktor:</b>		
Saldo 1. januar	28.307	56.614
Årets afskrivning	<u>-28.307</u>	<u>-28.307</u>
	<u>0</u>	<u>28.307</u>
		kr.
<b>Note 7 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2017		<u>100.720</u>
		<u>100.720</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar 2017		15.718.635
Overført resultat		1.692.767
Tilbageført reserve til nedslag ejendom jfr. brev Københavns Kommune		8.990.002
Regulering af reserve til forestående tagbyggesag		<u>-10.682.769</u>
		<u>15.718.635</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><u>15.819.355</u></u>

**Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:**

Der til sikkerhed for mellemværende med Nordea tinglyst ejerpantebreve/skadesløsbreve på i alt nominelt kr. 15.250.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 39.048.740.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

## Noter

kr.

**Note 9 - Forsikringsforhold:**

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos If Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

**Note 10 - Beregning af andelsværdi:**

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra a i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Egenkapital før reserver ifølge balancen			15.819.355
Areal jfr. BBR			10.792
Andelskronens værdi	15.819.355	=	1.465,8409
	10.792		

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra a, blev på generalforsamlingen fastsat til 1.465,8409.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2017, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 1.465,8409.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.465,8409:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra a
001 - Jernbane Allé 63, st. th.	90	131.926	131.926
002 - Jernbane Allé 63, st. tv.	56	82.087	82.087
003 - Jernbane Allé 63, 1. th.	90	131.926	131.926
004 - Jernbane Allé 63, 1. tv.	98	143.652	143.652
005 - Jernbane Allé 63, 2. th.	90	131.926	131.926
006 - Jernbane Allé 63, 2. tv.	98	143.652	143.652
007 - Jernbane Allé 63, 3. th.	90	131.926	131.926
008 - Jernbane Allé 63, 3. tv.	98	143.652	143.652
009 - Jernbane Allé 65, st. th.	97	142.187	142.187
010 - Jernbane Allé 65, st. tv.	100	146.584	146.584
011 - Jernbane Allé 65, 1. th.	97	142.187	142.187
012 - Jernbane Allé 65, 1. tv.	100	146.584	146.584
013 - Jernbane Allé 65, 2. th.	97	142.187	142.187
014 - Jernbane Allé 65, 2. tv.	100	146.584	146.584
015 - Jernbane Allé 65, 3. th.	97	142.187	142.187
016 - Jernbane Allé 65, 3. tv.	100	146.584	146.584
017 - Jernbane Allé 67, st. th.	97	142.187	142.187
018 - Jernbane Allé 67, st. tv.	103	150.982	150.982
019 - Jernbane Allé 67, 1. th.	97	142.187	142.187
020 - Jernbane Allé 67, 1. tv.	103	150.982	150.982
Transport	1.898	2.782.166	2.782.166

## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra a
Transport	1.898	2.782.166	2.782.166
021 - Jernbane Allé 67, 2. th.	97	142.187	142.187
022 - Jernbane Allé 67, 2. tv.	103	150.982	150.982
023 - Jernbane Allé 67, 3. th.	97	142.187	142.187
024 - Jernbane Allé 67, 3. tv.	103	150.982	150.982
025 - Jernbane Allé 69, st. th.	103	150.982	150.982
026 - Jernbane Allé 69, st. tv.	97	142.187	142.187
027 - Jernbane Allé 69, 1. th.	103	150.982	150.982
028 - Jernbane Allé 69, 1. tv.	97	142.187	142.187
029 - Jernbane Allé 69, 2. th.	103	150.982	150.982
030 - Jernbane Allé 69, 2. tv.	97	142.187	142.187
031 - Jernbane Allé 69, 3. th.	103	150.982	150.982
032 - Jernbane Allé 69, 3. tv.	97	142.187	142.187
033 - Jernbane Allé 71, st. th.	103	150.982	150.982
034 - Jernbane Allé 71, st. tv.	97	142.187	142.187
035 - Jernbane Allé 71, 1. th.	103	150.982	150.982
036 - Jernbane Allé 71, 1. tv.	97	142.187	142.187
037 - Jernbane Allé 71, 2. th.	103	150.982	150.982
038 - Jernbane Allé 71, 2. tv.	97	142.187	142.187
039 - Jernbane Allé 71, 3. th.	103	150.982	150.982
040 - Jernbane Allé 71, 3. tv.	97	142.187	142.187
041 - Jernbane Allé 73, st. th.	100	146.584	146.584
042 - Jernbane Allé 73, st. tv.	97	142.187	142.187
043 - Jernbane Allé 73, 1. th.	100	146.584	146.584
044 - Jernbane Allé 73, 1. tv.	97	142.187	142.187
045 - Jernbane Allé 73, 2. th.	100	146.584	146.584
046 - Jernbane Allé 73, 2. tv.	97	142.187	142.187
047 - Jernbane Allé 73, 3. th.	100	146.584	146.584
048 - Jernbane Allé 73, 3. tv.	97	142.187	142.187
049 - Jernbane Allé 75, st. th.	56	82.087	82.087
050 - Jernbane Allé 75, st. tv.	90	131.926	131.926
051 - Jernbane Allé 75, 1. th.	98	143.652	143.652
052 - Jernbane Allé 75, 1. tv.	90	131.926	131.926
053 - Jernbane Allé 75, 2. th.	98	143.652	143.652
054 - Jernbane Allé 75, 2. tv.	90	131.926	131.926
055 - Jernbane Allé 75, 3. th.	98	143.652	143.652
056 - Jernbane Allé 75, 3. tv.	90	131.926	131.926
057 - Jernbane Allé 81, st. th.	90	131.926	131.926
058 - Jernbane Allé 81, st. tv.	56	82.087	82.087
059 - Jernbane Allé 81, 1. th.	90	131.926	131.926
060 - Jernbane Allé 81, 1. tv.	98	143.652	143.652
Transport	5.730	8.399.268	8.399.268

## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra a
Transport	5.730	8.399.268	8.399.268
061 - Jernbane Allé 81, 2. th.	90	131.926	131.926
062 - Jernbane Allé 81, 2. tv.	98	143.652	143.652
063 - Jernbane Allé 81, 3. th.	90	131.926	131.926
064 - Jernbane Allé 81, 3. tv.	98	143.652	143.652
065 - Jernbane Allé 83, st. th.	97	142.187	142.187
066 - Jernbane Allé 83, st. tv.	100	146.584	146.584
067 - Jernbane Allé 83, 1. th.	97	142.187	142.187
068 - Jernbane Allé 83, 1. tv.	100	146.584	146.584
069 - Jernbane Allé 83, 2. th.	97	142.187	142.187
070 - Jernbane Allé 83, 2. tv.	100	146.584	146.584
071 - Jernbane Allé 83, 3. th.	97	142.187	142.187
072 - Jernbane Allé 83, 3. tv.	100	146.584	146.584
073 - Jernbane Allé 85, st. th.	97	142.187	142.187
074 - Jernbane Allé 85, st. tv.	103	150.982	150.982
075 - Jernbane Allé 85, 1. th.	97	142.187	142.187
076 - Jernbane Allé 85, 1. tv.	103	150.982	150.982
077 - Jernbane Allé 85, 2. th.	97	142.187	142.187
078 - Jernbane Allé 85, 2. tv.	103	150.982	150.982
079 - Jernbane Allé 85, 3. th.	97	142.187	142.187
080 - Jernbane Allé 85, 3. tv.	103	150.982	150.982
081 - Jernbane Allé 87, st. th.	103	150.982	150.982
082 - Jernbane Allé 87, st. tv.	97	142.187	142.187
083 - Jernbane Allé 87, 1. th.	103	150.982	150.982
084 - Jernbane Allé 87, 1. tv.	97	142.187	142.187
085 - Jernbane Allé 87, 2. th.	103	150.982	150.982
086 - Jernbane Allé 87, 2. tv.	97	142.187	142.187
087 - Jernbane Allé 87, 3. th.	103	150.982	150.982
088 - Jernbane Allé 87, 3. tv.	97	142.187	142.187
089 - Jernbane Allé 89, st. th.	103	150.982	150.982
090 - Jernbane Allé 89, st. tv.	97	142.187	142.187
091 - Jernbane Allé 89, 1. th.	103	150.982	150.982
092 - Jernbane Allé 89, 1. tv.	97	142.187	142.187
093 - Jernbane Allé 89, 2. th.	103	150.982	150.982
094 - Jernbane Allé 89, 2. tv.	97	142.187	142.187
095 - Jernbane Allé 89, 3. th.	103	150.982	150.982
096 - Jernbane Allé 89, 3. tv.	97	142.187	142.187
097 - Jernbane Allé 91, st. th.	100	146.584	146.584
098 - Jernbane Allé 91, st. tv.	97	142.187	142.187
099 - Jernbane Allé 91, 1. th.	100	146.584	146.584
100 - Jernbane Allé 91, 1. tv.	97	142.187	142.187
Transport	9.688	14.201.067	14.201.067



## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra a
Transport	9.688	14.201.067	14.201.067
101 - Jernbane Allé 91, 2. th.	100	146.584	146.584
102 - Jernbane Allé 91, 2. tv.	97	142.187	142.187
103 - Jernbane Allé 91, 3. th.	100	146.584	146.584
104 - Jernbane Allé 91, 3. tv.	97	142.187	142.187
105 - Jernbane Allé 93, st. th.	56	82.087	82.087
106 - Jernbane Allé 93, st. tv.	90	131.926	131.926
107 - Jernbane Allé 93, 1. th.	98	143.652	143.652
108 - Jernbane Allé 93, 1. tv.	90	131.926	131.926
109 - Jernbane Allé 93, 2. th.	98	143.652	143.652
110 - Jernbane Allé 93, 2. tv.	90	131.926	131.926
111 - Jernbane Allé 93, 3. th.	98	143.652	143.652
112 - Jernbane Allé 93, 3. tv.	90	131.926	131.926
	<u>10.792</u>	<u>15.819.355</u>	<u>15.819.355</u>

### Note 11 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **7** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

## Noter

---

**Note 12 - Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte:**

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter §160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

På baggrund af tilskudsdeklarationen vurderes det at foreningen kan blive mødt med et krav om tilbagebetaling ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

**Note 13 - Eventualforpligtelse vedr. verserende retssager:**

Københavns Kommune har den 8. januar og den 27. marts 2015 i 2 sager om udlevering af salgsaftaler og påståede overpriser stævnet andelsboligforeningen for samlet kr. 3.000.000. Sagerne omhandler desuden Københavns Kommunes godkendelser af foreningens forbedringer som bliver opskrivninger af ejendomsværdien, idet Københavns Kommune i 2013 og 2014 reducerede tidligere godkendte opskrivninger.

Den 6. juli 2017 har Københavns Byret afsagt kendelse til foreningens fordel.

Københavns Kommune har dog anket kendelsen til Østre Landsret.

Foreningen anser kravet for klart udokumenteret.

## Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.17		31.12.16 *	31.12.15 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	112	10.792	10.792	10.792
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	7	329	329	329
B5	Øvrige lejemål (festlokale m.v.)	3	141	141	141
B6	<b>I alt</b>	122	11.262	11.262	11.262

\* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den ordinære boligafgift er fordelt efter BBR-areal, herudover betaler andele med altan et varigt tillæg på mellem 70 og 189 kr. pr. måned.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.048.740	3.467
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.035.917	2.045

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

## Note 14 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	569
H2	Erhvervslejeindtægter	33
H3	Boliglejeindtægter	0

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	238	215	157

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
K1	Andelsværdi	1.466
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	18
K3	Teknisk andelsværdi	1.484

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	6	56	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	28
M3	Vedligeholdelse i alt	6	56	73

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	98

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	0	0

## Note 14 - Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	12.046	11.543
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	3.618	3.467
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	18	17
Foreslået andelsværdi	1.466	1.405
Reserver uden for andelsværdi	2.135	2.045
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		569
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.080
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		16,9
Renholdelse og gårdlaug		15,4
Skatter, afgifter, vand og el		31,6
Administration m.v.		34,7
Finansielle poster, netto		1,4
Afdrag		0,0
		<u>100,0</u>

