

**Andelsboligforeningen  
Humlegården**

**Årsrapport for 2016/17**  
(20. regnskabsår)

**Budget for 2017/18**

**Administrator:**

Cobblestone A/S

Gl. Køge Landevej 57, 3.

2500 Valby

Telefon 70 22 22 15

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 18
Nøgleoplysninger	19 - 21
Budget for 2017/18	22

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforening**

Andelsboligforeningen Humlegården  
Knud Lavards Gade 3 - 9, Ingerslevsgade 144-148 og  
Sigerstedgade 4 - 10  
1729 København V

CVR nr. 20 34 45 98  
Matr. nr.: 1476 Udenbys Vester Kvarter  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Andelshavere: 88 beboelsesandele  
Lejere: 10 boliger

**Bestyrelse**

Rasmus Brønnum (formand)  
Birgitte Dunker  
Parthia Ghaziani  
Jesper Stougaard  
Ness Worch Sørensen  
Thomas Wulff

**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**

Danske Bank

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Humlegården.

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. 30. september 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 tabsrisci af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### Administrator:

København, den 19. december 2017

---

Cobblestone A/S

### Bestyrelsen:

København, den 19. december 2017

---

Birgitte Dunker

---

Rasmus Brønnum  
(formand)

---

Parthia Ghaziani

---

Jesper Stougaard

---

Thomas Wulff

---

Ness Worch Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Humlegården

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Humlegården for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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. 30. september 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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. december 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Humlegården 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.

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.

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

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 bolig. 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 værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der afskrives ikke på ejendommen.

### **Tilgodehavender:**

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto på 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 indestående føres direkte på indestændet og den hensatte forpligtelse.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

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

### **Egenkapital:**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

”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 reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Hensatte forpligtelser:**

Beløbet vedrører forenings forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### **Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

### **Øvrige gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### ØVRIGE NOTER:

#### **Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15 stk. a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

#### **Nøgleoplysninger:**

De i note 13 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 udarbejdet vedligeholdelsesplan i 2015.

## Resultatopgørelse for perioden

### 1. oktober - 30. september

Note	2016/17 Budget (ej revideret)		2016/17 Regnskab	2015/16 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	3.802.000	Boligafgift	3.803.027	3.745.759
	472.000	Leje, beboelse	473.123	471.519
	-38.000	- Heraf hensat til GI	0	-36.983
	0	- For lidt hensat GI 2015/16	-4.594	0
1	30.000	Vaskeri og fællesbad	38.316	38.174
	0	Renteindtægter	0	2.070
	0	For meget afsat kontor-/tlf. godtgørelse	3.400	1.850
	<u>4.266.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>4.313.272</u>	<u>4.222.389</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	295.000	Prioritetsrenter	258.500	348.431
	425.000	Grundskyld	436.112	412.353
	215.000	Dagrenovation	193.840	214.767
	68.000	Fortovsrenholdelse	71.401	66.403
	82.000	Forsikringer	82.519	80.660
	45.000	Elforbrug	56.141	59.892
	5.000	Vand- og varmemeforbrug, ejendom	6.110	3.242
	130.000	Viceværtsomkostninger	142.926	127.740
2	250.000	Renholdelse	257.371	246.962
	80.000	Gårdlauget Sønderhumlen	80.601	79.850
3	500.000	Reparation og vedligeholdelse	225.475	158.912
	300.000	Trapperenovering	0	0
	0	El-projekt	0	4.331
	450.000	Efterisolering af kælderloft	896.425	46.875
	0	- Udbetaling GI	-9.914	0
	32.000	Indvendig vedligeholdelse	31.328	31.328
	191.000	Administrationshonorar	191.995	187.710
	31.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	31.800	31.500
4	80.000	Andre honorarer	74.511	65.140
5	60.000	Kontorhold, porto og gebyrer	102.670	56.678
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	6.885	6.037
	0	Udgiftsført antenneregnskab	0	5.635
	0	Udgiftsført internetregnskab	18.000	5.520
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>3.249.800</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>3.154.696</u>	<u>2.239.966</u>
	<u>1.016.200</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>1.158.576</u>	<u>1.982.423</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	596.000	Afdrag på prioritetsgæld	4.502.161	629.199
	<u>420.200</u>	Overført resultat	<u>-3.343.585</u>	<u>1.353.224</u>
	<u>1.016.200</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>1.158.576</u>	<u>1.982.423</u>

## Balance pr. 30. september

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
6	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. oktober	118.000.000	96.000.000
	Indkøb og installation af tørretumbler/vaskemaskine	27.421	47.484
	Opskrivning til valuarvurdering	41.972.579	21.952.516
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>160.000.000</u>	<u>118.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2016, kr. 96.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>160.000.000</u>	<u>118.000.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	29.180	0
	Forudbetalte omkostninger	177.166	192.749
	Tilgodehavender vedr. vurdering af andele til salg	9.063	3.625
	Tilgodehavende udbetaling fra GI	9.914	0
	Andre tilgodehavender	0	150
	Internetregnskab:		
	Saldo 1. oktober	0	
	Afholdte udgifter	154.560	
	A conto indbetalinger	-136.560	
	Udgiftsført rest	-18.000	0
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	246.148	
	A conto indbetalinger	-231.487	13.907
	Grundejerforeningens Investeringsfond:		
	Saldo 1. oktober	36.983	
	For lidt hensat GI 2015/16	4.594	
	Årets udbetaling fra GI	-9.914	36.983
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>271.647</u>	<u>247.414</u>
	Danske Bank, foreningskonto (trækningsret kr. 1.750.000)	1.737.042	4.222.941
	Danske Bank, foreningsgiro venteliste	9.961	9.661
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.747.003</u>	<u>4.232.602</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.018.650</u>	<u>4.480.016</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>162.018.650</u></u>	<u><u>122.480.016</u></u>

## Balance pr. 30. september

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
7	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>121.440.690</u>	<u>100.449.464</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	10.000.000	10.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>21.874.003</u>	<u>6.451</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>31.874.003</u>	<u>10.006.451</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>153.314.693</u>	<u>110.455.915</u>
	<b>Hensat til Grundejernes Investeringsfond</b>	<u>31.663</u>	<u>36.983</u>
8	Prioritetsgæld, kursværdi	6.959.034	11.257.101
	Fast forudbetalt leje	50.259	50.189
	Deposita, lejere	79.487	79.320
	Indvendig vedligeholdelse	269.162	278.147
	Depositum, el renoveringer	75.000	75.000
	Forudbetalt boligafgift, leje m.v.	4.142	4.512
	Afsluttet vandregnskab	1.611	0
	Afsluttet varmeregnskab	1.538	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	573.872	
	Afholdte udgifter	<u>-488.542</u>	53.089
	Uafregnede handler	972.576	0
	Skyldig indbetaling til GI	0	36.983
	Skyldige omkostninger	<u>174.155</u>	<u>152.777</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.672.294</u>	<u>11.987.118</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>162.018.650</u>	<u>122.480.016</u>
9	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Note 1 - Vaskeri og fællesbad:</b>		
Anslået varme og vand 2017	-40.000	-40.000
Elforbrug, anslået	-5.000	-5.000
Gasforbrug, tørretumbler	-6.606	-5.034
Tilbageført anslået varme og vand 2016	40.000	44.000
Vand- og varmekonsum 2016	-36.521	-36.699
Vaskeri- og fællesbadindtægter	98.166	101.289
Vedligeholdelse, serviceabon. og reparation af vaskemaskiner	-11.723	-20.382
	<u>38.316</u>	<u>38.174</u>
<b>Note 2 - Renholdelse:</b>		
Graffitirensning og beskyttelse	15.893	15.548
Hovedrengøring	5.250	0
Trappevask	224.465	219.909
Vinduespolering	11.763	11.505
	<u>257.371</u>	<u>246.962</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, reparation af antenne, dørtelefon og køb af LED pærer	10.222	3.328
Faldstammer, rensning	88.374	14.726
Fællesarealer, udendørs, køb af grill, tørrestativer m.v.	0	5.080
Glarmester, udskiftning af vinduer	13.137	2.525
Kloak, spulning af kloak	24.750	29.133
Låseservice, montering af låge, reparation af døre, pumper m.v.	7.309	634
Materialeudgifter, lyskilder, compressor, pulverlukker m.v.	0	16.764
Skadedyr, behandling mod sølvfisk	0	5.290
Tag, diverse reparationer på taget med lift	23.275	0
Tømrer, reparationer af gulv	3.500	56.463
Varmeanlæg, service og diverse reparationer	25.955	11.174
Varmemåler, udskiftning af varme/vandmåler	5.670	11.444
Vedligeholdelse i lejemål, reparation af toilet og udskift eltavle	11.001	735
VVS, udskiftning af utætte rør, grundvandspumpe m.v.	12.282	1.616
	<u>225.475</u>	<u>158.912</u>
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
Administrator, deltagelse på budgetmøde	4.875	3.125
Administrator, hjælp ved overgang til valuarvurdering	17.250	0
Administrator, assistance ved låneomlægning	28.575	0
Danbolig, valuarvurdering	15.000	22.500
Foreningens andel, honorar varmeregnskab	6.267	6.146
Gaihede, vedligeholdelsesplan	0	12.500
Jord Teknik, jordbundsundersøgelse	0	16.875
Kontrolmanual og ej fordelt vandregnskab	2.544	2.494
Redmark, beregning af ny andelskrone i året	0	1.500
	<u>74.511</u>	<u>65.140</u>

## Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Note 5 - Kontorhold, porto og gebyrer:</b>		
Gebyrer for telebank, huslejekørsel og bank m.v.	12.864	9.985
Kontorartikler, kopiering m.v. inkl. printer	8.249	8.647
Telefon	1.701	1.703
EDB-udgifter, webhotel og hosting	232	232
Opgradering af internetopkoblingsudstyr	44.000	0
Porto	5.624	10.211
Kontor- og telefongodtgørelse til bestyrelsen og suppleant	30.000	25.900
	102.670	56.678

### Note 6 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 19. oktober 2017 af ejendomsmægler og valuar MDE Emil Molte-Bjerre, Danbolig Erhverv, Østerfælled Torv 10, 2100 København Ø.

Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 1,75% og herved er ejendommens værdi bestemt på baggrund af skøn for udviklingen i renteniveau og samfundets konjunkturer. Værdien af ejendommen påvirkes derfor af renteniveauet og fastsættes afkastgraden i stedet til henholdsvis 1,5% eller 2% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 186.700.000 eller kr. 140.000.000.

	kr.
<b>Note 7 - Egenkapital:</b>	
Andelskapital:	
Saldo 1. oktober 2016	1.329.400
6.647 m <sup>2</sup> á 200 kr. pr. m <sup>2</sup>	1.329.400
6.647 m <sup>2</sup> á 200 kr. pr. m <sup>2</sup>	1.329.400
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. oktober 2016	98.486.744
Opskrivning til valuarvurdering	41.972.579
	140.459.323
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2016	-356.180
Årets kursregulering	186.545
	-169.635
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2016	989.500
Omkostninger og kurstab ved ind- og delindfrielse af prioritetslån	-427.135
Omkostninger ved optagelse af prioritetslån	-31.787
Årets afdrag prioritetsgæld	4.502.161
Overført resultat	-3.343.585
Regulering af reserve til værdiregulering	-21.867.552
	-20.178.398
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>121.440.690</b>

## Noter

### Note 8 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2016	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag/ Delindfriet	Restgæld 30/9 2017	Kursværdi 30/9 2017
a)	959.948	0	-159.278	800.670	800.670
b)	331.061	0	-17.718	313.343	313.343
c)	363.785	0	-19.097	344.688	344.688
d)	9.246.127	-9.134.361	-111.766	0	0
e)	0	9.525.000	-4.194.302	5.330.698	5.500.333
	<u>10.900.921</u>	<u>390.639</u>	<u>-4.502.161</u>	<u>6.789.399</u>	<u>6.959.034</u>

- a) GI, fastforrentet kontantlån med afdrag, 4,0%, udløber i 2025
- b) GI, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,5%, udløber i 2032
- c) GI, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,5%, udløber i 2032
- d) NYK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,4772%. Indfriet i året
- e) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,8124%, udløber i 2037. Optaget i året.

### Note 9 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanligt pant for prioritetsgælden er der tinglyst 1 ejerpantebrev på nominelt kr. 1.750.000 med pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank, samt 2 afgiftspantebreve på kr. 164.000 og kr. 1.113.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 160.000.000.

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

### Note 10 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret hos Gjensidige forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

### Note 11 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

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

Pr. statusdagen har foreningen **10** usolgte lejemaal og den erhvervmæssige 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 erhvervmæssig virksomhed.

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

## Noter

	kr.
<b>Note 12 - Beregning af andelsværdi:</b>	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	121.440.690
Andelsindskud	1.329.400
Andelskronens værdi	91,35
$\frac{121.440.690}{1.329.400} =$	

Andelskronens værdi pr. 30. september 2016, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 75,56.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2017, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 91,35.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2017, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 107,80.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 91,35:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2016 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2017 iht. litra b
001, Knud Lavards Gade 3, st. th.	60	12.000	906.720	1.096.200
003, Knud Lavards Gade 3, 1. th.	60	12.000	906.720	1.096.200
004, Knud Lavards Gade 3, 1. tv.	59	11.800	891.608	1.077.930
005, Knud Lavards Gade 3, 2. th.	60	12.000	906.720	1.096.200
006, Knud Lavards Gade 3, 2. tv.	59	11.800	891.608	1.077.930
008, Knud Lavards Gade 3, 3. tv.	59	11.800	891.608	1.077.930
009, Knud Lavards Gade 3, 4. th.	60	12.000	906.720	1.096.200
010, Knud Lavards Gade 3, 4. tv.	59	11.800	891.608	1.077.930
011, Knud Lavards Gade 5, st. th.	111	22.200	1.677.432	2.027.970
013, Knud Lavards Gade 5, 1. th.	55	11.000	831.160	1.004.850
014, Knud Lavards Gade 5, 1. tv.	56	11.200	846.272	1.023.120
015, Knud Lavards Gade 5, 2. th.	55	11.000	831.160	1.004.850
016, Knud Lavards Gade 5, 2. tv.	56	11.200	846.272	1.023.120
017, Knud Lavards Gade 5, 3. th.	55	11.000	831.160	1.004.850
018, Knud Lavards Gade 5, 3. tv.	56	11.200	846.272	1.023.120
019, Knud Lavards Gade 5, 4. th.	55	11.000	831.160	1.004.850
020, Knud Lavards Gade 5, 4. tv.	56	11.200	846.272	1.023.120
021, Knud Lavards Gade 7, st. th.	55	11.000	831.160	1.004.850
022, Knud Lavards Gade 7, st. tv.	55	11.000	831.160	1.004.850
024, Knud Lavards Gade 7, 1. tv.	55	11.000	831.160	1.004.850
025, Knud Lavards Gade 7, 2. th.	55	11.000	831.160	1.004.850
026, Knud Lavards Gade 7, 2. tv.	55	11.000	831.160	1.004.850
029, Knud Lavards Gade 7, 4. th.	55	11.000	831.160	1.004.850
transport til næste side	1.361	272.200	20.567.432	24.865.470



## Noter

### Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2016 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2017 iht. litra b
transport fra forrige side	1.361	272.200	20.567.432	24.865.470
030, Knud Lavards Gade 7, 4. tv.	55	11.000	831.160	1.004.850
031, Knud Lavards Gade 9, st. th.	59	11.800	891.608	1.077.930
032, Knud Lavards Gade 9, st. tv.	60	12.000	906.720	1.096.200
034, Knud Lavards Gade 9, 1.	174	34.800	2.629.488	3.178.980
035, Knud Lavards Gade 9, 2. th.	59	11.800	891.608	1.077.930
036, Knud Lavards Gade 9, 2. tv.	60	12.000	906.720	1.096.200
037, Knud Lavards Gade 9, 3. th.	59	11.800	891.608	1.077.930
038, Knud Lavards Gade 9, 3. tv.	115	23.000	1.737.880	2.101.050
039, Knud Lavards Gade 9, 4. th.	59	11.800	891.608	1.077.930
040, Knud Lavards Gade 9, 4. tv.	60	12.000	906.720	1.096.200
041, Ingerslevsgade 144, st. th.	154	30.800	2.327.248	2.813.580
042, Ingerslevsgade 144, st. tv.	88	17.600	1.329.856	1.607.760
045, Ingerslevsgade 144, 2. th.	97	19.400	1.465.864	1.772.190
046, Ingerslevsgade 144, 2. tv.	87	17.400	1.314.744	1.589.490
047, Ingerslevsgade 144, 3. th.	97	19.400	1.465.864	1.772.190
048, Ingerslevsgade 144, 3. tv.	87	17.400	1.314.744	1.589.490
049, Ingerslevsgade 144, 4. th.	97	19.400	1.465.864	1.772.190
050, Ingerslevsgade 144, 4. tv.	87	17.400	1.314.744	1.589.490
051, Ingerslevsgade 146, st. th.	70	14.000	1.057.840	1.278.900
052, Ingerslevsgade 146, st. tv.	61	12.200	921.832	1.114.470
053, Ingerslevsgade 146, 1. th.	71	14.200	1.072.952	1.297.170
054, Ingerslevsgade 146, 1. tv.	71	14.200	1.072.952	1.297.170
055, Ingerslevsgade 146, 2. th.	71	14.200	1.072.952	1.297.170
056, Ingerslevsgade 146, 2. tv.	71	14.200	1.072.952	1.297.170
057, Ingerslevsgade 146, 3. th.	71	14.200	1.072.952	1.297.170
061, Ingerslevsgade 148, st. th.	95	19.000	1.435.640	1.735.650
062, Ingerslevsgade 148, st. tv.	87	17.400	1.314.744	1.589.490
063, Ingerslevsgade 148, 1. th.	85	17.000	1.284.520	1.552.950
064, Ingerslevsgade 148, 1. tv.	87	17.400	1.314.744	1.589.490
065, Ingerslevsgade 148, 2. th.	85	17.000	1.284.520	1.552.950
066, Ingerslevsgade 148, 2. tv.	87	17.400	1.314.744	1.589.490
067, Ingerslevsgade 148, 3. th.	85	17.000	1.284.520	1.552.950
068, Ingerslevsgade 148, 3. tv.	87	17.400	1.314.744	1.589.490
069, Ingerslevsgade 148, 4. th.	85	17.000	1.284.520	1.552.950
070, Ingerslevsgade 148, 4. tv.	87	17.400	1.314.744	1.589.490
071, Sigerstedgade 4, st. th.	72	14.400	1.088.064	1.315.440
072, Sigerstedgade 4, st. tv.	128	25.600	1.934.336	2.338.560
073, Sigerstedgade 4, 1.	129	25.800	1.949.448	2.356.830
075, Sigerstedgade 4, 2. th.	72	14.400	1.088.064	1.315.440
076, Sigerstedgade 4, 2. tv.	57	11.400	861.384	1.041.390
transport til næste side	4.729	945.800	71.464.648	86.398.830

## Noter

### Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2016 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2017 iht. litra b
transport fra forrige side	4.729	945.800	71.464.648	86.398.830
077, Sigerstedgade 4, 3. th.	72	14.400	1.088.064	1.315.440
078, Sigerstedgade 4, 3. tv.	57	11.400	861.384	1.041.390
079, Sigerstedgade 4, 4. th.	72	14.400	1.088.064	1.315.440
080, Sigerstedgade 4, 4. tv.	57	11.400	861.384	1.041.390
083, Sigerstedgade 6, 1. th.	71	14.200	1.072.952	1.297.170
084, Sigerstedgade 6, 1. tv.	39	7.800	589.368	712.530
085, Sigerstedgade 6, 2. th.	71	14.200	1.072.952	1.297.170
086, Sigerstedgade 6, 2. tv.	55	11.000	831.160	1.004.850
087, Sigerstedgade 6, 3. th.	71	14.200	1.072.952	1.297.170
089, Sigerstedgade 6, 4. th.	71	14.200	1.072.952	1.297.170
090, Sigerstedgade 6, 4. tv.	126	25.200	1.904.112	2.302.020
091, Sigerstedgade 8, st.	126	25.200	1.904.112	2.302.020
094, Sigerstedgade 8, 1. tv.	57	11.400	861.384	1.041.390
095, Sigerstedgade 8, 2. th.	71	14.200	1.072.952	1.297.170
096, Sigerstedgade 8, 2. tv.	57	11.400	861.384	1.041.390
097, Sigerstedgade 8, 3. th.	71	14.200	1.072.952	1.297.170
100, Sigerstedgade 8, 4. tv.	57	11.400	861.384	1.041.390
101, Sigerstedgade 10, st.	132	26.400	1.994.784	2.411.640
103, Sigerstedgade 10, 1.	132	26.400	1.994.784	2.411.640
105, Sigerstedgade 10, 2. th.	75	15.000	1.133.400	1.370.250
106, Sigerstedgade 10, 2. tv.	57	11.400	861.384	1.041.390
107, Sigerstedgade 10, 3. th.	132	26.400	1.994.784	2.411.640
108, Sigerstedgade 10, 3. tv.	57	11.400	861.384	1.041.390
109, Sigerstedgade 10, 4. th.	75	15.000	1.133.400	1.370.250
110, Sigerstedgade 10, 4. tv.	57	11.400	861.384	1.041.390
	<u>6.647</u>	<u>1.329.400</u>	<u>100.449.464</u>	<u>121.440.690</u>

### Note 13 - Nøgleoplysninger

		30.9.17		30.9.16 *	30.9.15 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	88	6.647	6.647	6.647
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	10	712	712	712
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	98	7.359	7.359	7.359

\* 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> Ikke relevant				

	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	160.000.000	21.742
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	31.874.003	4.331

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

### Note 13 - 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	572
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	72

		2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	221	298	174

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
K1	Andelsværdi	18.270
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.001
K3	Teknisk andelsværdi	19.271

		2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	22	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	50	7	122
M3	Vedligeholdelse i alt	96	29	152

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	95

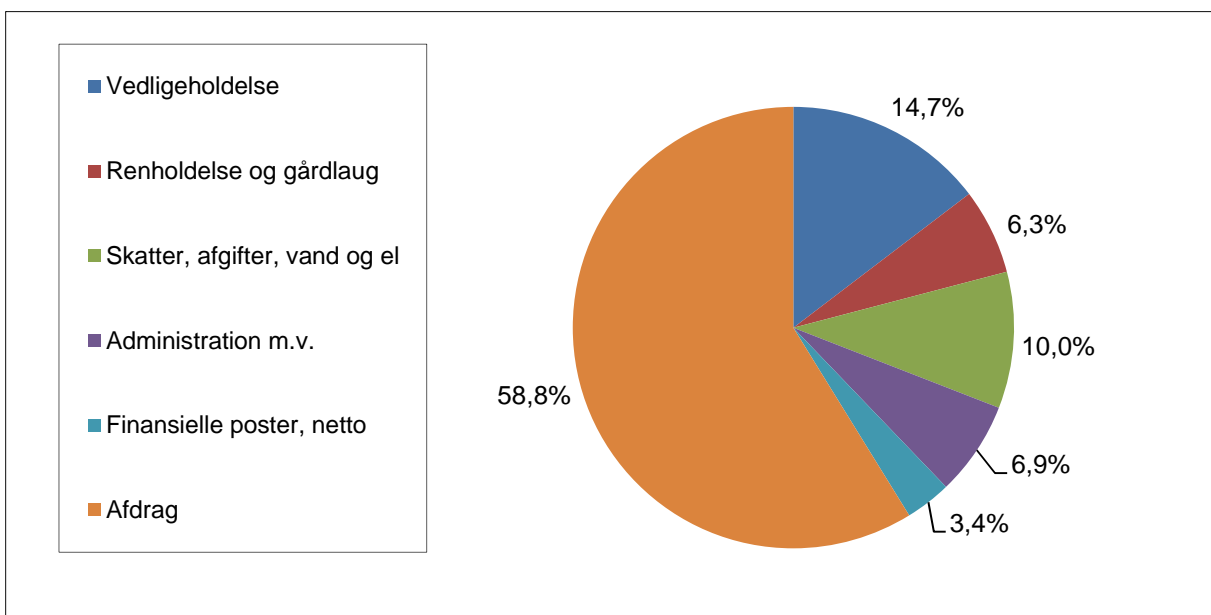
		2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	92	95	677

## Note 13 - 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	14.443	13.045
Valuarvurdering	24.071	21.742
Anskaffelsessum (kostpris)	2.940	2.655
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.001	904
Foreslået andelsværdi	18.270	16.502
Reserver uden for andelsværdi	4.795	4.331
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		572
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		669
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		89
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		14,7
Renholdelse og gårdlaug		6,3
Skatter, afgifter, vand og el		10,0
Administration m.v.		6,9
Finansielle poster, netto		3,4
Afdrag		58,8
		<u>100,0</u>



## Budget for 2017/18

	Regnskab 2016/17	Budget 2017/18 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift	3.803.027	3.860.000
Leje, beboelse	473.123	474.000
- For lidt hensat GI 2015/16	-4.594	0
Vaskeri og fællesbad	38.316	38.000
For meget afsat kontor-/tlf. godtgørelse	3.400	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.313.272</b>	<b>4.372.000</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Prioritetsrenter	258.500	167.000
Grundskyld	436.112	436.000
Dagrenovation	193.840	195.000
Fortovsrenholdelse	71.401	72.000
Forsikringer	82.519	123.000
Elforbrug	56.141	56.000
Vand- og varmekonsum, ejendom	6.110	5.000
Viceværtsomkostninger	142.926	143.000
Renholdelse	257.371	258.000
Gårdlauget Sønderhumlen	80.601	81.000
Reparation og vedligeholdelse	225.475	500.000
Fortrapper	0	350.000
Bagtrapper	0	750.000
Møbler til tagterrasse	0	100.000
Efterisolering af kælderloft	896.425	0
- Udbetaling GI	-9.914	0
Indvendig vedligeholdelse	31.328	32.000
Administrationshonorar	191.995	193.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	31.800	32.000
Andre honorarer	74.511	75.000
Kontorhold, porto og gebyrer	102.670	60.000
Møde- og foreningsomkostninger	6.885	10.000
Udgiftsført internetregnskab	18.000	0
Selskabsskat	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>3.154.696</b>	<b>3.638.000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.158.576</b>	<b>734.000</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Afdrag på prioritetsgæld	4.502.161	437.000
Overført resultat	-3.343.585	297.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.158.576</b>	<b>734.000</b>

### Budgetforudsætninger:

Der er som sædvanligt indregnet stigning på 1,5% pr. 1/10 i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2017.