

**Andelsboligforeningen
Gas-Erik**

Årsrapport for 2016
(12. regnskabsår)

Budget for 2017

Dette regnskab erstatter tidligere regnskab af 14. marts 2017

Administrator:

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

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 14
Nøgleoplysninger	15 - 17
Budget for 2017	18

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Gas-Erik
Eriksgade 2-14/ Gasværksvej 24
1708 København V

CVR nr. 28 24 31 03
Matr. nr.: 649, 679, 680 Udenbys Vester Kvarter
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 52 beboelsesandele
Lejere: 8 bolig og 1 erhverv

Bestyrelse

Thorkild Jensen (formand)
Helene Ravnholt Jensen
Christian Lotz
Alexander Højfeldt Lund
Line Hvilsom
Michelle Petersen
Andreas Hovmøller

Administrator

Administrationshuset 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 Gas-Erik.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 10. april 2017

Administrationshuset A/S

Bestyrelsen:

København, den 10. april 2017

Helene Ravnholt Jensen

Thorkild Jensen
(formand)

Christtian Lotz

Alexander Højfeldt Lund

Line Hvilsom

Michelle Petersen

Andreas Hovmøller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Gas-Erik

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gas-Erik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

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 10. april 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gas-Erik 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.

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 og boliger. 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.

Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

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

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

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 12 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 p.t. ikke oplyst om der er udarbejdet tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2016 Budget <small>(ej revideret)</small>		2016 Regnskab	2015 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.213.000	Boligafgift	2.214.268	2.212.830
	393.000	Leje, beboelse	418.485	392.859
	174.000	Leje, erhverv	192.765	176.132
	37.200	Internetbidrag	41.700	6.200
	0	Ventelistegebyr	3.500	0
	0	Manglende deltagelse arbejdsweekend	9.300	-300
	0	Renteindtægter	0	398
	0	Øvrige indtægter	3.602	9.197
	<u>2.817.200</u>	Indtægter i alt	<u>2.883.620</u>	<u>2.797.316</u>
		OMKOSTNINGER:		
	625.000	Prioritetsrenter	601.187	666.519
	-318.000	Rentebidrag / Ydelsesstøtte	-314.910	-331.100
	154.000	Grundskyld	153.578	144.068
	123.000	Dagrenovation	123.359	123.765
	32.000	Renholdelse af fortov	31.579	30.989
	37.200	Fiberby	41.700	6.200
	50.000	Forsikringer	53.915	61.556
	68.000	Elforbrug	62.848	66.583
	140.000	Vandforbrug	145.538	137.314
1	175.000	Vicevært og renholdelse	197.967	180.518
2	51.000	Gårdanlæg	65.702	75.976
3	206.700	Reparation og vedligeholdelse	175.887	181.084
	22.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	21.201	20.898
	101.500	Administrationshonorar	102.200	100.000
	17.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.800	17.500
4	30.000	Andre honorarer	37.336	30.888
	18.500	Kontor- og telefongodtgørelse	26.250	18.500
	40.000	Kontorhold, porto og gebyrer	10.751	21.166
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	12.239	10.594
	0	Tomgang varme lejemål	514	0
	0	Lejertab, fraflytter	0	3.656
	0	Selskabsskat, rest tidligere år	2.248	0
	60.000	Selskabsskat, indeværende år	71.412	62.487
	<u>1.643.700</u>	Omkostninger i alt	<u>1.640.301</u>	<u>1.629.161</u>
	<u>1.173.500</u>	Driftsresultat	<u>1.243.319</u>	<u>1.168.155</u>
		Resultatdisponering:		
	1.018.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.043.550	1.028.107
	155.500	Overført resultat	199.769	140.048
	<u>1.173.500</u>	Disponeret i alt	<u>1.243.319</u>	<u>1.168.155</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. januar	88.500.000	88.500.000
Ejendommens værdi	88.500.000	88.500.000
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2016, kr. 88.500.000)		
Anlægsaktiver i alt	88.500.000	88.500.000
Igangværende altanbyggesag (budget ca. 3.300.000 kr.)	115.000	85.000
Tilgodehavende boligafgift m.v.	7.089	4.538
Tilgodehavende anden forening	296	296
Tilgodehavende dobbeltbetaling TDC	635	0
Tilgodehavende opsagt forsikring	0	21.867
Tilgodehavende refusion af el fra beboer	2.011	0
Tilgodehavende årsopgørelser vand	0	4.116
Tilgodehavende årsopgørelser varme	46.257	27.126
Tilgodehavender	56.288	57.943
Nordea, driftskonto	2.017.650	721.543
Nordea, bestyrelseskonto	4.528	668
Likvide beholdninger	2.022.178	722.211
Omsætningsaktiver i alt	2.193.466	865.154
Aktiver i alt	90.693.466	89.365.154

Balance pr. 31. december

Passiver			
<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.	
5	Egenkapital før reserver	62.630.400	61.670.400
	Reserver:		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	1.400.000	0
	Reserve til værdiregulering	10.135.346	10.359.426
	Reserver i alt	11.535.346	10.359.426
	Egenkapital incl. reserver	74.165.746	72.029.826
6	Prioritetsgæld, kursværdi	15.577.180	16.539.140
	Indbetalt af andelshavere som skal have individuelle altaner	283.250	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	213.176	216.604
	Deposita	141.813	142.432
	Forudbetalt leje	92.385	97.304
	Forudbetalt løbende boligafgift	0	3.948
	Uafregnede handler	5.704	44.500
	Afsluttet varmeregnskab	91.698	71.116
	Skyldig selskabsskat	71.412	62.487
	Skyldige omkostninger	51.102	157.797
	Gældsforpligtelser i alt	16.527.720	17.335.328
	Passiver i alt	90.693.466	89.365.154
7	Yderligere belåning		
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Forsikringsforhold		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Nøgleoplysninger		

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Graffiti afrensning	0	270
Gårdmand Bjørn, viceværtsservice	145.860	142.389
Mobilsug, 2016 inkl. rest vedr. 2015	47.864	37.859
Vask og desinficering af gulv, vægge og gelænder	4.243	0
	<u>197.967</u>	<u>180.518</u>
Note 2 - Gårdanlæg		
Flaskegenbrug	3.473	2.894
Gårdmand Bjørn, renholdelse, rest oktober-december 2014	0	11.520
Gårdmand Bjørn, renholdelse	46.356	44.403
Gårdmand Bjørn, storskrald	0	369
Grubbe advokater, administration af gårdlaug	0	15.891
Indkøb vandslange, forplejning m.v.	3.024	0
Køb af cykelstativer	0	11.160
Køb af møbler	0	8.400
Omlægning af nøgler og reparation af vandhane	0	3.075
Rottebekæmpelse og rottesikring af affaldskur	35.571	0
Indbetalt af Københavns Kommune, refusion af andel af udgifter	-22.722	-21.736
	<u>65.702</u>	<u>75.976</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, udbedring fejl på dørtelefon m.v.	3.629	6.053
Fiberby, oprettelse	0	13.750
Glarvester, udskiftning af termoruder	0	3.584
Faldstammer/kloak, ej dækket andel af forsikringskade	30.448	8.468
Låseservice, udskiftning af cylinder og køb af nøgler m.v.	8.126	99.470
Salg af nøgler	0	-42.881
Maler, maling af vinduer m.v.	0	5.856
Materialer og småanskaffelser	0	2.307
Større vedligeholdelse, renovering af varmekælder	68.750	0
Vaskerilaug, foreningens andel af nye pumpebrønde m.v.	19.514	0
VVS, udskiftning af utæt rør og radiator m.v.	13.442	70.844
Varmeanlæg, driftskontrol og kemisk rensning	13.760	3.870
Varmeanlæg, Ista montørbesøg	0	986
Ventilation, service af ventilationssystem	18.218	8.777
	<u>175.887</u>	<u>181.084</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
Administrationshuset, ekstraordinær generalforsamling	0	7.500
Administrationshuset, opstartsgebyr for nye kunder	0	10.000
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	34.836	3.513
Winsløw advokatfirma, aktindsigt	0	9.875
Revisor, udarbejdelse ny årsrapport efter ændring andelsværdi	2.500	0
	<u>37.336</u>	<u>30.888</u>

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2016	1.927.200
Solgt lejemål 63, 50m ² af 600 kr. pr. m ²	30.000
	1.957.200
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar 2016	65.322.642
	65.322.642
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2016	-473.538
Årets kursregulering	-81.590
	-555.128
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2016	-5.105.904
Solgt lejemål 63, merværdi	922.000
Solgt lejemål 63, indvendig vedligeholdelse	22.191
Årets afdrag prioritetsgæld	1.043.550
Overført resultat	199.769
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse	-1.400.000
Regulering af reserve til værdiregulering	224.080
	-4.094.314
Egenkapital i alt	62.630.400

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2016	Afdrag	Restgæld 31/12 2016	Kursværdi 31/12 2016
a)	4.313.917	321.777	3.992.140	4.156.300
b)	3.590.181	267.794	3.322.387	3.459.007
c)	3.350.936	249.949	3.100.987	3.228.502
d)	4.810.568	204.030	4.606.538	4.733.371
	16.065.602	1.043.550	15.022.052	15.577.180

- a) RealDK, fastforrentet kontantlån med renestøtte, opr. 5.752.000, 3,8408%, udløber i 2026
- b) RealDK, fastforrentet kontantlån med renestøtte, opr. 4.787.000, 3,8408%, udløber i 2026
- c) RealDK, fastforrentet kontantlån med renestøtte, opr. 4.468.000, 3,8408%, udløber i 2026
- d) RealDK, fastforrentet kontantlån, opr. 5.011.000, 2,3200%, udløber i 2034

Note 7 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 6 indekslån i ejendommen for oprindeligt kr. 25.163.100. Til lånene ydes der fuld ydelsesstøtte.

Noter

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Nordea tinglyst ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 1.200.000, samt 2 afgiftspantebreve på i alt kr. 189.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 88.500.000.

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

Note 9 - Forsikringsforhold:

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

Note 10 - Beregning af andelsværdi:

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

		kr.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen		62.630.400	<u>62.630.400</u>
Andelsindskud		1.957.200	<u>1.957.200</u>
Andelskronens værdi	$\frac{62.630.400}{1.957.200} =$		<u>32,00</u>

Andelskronens værdi pr. 31. december 2015, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 32,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2016, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 32,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra c kan maksimalt fastsættes til 37,18.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 32,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra c
01 - Eriksgade 2, 1.	50	30.000	960.000	960.000
03 - Eriksgade 2, 3.	50	30.000	960.000	960.000
04 - Eriksgade 2, 4.	50	30.000	960.000	960.000
05 - Eriksgade 2, 5.	42	25.200	806.400	806.400
09 - Eriksgade 4, 1. th.	65	39.000	1.248.000	1.248.000
11 - Eriksgade 4, 2. th.	65	39.000	1.248.000	1.248.000
12 - Eriksgade 4, 3.	119	71.400	2.284.800	2.284.800
14 - Eriksgade 4, 4. tv.	54	32.400	1.036.800	1.036.800
15 - Eriksgade 4, 4. th.	65	39.000	1.248.000	1.248.000
16 - Eriksgade 4, 5. tv.	51	30.600	979.200	979.200
17 - Eriksgade 4, 5. th.	58	34.800	1.113.600	1.113.600
18 - Gasværksvej 24, 1. tv.	75	45.000	1.440.000	1.440.000
transport	744	446.400	14.284.800	14.284.800

Noter

Note 10 - Beregning af andelskrone: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra c
transport	744	446.400	14.284.800	14.284.800
19 - Gasværksvej 24, 1. th.	51	30.600	979.200	979.200
20 - Gasværksvej 24, 2. tv.	75	45.000	1.440.000	1.440.000
21 - Gasværksvej 24, 2. th.	51	30.600	979.200	979.200
22 - Gasværksvej 24, 3.	126	75.600	2.419.200	2.419.200
24 - Gasværksvej 24, 4. tv.	75	45.000	1.440.000	1.440.000
26 - Gasværksvej 24, 5. tv.	67	40.200	1.286.400	1.286.400
27 - Gasværksvej 24, 5. th.	48	28.800	921.600	921.600
28 - Eriksgade 8, st.	57	34.200	1.094.400	1.094.400
29 - Eriksgade 8, 1.	57	34.200	1.094.400	1.094.400
30 - Eriksgade 8, 2.	57	34.200	1.094.400	1.094.400
31 - Eriksgade 8, 3.	57	34.200	1.094.400	1.094.400
32 - Eriksgade 8, 4.	57	34.200	1.094.400	1.094.400
33 - Eriksgade 8, 5.	53	31.800	1.017.600	1.017.600
34 - Eriksgade 10, st.	128	76.800	2.457.600	2.457.600
36 - Eriksgade 10, 1. tv.	59	35.400	1.132.800	1.132.800
37 - Eriksgade 10, 1. th.	69	41.400	1.324.800	1.324.800
38 - Eriksgade 10, 2. tv.	59	35.400	1.132.800	1.132.800
39 - Eriksgade 10, 2. th.	69	41.400	1.324.800	1.324.800
40 - Eriksgade 10, 3. tv.	59	35.400	1.132.800	1.132.800
41 - Eriksgade 10, 3. th.	69	41.400	1.324.800	1.324.800
42 - Eriksgade 10, 4. tv.	59	35.400	1.132.800	1.132.800
43 - Eriksgade 10, 4. th.	69	41.400	1.324.800	1.324.800
44 - Eriksgade 10, 5. tv.	54	32.400	1.036.800	1.036.800
45 - Eriksgade 10, 5. th.	64	38.400	1.228.800	1.228.800
46 - Eriksgade 12, st. tv.	66	39.600	1.267.200	1.267.200
47 - Eriksgade 12, st. th.	55	33.000	1.056.000	1.056.000
48 - Eriksgade 12, 1. tv.	66	39.600	1.267.200	1.267.200
49 - Eriksgade 12, 1. th.	55	33.000	1.056.000	1.056.000
50 - Eriksgade 12, 2. tv.	66	39.600	1.267.200	1.267.200
51 - Eriksgade 12, 2. th.	55	33.000	1.056.000	1.056.000
52 - Eriksgade 12, 3. tv.	66	39.600	1.267.200	1.267.200
53 - Eriksgade 12, 3. th.	55	33.000	1.056.000	1.056.000
54 - Eriksgade 12, 4. tv.	66	39.600	1.267.200	1.267.200
55 - Eriksgade 12, 4. th.	55	33.000	1.056.000	1.056.000
56 - Eriksgade 12, 5. tv.	61	36.600	1.171.200	1.171.200
57 - Eriksgade 12, 5. th.	51	30.600	979.200	979.200
59 - Eriksgade 14, 1.	54	32.400	1.036.800	1.036.800
60 - Eriksgade 14, 2.	54	32.400	1.036.800	1.036.800
62 - Eriksgade 14, 4.	54	32.400	1.036.800	1.036.800
63 - Eriksgade 14, 5.	50	30.000	0	960.000
	<u>3.262</u>	<u>1.957.200</u>	<u>61.670.400</u>	<u>62.630.400</u>

Noter

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 **9** 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.

Note 12 - Nøgleoplysninger

		31.12.16		31.12.15 *	31.12.14 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	52	3.262	3.212	3.212
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	8	436	486	486
B4	Erhvervslejemål	1	165	165	165
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	61	3.863	3.863	3.863

* 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> Boligafgiften skal jf. vedtægterne §8 stk. 2 og § 6 stk. 1, være fordelt efter andelsindskud, andel 39 betaler dog ca 7 % mindre pr. kr. andelsindskud end de øvrige andele.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1889

	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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	88.500.000	22.910
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.535.346	2.986

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

Note 12 - 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 ² pr. år
H1	Boligafgift	689
H2	Erhvervslejeindtægter	61
H3	Boliglejeindtægter	116

		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	346	364	381

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	19.200
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.394
K3	Teknisk andelsværdi	23.594

		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	47	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	41	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	67	47	46

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81

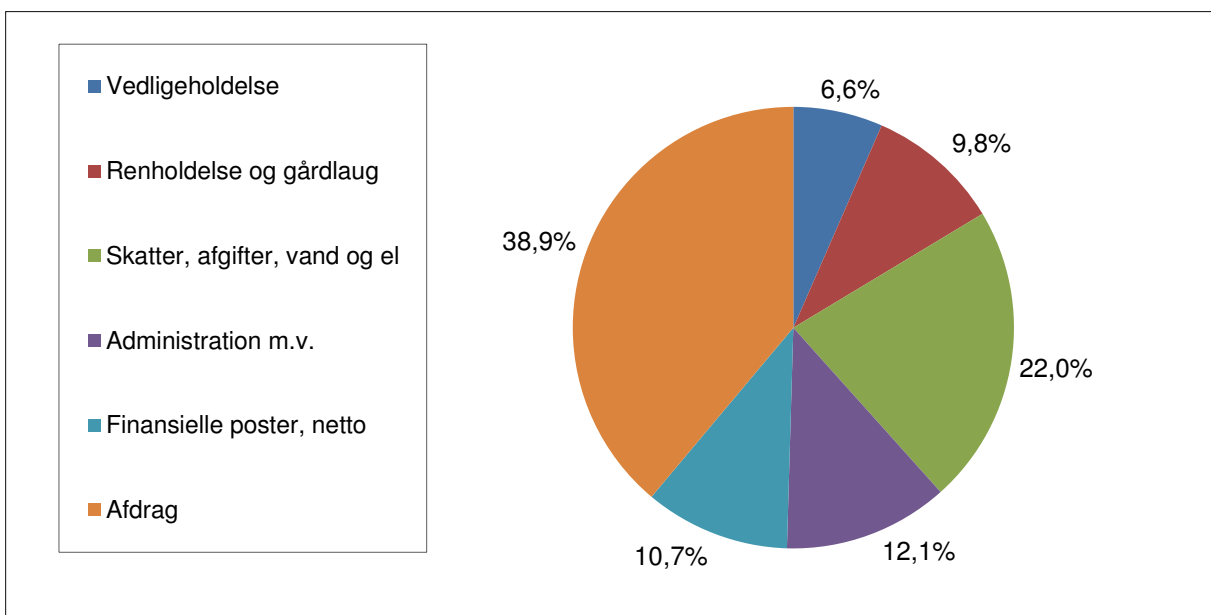
		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	286	320	320

Note 12 - 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 ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	27.131	22.910
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	7.105	6.000
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.394	3.711
Foreslået andelsværdi	19.200	16.213
Reserver uden for andelsværdi	3.536	2.986
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		689
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		868
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.198
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		78
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		6,6
Renholdelse og gårdlaug		9,8
Skatter, afgifter, vand og el		22,0
Administration m.v.		12,1
Finansielle poster, netto		10,7
Afdrag		38,9
		<u>100,0</u>



Budget for 2017

	Regnskab 2016	Budget 2017 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	2.214.268	2.247.000
Leje, beboelse	418.485	380.000
Leje, erhverv	192.765	198.000
Internetbidrag	41.700	42.000
Ventelistegebyr	3.500	4.000
Manglende deltagelse arbejdsweekend	9.300	0
Øvrige indtægter	3.602	0
Indtægter i alt	2.883.620	2.871.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	601.187	563.000
Rentebidrag / Ydelsesstøtte	-314.910	-300.000
Grundskyld	153.578	154.000
Dagrenovation	123.359	111.000
Renholdelse af fortov	31.579	35.000
Fiberby	41.700	42.000
Forsikringer	53.915	52.000
Elforbrug	62.848	65.000
Vandforbrug	145.538	150.000
Vicevært og renholdelse	197.967	195.000
Gårdanlæg	65.702	70.000
Reparation og vedligeholdelse	175.887	350.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	21.201	19.000
Administrationshonorar	102.200	105.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.800	18.000
Andre honorarer	37.336	40.000
Kontor- og telefongodtgørelse	26.250	26.000
Kontorhold, porto og gebyrer	10.751	12.000
Møde- og foreningsomkostninger	12.239	12.000
Tomgang varme lejemål	514	0
Selskabsskat, rest tidligere år	2.248	2.000
Selskabsskat, indeværende år	71.412	70.000
Omkostninger i alt	1.640.301	1.791.000
Driftsresultat	1.243.319	1.080.000
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	1.043.550	1.080.000
Overført resultat	199.769	0
Disponeret i alt	1.243.319	1.080.000

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften, men boligafgiften for 2017 bliver højere på grund af salg af lejemål i 2016.

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. 31. december 2016.

PENNEO

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

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

Helene Ravnholt Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-962795375564

IP: 89.23.247.156

2017-04-18 09:06:00Z

NEM ID 

Andreas Hovmøller Lauridsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-139882140391

IP: 130.226.41.17

2017-04-18 11:02:09Z

NEM ID 

Line Hvilsom

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-949812116410

IP: 202.77.114.146

2017-04-19 00:29:23Z

NEM ID 

Michelle Helene Langberg Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-674183265584

IP: 45.48.20.27

2017-04-21 15:26:06Z

NEM ID 

Thorkild Jensen

Afgående formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-013554937752

IP: 89.23.247.161

2017-04-22 19:08:53Z

NEM ID 

Jens Christian Lotz Horsholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-908613364210

IP: 89.23.247.36

2017-04-23 16:01:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QEBJC-WABHQ-U6QNZ-NTWHQ-32278-HUNPI

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 tidsstemplet 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>