

# **Andelsboligforeningen Aabo**

Ndr. Fasanvej 188-190, Hillerødgade 25-29, 2200 København N

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

## **Indholdsfortegnelse**

---

|                                                      | <u>Side</u> |
|------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                   |             |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning               | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning           | 2           |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Foreningsoplysninger                                 | 5           |
| <br><b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 6           |
| Resultatopgørelse                                    | 10          |
| Balance                                              | 11          |
| Noter                                                | 13          |

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Aabo.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

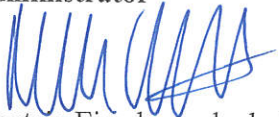
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

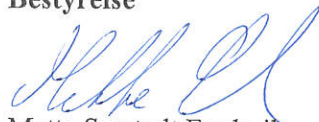
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 26. februar 2018

### Administrator

  
Wantzin Ejendomsadvokater  
Advokatanpartsselskab

### Bestyrelse

  
Mette Sarstedt Frederiksen  
formand

Martin Moll Cronwald

  
Frank Brockmann

  
Christina Droob-Kirstein

  
Nashaat Nasser

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 12. marts 2018.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Aabo**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aabo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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**

Andelsboligforeningen Aabo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2017 og 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

København V, den 26. februar 2018

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24681

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Aabo  
Ndr. Fasanvej 188-190, Hillerødgade 25-29  
2200 København N

CVR-nr.: 13 68 49 28  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 52.965  
Andelshavere: 64

**Ejendommen**

Matrikelnr: Frederiksberg, 14hn

**Bestyrelse**

Mette Sarstedt Frederiksen, formand  
Martin Moll Cronwald  
Frank Brockmann  
Christina Droob-Kirstein  
Nashaat Nasser

**Administrator**

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab  
Adelgade 15, 5. sal  
1304 København K  
Tlf.: 33 13 11 35, mail: info@wzn.dk

**Revisor**

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S  
Gammel Kongevej 1, 2  
1610 København V

**Advokatforbindelse**

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 12. marts 2018.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aabo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

1. Ejendommen er i 2017 værdiansat til en vurdering af dagsværdi fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar, hvor ejendommen i sidste års regnskab blev værdiansat til en dagsværdi svarende til den offentlige ejendomsvurdering.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2017 med 17.000 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### 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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

### Nøgleoplysninger

De i note 31 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 32. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| Note                                              | 2017              | Budget 2017<br>(ej revideret) | Budget 2018<br>(ej revideret) | 2016             |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| 1 Boligafgift                                     | 2.725.908         | 2.731.000                     | 2.730.000                     | 2.547.626        |
| 2 Lejeindtægter                                   | 52.655            | 52.000                        | 53.000                        | 51.338           |
| 3 Antenneregnskab                                 | 2.521             | 0                             | 0                             | -3.311           |
| 4 Arbejdsweekend                                  | 7.298             | 0                             | 0                             | -3.501           |
| 5 Øvrige indtægter                                | 14.536            | 0                             | 0                             | 4.071            |
| <b>Indtægter i alt</b>                            | <b>2.802.918</b>  | <b>2.783.000</b>              | <b>2.783.000</b>              | <b>2.596.223</b> |
| 6 Personaleomkostninger                           | -19.484           | -21.000                       | -21.000                       | -19.299          |
| 7 Ejendomsskat og forsikringer                    | -379.759          | -397.000                      | -408.000                      | -382.118         |
| 8 Forbrugsafgifter                                | -160.423          | -152.000                      | -165.000                      | -148.472         |
| 9 Renholdelse                                     | -109.322          | -137.000                      | -138.000                      | -109.545         |
| 10 Vedligeholdelse, løbende                       | -105.632          | -250.000                      | -250.000                      | -114.048         |
| 11 Vedligeholdelse,<br>genopretning og renovering | -5.676.682        | -9.401.000                    | -3.743.000                    | -438.612         |
| 12 Administrationsomkostninger                    | -234.286          | -247.000                      | -250.000                      | -260.767         |
| 13 Øvrige<br>foreningsomkostninger                | -70.868           | -59.000                       | -75.000                       | -58.517          |
| Omkostninger i alt                                | -6.756.456        | -10.664.000                   | -5.050.000                    | -1.531.378       |
| <b>Resultat før finansielle<br/>poster</b>        | <b>-3.953.538</b> | <b>-7.881.000</b>             | <b>-2.267.000</b>             | <b>1.064.845</b> |
| 15 Finansielle omkostninger                       | -850.916          | -855.000                      | -838.000                      | -851.147         |
| Finansielle poster netto                          | -850.916          | -855.000                      | -838.000                      | -851.147         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-4.804.454</b> | <b>-8.736.000</b>             | <b>-3.105.000</b>             | <b>213.698</b>   |
| Årets resultat fordeles således:                  |                   |                               |                               |                  |
| Betalte prioritetsafdrag                          | 660.522           | 661.000                       | 661.000                       | 451.202          |
| Overført restandel af årets<br>resultat           | -5.464.976        | -9.397.000                    | -3.766.000                    | -237.504         |
| Overført til "Overført<br>resultat"               | -4.804.454        | -8.736.000                    | -3.105.000                    | 213.698          |
| <b>I alt</b>                                      | <b>-4.804.454</b> | <b>-8.736.000</b>             | <b>-3.105.000</b>             | <b>213.698</b>   |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                 |                                |                    |                   |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| Note                           |                                | <u>2017</u>        | <u>2016</u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                                |                    |                   |
| 16                             | Ejendom                        | <u>100.000.000</u> | <u>83.000.000</u> |
|                                | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>100.000.000</u> | <u>83.000.000</u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     |                                | <u>100.000.000</u> | <u>83.000.000</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                                |                    |                   |
| 17                             | Beboerkonto                    | 12.930             | 22.208            |
| 18                             | Varmeregnskab                  | 3.062              | 1.070             |
| 19                             | Andre tilgodehavender          | 87.451             | 9.035             |
| 20                             | Periodeafgrænsningsposter      | <u>34.344</u>      | <u>33.455</u>     |
|                                | Tilgodehavender i alt          | <u>137.787</u>     | <u>65.768</u>     |
| 21                             | Likvide beholdninger           | <u>5.024.070</u>   | <u>10.018.988</u> |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> |                                | <u>5.161.857</u>   | <u>10.084.756</u> |
| <b>Aktiver i alt</b>           |                                | <u>105.161.857</u> | <u>93.084.756</u> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |                                                           |                    |                   |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Note                      |                                                           | 2017               | 2016              |
| <b>Egenkapital</b>        |                                                           |                    |                   |
| 22                        | Andelsindskud                                             | 52.965             | 52.965            |
| 23                        | Reserve for opskrivning af ejendom                        | 65.306.713         | 48.306.713        |
| 24                        | Overført resultat                                         | -5.562.545         | 2.345.195         |
|                           | Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver       | 59.797.133         | 50.704.873        |
| 25                        | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | 12.000.000         | 8.896.714         |
|                           | Andre reserver                                            | 12.000.000         | 8.896.714         |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                                  | <b>71.797.133</b>  | <b>59.601.587</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                                           |                    |                   |
| 26                        | Gæld til realkreditinstitutter                            | 32.006.277         | 32.683.357        |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt                     | 32.006.277         | 32.683.357        |
| 26                        | Kortfristet del af langfristet gæld                       | 677.079            | 660.522           |
|                           | Forudbetalt leje og deposita                              | 13.366             | 12.962            |
| 27                        | Beboerkonto                                               | 17.493             | 8.461             |
| 28                        | Anden gæld                                                | 650.509            | 117.867           |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt                     | 1.358.447          | 799.812           |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                           | <b>33.364.724</b>  | <b>33.483.169</b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                                     | <b>105.161.857</b> | <b>93.084.756</b> |
| 29                        | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                     |                    |                   |
| 30                        | Eventualforpligtelser                                     |                    |                   |
| 31                        | Nøgleoplysninger                                          |                    |                   |
| 32                        | Beregning af andelsværdi                                  |                    |                   |

**Noter**

|                                        | <u>2017</u>      | <u>Budget 2017</u><br><u>(ej revideret)</u> | <u>Budget 2018</u><br><u>(ej revideret)</u> | <u>2016</u>      |
|----------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------|
| <b>1. Boligafgift</b>                  |                  |                                             |                                             |                  |
| Boligafgift - medlemmer                | 2.725.908        | 2.731.000                                   | 2.730.000                                   | 2.547.626        |
|                                        | <u>2.725.908</u> | <u>2.731.000</u>                            | <u>2.730.000</u>                            | <u>2.547.626</u> |
| <b>2. Lejeindtægter</b>                |                  |                                             |                                             |                  |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål         | 52.655           | 52.000                                      | 53.000                                      | 51.338           |
|                                        | <u>52.655</u>    | <u>52.000</u>                               | <u>53.000</u>                               | <u>51.338</u>    |
| <b>3. Antenneregnskab</b>              |                  |                                             |                                             |                  |
| Indbetalt af medlemmer                 | 121.382          |                                             |                                             | 116.862          |
| Afholdte udgifter                      | -118.861         |                                             |                                             | -120.173         |
|                                        | <u>2.521</u>     | <u>0</u>                                    | <u>0</u>                                    | <u>-3.311</u>    |
| <b>4. Arbejdsweekend</b>               |                  |                                             |                                             |                  |
| Indbetalt af medlemmer                 | 9.500            | 0                                           | 0                                           | 6.000            |
| Afholdte udgifter                      | -2.202           | 0                                           | 0                                           | -9.501           |
|                                        | <u>7.298</u>     | <u>0</u>                                    | <u>0</u>                                    | <u>-3.501</u>    |
| <b>5. Øvrige indtægter</b>             |                  |                                             |                                             |                  |
| Overdragelsesgebyr                     | 13.600           | 0                                           | 0                                           | 3.291            |
| Påkravsgebyr                           | 277              | 0                                           | 0                                           | 0                |
| Andre indtægter                        | 659              | 0                                           | 0                                           | 780              |
|                                        | <u>14.536</u>    | <u>0</u>                                    | <u>0</u>                                    | <u>4.071</u>     |
| <b>6. Personaleomkostninger</b>        |                  |                                             |                                             |                  |
| Vicevært                               | 18.938           | 20.000                                      | 20.000                                      | 18.750           |
| Sociale ydelser                        | 546              | 1.000                                       | 1.000                                       | 549              |
|                                        | <u>19.484</u>    | <u>21.000</u>                               | <u>21.000</u>                               | <u>19.299</u>    |
| <b>7. Ejendomsskat og forsikringer</b> |                  |                                             |                                             |                  |
| Ejendomsskatter                        | 291.600          | 302.000                                     | 313.000                                     | 297.079          |
| Forsikringer inkl. modtaget bonus      | 88.159           | 95.000                                      | 95.000                                      | 85.039           |
|                                        | <u>379.759</u>   | <u>397.000</u>                              | <u>408.000</u>                              | <u>382.118</u>   |

## Noter

|                                                        | 2017             | Budget 2017<br>(ej revideret) | Budget 2018<br>(ej revideret) | 2016           |
|--------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>8. Forbrugsafgifter</b>                             |                  |                               |                               |                |
| Vandafgift                                             | 139.153          | 125.000                       | 140.000                       | 124.556        |
| Elforbrug fællesarealer                                | 21.270           | 27.000                        | 25.000                        | 23.916         |
|                                                        | <b>160.423</b>   | <b>152.000</b>                | <b>165.000</b>                | <b>148.472</b> |
| <b>9. Renholdelse</b>                                  |                  |                               |                               |                |
| Viceværtsservice                                       | 35.880           | 35.000                        | 36.000                        | 35.355         |
| Vinduespolering                                        | 0                | 9.000                         | 9.000                         | 0              |
| Trappevask                                             | 65.250           | 65.000                        | 65.000                        | 64.290         |
| Kørsel affald                                          | 0                | 5.000                         | 5.000                         | 0              |
| Graffiti fjerner                                       | 1.869            | 8.000                         | 8.000                         | 1.619          |
| Snerydning                                             | 6.323            | 10.000                        | 10.000                        | 8.281          |
| Anden renholdelse                                      | 0                | 5.000                         | 5.000                         | 0              |
|                                                        | <b>109.322</b>   | <b>137.000</b>                | <b>138.000</b>                | <b>109.545</b> |
| <b>10. Vedligeholdelse, løbende</b>                    |                  |                               |                               |                |
| Varmeanlæg                                             | 0                |                               |                               | 1.595          |
| Elektriker                                             | 42.167           |                               |                               | 3.633          |
| Glarvester                                             | 774              |                               |                               | 0              |
| Tømrer                                                 | 769              |                               |                               | 1.281          |
| VVS                                                    | 18.383           |                               |                               | 85.690         |
| Låseservice                                            | 34.844           |                               |                               | 5.825          |
| Elektrolyse                                            | 5.338            |                               |                               | 5.238          |
| Gårdsplads og vej                                      | 1.588            |                               |                               | 7.596          |
| Dørtelefon                                             | 755              |                               |                               | 0              |
| Anden vedligeholdelse                                  | 1.014            |                               |                               | 3.190          |
|                                                        | <b>105.632</b>   | <b>250.000</b>                | <b>250.000</b>                | <b>114.048</b> |
| <b>11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b> |                  |                               |                               |                |
| Istandsættelse af tag, facader og vinduesudskiftning   | 5.657.512        | 9.401.000                     | 3.743.000                     | 438.612        |
| Altaner, a conto                                       | 19.170           | 0                             | 0                             | 0              |
|                                                        | <b>5.676.682</b> | <b>9.401.000</b>              | <b>3.743.000</b>              | <b>438.612</b> |



## Noter

|                                               | 2017           | Budget 2017<br>(ej revideret) | Budget 2018<br>(ej revideret) | 2016           |
|-----------------------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>12. Administrationsomkostninger</b>        |                |                               |                               |                |
| Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema) | 146.266        | 149.000                       | 152.000                       | 145.980        |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport        | 31.250         | 30.000                        | 31.000                        | 29.125         |
| Varmeregnskabshonorar                         | 39.665         | 40.000                        | 40.000                        | 38.422         |
| Gebyrer m.v.                                  | 9.147          | 10.000                        | 10.000                        | 8.669          |
| Kontorartikler og kopiering                   | 1.625          | 7.000                         | 6.000                         | 4.086          |
| Bestyrelsesmøder og andre møder               | 4.842          | 2.000                         | 2.000                         | 1.748          |
| Bidrag til arrangementer                      | 1.491          | 7.000                         | 7.000                         | 5.881          |
| Repræsentation                                | 0              | 2.000                         | 2.000                         | 0              |
| Tilsyn/rådgivning                             | 0              | 0                             | 0                             | 26.856         |
|                                               | <b>234.286</b> | <b>247.000</b>                | <b>250.000</b>                | <b>260.767</b> |
| <b>13. Øvrige foreningsomkostninger</b>       |                |                               |                               |                |
| Bestyrelseshonorar                            | 26.000         | 26.000                        | 26.000                        | 26.000         |
| Valuarvurdering                               | 15.000         | 0                             | 15.000                        | 0              |
| ABF kontingent                                | 13.018         | 12.000                        | 13.000                        | 12.104         |
| Ejendommens andel i varmeudgift               | 1.850          | 2.000                         | 2.000                         | 1.813          |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse            | 15.000         | 19.000                        | 19.000                        | 18.500         |
| Andre foreningsomkostninger                   | 0              | 0                             | 0                             | 100            |
|                                               | <b>70.868</b>  | <b>59.000</b>                 | <b>75.000</b>                 | <b>58.517</b>  |
| <b>14. Internetregnskab</b>                   |                |                               |                               |                |
| Indbetalt af medlemmer                        | -43.475        |                               |                               | -42.900        |
| Afholdte udgifter                             | 42.038         |                               |                               | 34.378         |
| Overført fra Aabonet                          | 1.437          |                               |                               | 8.522          |
|                                               | <b>0</b>       | <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>0</b>       |

**Noter**

|                                     | <u>2017</u>    | <u>Budget 2017</u><br>(ej revideret) | <u>Budget 2018</u><br>(ej revideret) | <u>2016</u>    |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| <b>15. Finansielle omkostninger</b> |                |                                      |                                      |                |
| Prioritetsrenter og bidrag          | 850.816        | 855.000                              | 838.000                              | 656.480        |
| Renter, pengeinstitutter            | 0              | 0                                    | 0                                    | 8.592          |
| Renter, kreditorer                  | 100            | 0                                    | 0                                    | 0              |
| Omkostninger ved optagelse af lån   | 0              | 0                                    | 0                                    | 186.075        |
|                                     | <u>850.916</u> | <u>855.000</u>                       | <u>838.000</u>                       | <u>851.147</u> |

**Noter**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 31/12 2017         | 31/12 2016        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>16. Ejendom</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                   |
| Anskaffelsessum 1. januar                                                                                                                                                                                                                                                                        | 40.393.287         | 40.393.287        |
| <b>Anskaffelsessum 31. december 2017</b>                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>40.393.287</b>  | <b>40.393.287</b> |
| Opskrivninger 1. januar                                                                                                                                                                                                                                                                          | 42.606.713         | 41.506.713        |
| Årets opskrivning                                                                                                                                                                                                                                                                                | 17.000.000         | 1.100.000         |
| <b>Opskrivninger 31. december 2017</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>59.606.713</b>  | <b>42.606.713</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>100.000.000</b> | <b>83.000.000</b> |
| Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2016                                                                                                                                                                                                                                                      | 83.000.000         | 83.000.000        |
| Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 26. januar 2018 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen, Immobil Ejendomsvurdering A/S.                                                                                                              |                    |                   |
| Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,80 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. |                    |                   |
| <b>17. Beboerkonto</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                   |
| Restancer, andelshavere                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                  | 15.833            |
| Mellemregning andelshavere                                                                                                                                                                                                                                                                       | 12.930             | 6.375             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>12.930</b>      | <b>22.208</b>     |
| <b>18. Varmeregnskab</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |                   |
| Indbetalt a conto                                                                                                                                                                                                                                                                                | -417.670           | -405.460          |
| Fjernvarmeomkostning                                                                                                                                                                                                                                                                             | 420.732            | 406.530           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>3.062</b>       | <b>1.070</b>      |
| <b>19. Andre tilgodehavender</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                   |
| Forsikringserstatning (vandskade)                                                                                                                                                                                                                                                                | 87.113             | 6.650             |
| Mellemregning administrator                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0                  | 2.385             |
| Øvrige tilgodehavender                                                                                                                                                                                                                                                                           | 338                | 0                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>87.451</b>      | <b>9.035</b>      |

**Noter**

|                                                                      | 31/12 2017        | 31/12 2016        |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>20. Periodeafgrænsningsposter</b>                                 |                   |                   |
| Forudbetalt forsikring                                               | 22.752            | 23.134            |
| Forudbetalt vandafgift                                               | 11.592            | 10.321            |
|                                                                      | <b>34.344</b>     | <b>33.455</b>     |
| <b>21. Likvide beholdninger</b>                                      |                   |                   |
| Kassebeholdning                                                      | 181               | 181               |
| Nordea Bank A/S, driftskonto                                         | 5.013.938         | 171.817           |
| Nordea Bank A/S, Aabonet driftskonto                                 | 9.951             | 9.951             |
| Nordea Bank A/S, omprioriteringskonto                                | 0                 | 9.837.039         |
|                                                                      | <b>5.024.070</b>  | <b>10.018.988</b> |
| <b>22. Andelsindskud</b>                                             |                   |                   |
| Andelsindskud 1. januar                                              | 52.965            | 52.965            |
|                                                                      | <b>52.965</b>     | <b>52.965</b>     |
| <b>23. Reserve for opskrivning af ejendom</b>                        |                   |                   |
| Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar                         | 65.306.713        | 42.606.713        |
| Årets op- eller nedskrivning                                         | 0                 | 5.700.000         |
|                                                                      | <b>65.306.713</b> | <b>48.306.713</b> |
| <b>24. Overført resultat</b>                                         |                   |                   |
| Overført resultat 1. januar                                          | 2.345.195         | 7.392.708         |
| Årets overførte overskud eller underskud                             | -4.804.454        | 213.698           |
| Overført til reserve imødegåelse værdiforringelse af ejendom         | -3.103.286        | -5.261.211        |
|                                                                      | <b>-5.562.545</b> | <b>2.345.195</b>  |
| <b>25. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b> |                   |                   |
| Reserveret 1. januar                                                 | 8.896.714         | 3.635.503         |
| Overført fra overført resultat                                       | 3.103.286         | 5.261.211         |
|                                                                      | <b>12.000.000</b> | <b>8.896.714</b>  |

Noter**26. Gæld til realkreditinstitutter**

|                          | Kurs    | Restløbe-<br>tid i år | Afdrag         | Renter og<br>bidrag | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi | Heraf<br>afdrag<br>første år | Kursværdi         |
|--------------------------|---------|-----------------------|----------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Nordea Kredit lån 920029 | 104,306 | 28                    | 0              | 67.210              | 6.190.000                     | 0                            | 6.312.577         |
| Nordea Kredit lån 920030 | 100,00  | 27                    | 419.468        | 526.663             | 16.772.126                    | 430.745                      | 17.100.508        |
| Nordea Kredit lån 920031 | 100,00  | 29                    | 241.054        | 256.943             | 9.721.230                     | 246.334                      | 9.942.035         |
|                          |         |                       | <b>660.522</b> | <b>850.816</b>      | <b>32.683.356</b>             | <b>677.079</b>               | <b>33.355.120</b> |

Nordea Kredit lån 920029: Afdragsfrit rentetilpasningslån, oprindelig kr. 6.190.000. Inkonvertibelt. Varierende kontantlånsrente i intervallet 0,6031 til 0,7004 pct. p.a. Lånet rentetilpasses hvert 5. år, første gang 1. oktober 2019. Lånet er afdragsfrit indtil 1. oktober 2024.

Nordea Kredit lån 920030: Kontantlån, oprindelig kr. 18.000.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,6616 pct. p.a.

Nordea Kredit lån 920031: Kontantlån, oprindelig kr. 10.005.000. Obligationsrente 2 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,172 pct. p.a.

## Noter

---

|                                        | 31/12 2017     | 31/12 2016     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>27. Beboerkonto</b>                 |                |                |
| Fraflyttere                            | 14.062         | 4.097          |
| Forudbetalt løbende boligafgift        | 3.431          | 4.364          |
|                                        | <b>17.493</b>  | <b>8.461</b>   |
| <b>28. Anden gæld</b>                  |                |                |
| A-skat og arbejdsmarkedsbidrag m.v.    | 284            | 7.278          |
| Hovedstadens Bygningsentreprise A/S    | 525.050        | 0              |
| Valuarvurdering                        | 15.000         | 0              |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 32.875         | 32.875         |
| Aabonet, mellemregning                 | 55.390         | 53.953         |
| Øvrige omkostninger                    | 21.910         | 23.761         |
|                                        | <b>650.509</b> | <b>117.867</b> |

## 29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.683 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 100.000 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret skadeløsbrev på i alt 1.270 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 30. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 31, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 2 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejemål og 1 erhvervslejlighed til ikke-medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør maks. 1.500.000 kr. pr. skadesbegivenhed pr. forsikringsår og forsikringssummen for den tegnede besvigelsesforsikring udgør maks. 500.000 kr. pr. skadesbegivenhed pr. forsikringsår.

## Noter

### 31. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Aabo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| Felt nr. | Boligtype                            | 31/12 2015                  | 31/12 2016                  | 31/12 2017 |                             |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
|          |                                      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | Antal      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| B1       | Andelsboliger                        | 5.048                       | 5.048                       | 64         | 5.048                       |
| B2       | Erhvervsandele                       | 0                           | 0                           | 0          | 0                           |
| B3       | Boliglejemål                         | 136                         | 136                         | 1          | 136                         |
| B4       | Erhvervslejemål                      | 77                          | 77                          | 1          | 77                          |
| B5       | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0                           | 0                           | 0          | 0                           |
| B6       | I alt                                | 5.261                       | 5.261                       | 66         | 5.261                       |

| Felt nr. | Sæt kryds                                                       | Boligernes<br>areal<br>(BBR)        | Boligernes<br>areal<br>(anden<br>kilde) | Det<br>oprindelige<br>indskud       | Andet                    |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|          |                                                                 |                                     |                                         |                                     |                          |
| C1       | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ? | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C2       | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

| Felt nr. |                          | År   |
|----------|--------------------------|------|
|          |                          |      |
| D1       | Foreningens stiftelsesår | 1930 |
| D2       | Ejendommens opførelsesår | 1925 |

| Felt nr. | Sæt kryds                                        | Ja                       | Nej                                 |
|----------|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|          |                                                  |                          |                                     |
| E1       | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Felt nr. | Sæt kryds                                                | Anskaffel-<br>sesprisen  | Valuar-<br>vurdering                | Offentlig<br>vurdering   |
|----------|----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|          |                                                          |                          |                                     |                          |
| F1       | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



## Noter

### 31. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Forklaring på udregning:                             | Anvendt værdi<br>31/12 2017 kr. | Ejendomsværdi (F2)                                                 |
|----------|------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|          |                                                      |                                 | m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| F2       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 100.000.000                     | 19.008                                                             |

| Felt nr. | Forklaring på udregning:            | Anvendt værdi<br>31/12 2017 kr. | Andre reserver (F3)                                                |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|          |                                     |                                 | m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| F3       | Generalforsamlingsbestemte reserver | 12.000.000                      | 2.281                                                              |

| Felt nr. | Forklaring på udregning:            | (F3 * 100) / F2 % |
|----------|-------------------------------------|-------------------|
| F4       | Reserver i procent af ejendomsværdi | 12                |

| Felt nr. | Sæt kryds                                                                                                                                                       | Ja                       | Nej                                 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| G1       | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?                                                                 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G2       | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3       | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?                                                                                 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

| Felt nr. |                       |         |        | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|---------|--------|------------------------|
| H1       | Boligafgift           | 227.576 | * 12 / | 5.048                  |
| H2       | Erhvervslejeindtægter | 4.431   | * 12 / | 5.048                  |
| H3       | Boliglejeindtægter    | 0       | * 12 / | 5.048                  |

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

| Felt nr. |                                                         | År 2015<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2016<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| J        | Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 83                                | 42                                | -952                              |

## Noter

### 31. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning af K1: |                                                                                  | Andelsværdi pr. balancedagen                                                        |                                   |                                   |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                |                                                                                  | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)                         |                                   |                                   |
| Forklaring på udregning af K2: |                                                                                  | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen                                  |                                   |                                   |
|                                |                                                                                  | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)                         |                                   |                                   |
| Feltnr.                        |                                                                                  | kr. pr. m <sup>2</sup>                                                              |                                   |                                   |
| K1                             | Andelsværdi                                                                      | 11.713                                                                              |                                   |                                   |
| K2                             | + (Gæld - omsætningsaktiver)                                                     | 5.587                                                                               |                                   |                                   |
| K3                             | Teknisk andelsværdi                                                              | 17.300                                                                              |                                   |                                   |
| Forklaring på udregning:       |                                                                                  | Vedligeholdelse pr. år                                                              |                                   |                                   |
|                                |                                                                                  | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)                                               |                                   |                                   |
| Feltnr.                        |                                                                                  | År 2015<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                                                   | År 2016<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1                             | Vedligeholdelse, løbende                                                         | 26                                                                                  | 22                                | 20                                |
| M2                             | Vedligeholdelse, genopretning og renovering                                      | 33                                                                                  | 83                                | 1.079                             |
| M3                             | Vedligeholdelse i alt                                                            | 59                                                                                  | 105                               | 1.099                             |
| Forklaring på udregning:       |                                                                                  | (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 |                                   |                                   |
|                                |                                                                                  | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen                                 |                                   |                                   |
| Feltnr.                        |                                                                                  | %                                                                                   |                                   |                                   |
| P                              | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 67                                                                                  |                                   |                                   |
| Forklaring på udregning:       |                                                                                  | Årets afdrag                                                                        |                                   |                                   |
|                                |                                                                                  | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)                         |                                   |                                   |
| Feltnr.                        |                                                                                  | År 2015<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                                                   | År 2016<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R                              | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år                            | 79                                                                                  | 89                                | 131                               |

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

## Noter

---

### 31. Nøgleoplysninger (fortsat)

|                                                                                        | kr. pr. m <sup>2</sup> an-<br>dele (B1 + B2) | kr. pr. m <sup>2</sup><br>i alt (B6) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering                                                            | 16.442                                       | 15.776                               |
| Valuarvurdering                                                                        | 19.810                                       | 19.008                               |
| Anskaffelsessum (kostpris)                                                             | 8.002                                        | 7.678                                |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver                                        | 5.587                                        | 5.361                                |
| Reserver uden for andelsværdi                                                          | 2.377                                        | 2.281                                |
|                                                                                        |                                              | <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>         |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolign <sup>2</sup> ultimo (H1)                     |                                              | 541                                  |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo                         | 4.431 *12/77                                 | 691                                  |
| <b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b> |                                              | <u>%</u>                             |
| Vedligeholdelsesomkostninger                                                           |                                              | 70                                   |
| Øvrige omkostninger                                                                    |                                              | 12                                   |
| Finansielle poster, netto                                                              |                                              | 10                                   |
| Afdrag                                                                                 |                                              | 8                                    |
|                                                                                        |                                              | <u>100</u>                           |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter                                        |                                              | <u>97</u>                            |

**Noter**

---

**32. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

|                                                                            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 59.797.133        |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven:                               |                   |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                      | 32.683.356        |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                  | -33.355.120       |
|                                                                            | <u>59.125.369</u> |
|                                                                            | <b>59.125.369</b> |

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017.

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Fordelingstal er indskudt andelskrone. | <u>52.965</u> |
|----------------------------------------|---------------|

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Værdi pr. fordelingstal | <u>1.116,31</u> |
|-------------------------|-----------------|

|                                                                                                    |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2017) | <u>945,00</u> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

## Noter

### 32. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud pr. andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|--------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 3            | 600                          | 1.800               | 669.786                          | 2.009.358                       |
| 20           | 660                          | 13.200              | 736.765                          | 14.735.294                      |
| 6            | 675                          | 4.050               | 753.509                          | 4.521.056                       |
| 5            | 690                          | 3.450               | 770.254                          | 3.851.270                       |
| 4            | 750                          | 3.000               | 837.233                          | 3.348.931                       |
| 4            | 780                          | 3.120               | 870.722                          | 3.482.888                       |
| 3            | 790                          | 2.370               | 881.885                          | 2.645.655                       |
| 5            | 800                          | 4.000               | 893.048                          | 4.465.241                       |
| 5            | 1.010                        | 5.050               | 1.127.473                        | 5.637.366                       |
| 1            | 1.250                        | 1.250               | 1.395.388                        | 1.395.388                       |
| 1            | 1.320                        | 1.320               | 1.473.529                        | 1.473.529                       |
| 1            | 1.425                        | 1.425               | 1.590.742                        | 1.590.742                       |
| 2            | 1.465                        | 2.930               | 1.635.394                        | 3.270.789                       |
| 4            | 1.500                        | 6.000               | 1.674.465                        | 6.697.862                       |
| <b>64</b>    |                              | <b>52.965</b>       |                                  | <b>59.125.369</b>               |

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 1.116,31 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.000.000 kr., 3.000.000 kr. og 5.000.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en valuarvurdering på 100.000.000 kr.

## Noter

---

### 32. Beregning af andelsværdi (fortsat)

| Ændring i ejendomsvurdering | Ændring i egenkapital (kr.) | Nye andelsværdier i alt (kr.) | Værdi pr. indskudskrone (kr.) | Ændring i andelskrone |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| -5%                         | -5.000.000                  | 54.125.369                    | 1.021,91                      | -8,46%                |
| -3%                         | -3.000.000                  | 56.125.369                    | 1.059,67                      | -5,07%                |
| -1%                         | -1.000.000                  | 58.125.369                    | 1.097,43                      | -1,69%                |
| 0%                          | 0                           | 59.125.369                    | 1.116,31                      | 0,00%                 |
| 1%                          | 1.000.000                   | 60.125.369                    | 1.135,19                      | 1,69%                 |
| 3%                          | 3.000.000                   | 62.125.369                    | 1.172,95                      | 5,07%                 |
| 5%                          | 5.000.000                   | 64.125.369                    | 1.210,71                      | 8,46%                 |

## Likviditetsbudget 2018

|                                                          | <b>Budget<br/>(ej revideret)</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2017</b>         |                                  |
| Likvititet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld       | 9.945.465                        |
| Resultat før skat 2017 (ekskl. årets afdrag)             | -4.804.454                       |
| Årets afdrag                                             | -660.522                         |
| <b>Likviditet ultimo 2017</b>                            | <b>4.480.489</b>                 |
| <br><b>Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2017</b> |                                  |
| Omsætningaktiver                                         | 5.161.857                        |
| Kortfristet gæld                                         | -1.358.447                       |
| Kortfristet del af langfristet gæld                      | 677.079                          |
| <b>Likviditet ultimo 2017</b>                            | <b>4.480.489</b>                 |
| <br><b>Likviditetsudvikling i budget 2018</b>            |                                  |
| Budget 2018 (ekskl. næste års afdrag)                    | -3.105.000                       |
| Næste års afdrag                                         | -661.000                         |
| <b>Likviditet ultimo 2018</b>                            | <b>714.489</b>                   |

*Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.*