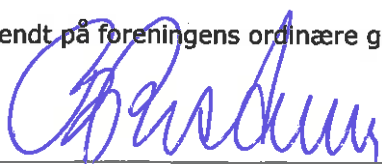


**A/B Hyldebo****Årsrapport for 2017**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 9/5 2018



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Side 3	Oplysninger om foreningen
Side 4	Bestyrelsens påtegning
Side 5 - 6	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Side 7 - 9	Anvendte regnskabsprincipper
Side 10	Resultatopgørelse
Side 11	Balance
Side 12 - 18	Notespecifikationer
Side 19	Andelsværdi
Side 20 - 21	Oplysninger og nøgletal i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2. og 4. iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013

## Oplysninger om foreningen

<b>Foreningens navn</b>	Andelsboligforeningen Hyldebo
<b>CVR-nr</b>	14 26 10 36
<b>Adresse</b>	Hyldegårdsvej 32 – 32 C 2920 Charlottenlund
<b>Matr.nr.</b>	Ordrup 10 ED
<b>Kommune</b>	Gentofte
<b>BBR oplysninger</b>	Ejendommens areal udgør 1.332 kvm – heraf 57 udlejet til erhverv. Andelsboligforeningen består af 20 andele (19 boligandele og 1 erhvervsandel).
<b>Forsikring</b>	Ejendommen er forsikret gennem Codan og omfatter bygnings-skade, svamp, insekt og retshjælp.
<b>Bestyrelsen</b>	Bo Secher (formand) Charlotte Kondrup-Gram Nadine Scigliano  Suppleant: Ebbe Hecht-Hansen
<b>Administrator</b>	Selvadministrerende
<b>Revisor</b>	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg
<b>Andelskapital</b>	Kr. 1.140.000,00
<b>Antal andelshavere</b>	20
<b>Regnskabsår</b>	1. januar til 31. december

## Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Hyldebo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Vi skal i øvrigt henvise til det udarbejdede budgetforslag for 2018.

København, den 16. april 2018

**I Bestyrelsen:**

  
Bo Secher (formand)

  
Charlotte Kondrup-Gram (næstformand)

  
Nadine Scigliano (kasserer)

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Hyldebo

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Hyldebo for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningen 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 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.

Frederiksberg, den 16. april 2018  
**REVISORERNE BASTIAN OG KRAUSE**  
**Registrerede revisorer ApS**  
Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg

  
Bent Bastian  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

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

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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt give de efter andelsboligslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indbetalinger. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

### 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.

### Balancen

#### Foreningens ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Eventuelle offentlige tilskud ydet i forbindelse med købet modregnes i kostprisen for ejendommen.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital og vises på balancen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

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 egenkapitalen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.                      5-10 år.

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Fri egenkapital" indeholder akkumuleret resultat og nettoopskrivning af foreningens ejendom. Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen har bestemt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.



**Øvrige noter****Nøgleoplysninger**

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

## Resultatopgørelse

2016	Noter	2017	Budget- teret 2017 (ikke revideret)
<b>INDTÆGTER</b>			
517.885		517.884,60	517.885
29.310		29.310,00	29.310
929		0,00	0
1.126	3	430,95	0
0		1.092,00	0
194		0,00	0
691	1	178,37	500
<b>548.276</b>		<b>548.895,92</b>	<b>547.695</b>
<b>UDGIFTER</b>			
73.965	2	71.300,50	71.300
55.106	2	74.092,72	66.728
-245	4	-8.425,82	0
19.817		22.836,09	25.000
374		388,26	2.000
26.033		26.500,73	27.500
2.688		2.716,00	3.000
70.764	5	85.066,22	65.000
0		506,00	500
52.434	6	47.835,50	55.000
215.388	7	53.599,69	150.000
516.324		376.415,89	466.028
0		100,82	0
77.567	8	64.791,22	73.913
950		0,00	0
8.002	9	10.356,45	8.002
<b>602.843</b>		<b>451.664,38</b>	<b>547.943</b>
<b>-54.566</b>		<b>97.231,54</b>	<b>-248</b>
0	10	0,00	0
<b>-54.566</b>		<b>97.231,54</b>	<b>-248</b>

## Balance pr. 31. december

2016	Noter	2017	Budget- teret 2017 (ikke revideret)
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
36.400.000	11 Ejendom.....	38.200.000,00	36.400.000
68.532	11 Driftsmidler.....	121.532,00	60.530
<b>36.468.532</b>	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>38.321.532,00</b>	<b>36.460.530</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
315	Kassebeholdning.....	0,00	647.748
150.820	Danske Bank 4190 2720421820.....	208.084,48	
503.861	Danske Bank 4190 625176.....	501.005,88	
0	Restancer/forud.....	6.518,00	0
<b>654.995</b>	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>715.608,36</b>	<b>647.748</b>
<b>37.123.527</b>	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>39.037.140,36</b>	<b>37.108.278</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>31.923.668</b>	12 Egenkapital	<b>33.800.672,94</b>	<b>31.923.420</b>
<b>155.000</b>	13 Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	<b>155.000,00</b>	<b>155.000</b>
<b>Gæld</b>			
4.978.467	14 Nykredit (5.850.000).....	4.989.598,79	4.978.467
34.610	15 Varmeregnskab.....	40.359,15	34.609
15.000	Anden gæld.....	35.821,98	0
16.782	Skyldige omkostninger.....	15.687,50	16.782
<b>5.044.859</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>5.081.467,42</b>	<b>5.029.858</b>
<b>37.123.527</b>	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>39.037.140,36</b>	<b>37.108.278</b>

16 Hæftelser

17 Andelshavernes hæftelsesforhold

18 Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed

## Notespecifikationer

<u>2016</u>		<u>2017</u>
	<b>1 <u>Renteindtægter</u></b>	
691	Danske Bank 4300-2720421820.....	178,37
<u>691</u>		<u>178,37</u>
	<b>2 <u>Skatter og afgifter</u></b>	
36.944	Grundskyld.....	36.944,00
171	Rottebekæmpelse.....	256,50
<u>36.850</u>	Renovation.....	<u>34.100,00</u>
<u>73.965</u>		<u>71.300,50</u>
	<b><u>Vandforbrug</u></b>	
<u>55.106</u>	Vand - afregning sidste år plus aconto i år.....	<u>74.092,72</u>
<u>55.106</u>		<u>74.092,72</u>
	A'conto vandforbrug 2018 - 1.025 m3.....	51.096,26
	Vandforbrug 2017 - 1.025 m3.....	63.447,51
	Vandforbrug 2016 - 1.078 m3.....	61.068,71
	Vandforbrug 2015 - 948 m3.....	41.522,40
	Vandforbrug 2014 - 916 m3.....	46.349,60
	Vandforbrug 2013 - 893 m3.....	44.828,61
	Vandforbrug 2012 - 1013 m3.....	47.307,11
	Vandforbrug 2011 - 974 m3.....	46.045,86
	Vandforbrug 2010 - 920 m3.....	60.260,00
	Vandforbrug 2009 - 1101 m3.....	72.115,50
	Vandforbrug 2008 - 1508 m3.....	88.700,56
	Vandforbrug 2007 - 997 m3.....	
	Vandforbrug 2006 - 1255 m3.....	
	Vandforbrug 2005 - 1277 m3.....	
	Vandforbrug 2004 - 2205 m3.....	
	<b>3 <u>Drift af vaskeri</u></b>	
5.562	Vedligeholdelse.....	4.952,05
<u>-6.689</u>	Indtægter.....	<u>-5.383,00</u>
<u>-1.126</u>		<u>-430,95</u>

## Notespecifikationer

2016		2017
	<b>4 <u>Antennedrift</u></b>	
8.722	CopyDan.....	10.052,00
33.872	YouSee Kabel TV.....	25.622,18
42.595		35.674,18
-42.840	Antennebidrag.....	-44.100,00
-245		-8.425,82
	<b>5 <u>Administration</u></b>	
33.125	Revision.....	33.750,00
0	Regulering s.å. (ekstraordinær gf. vedr. valuar).....	5.625,00
9.250	Huslejeopkrævning.....	9.250,00
1.299	PBS-gebyrer.....	1.320,18
0	Advokat bistand.....	7.500,00
15.000	Valuarvurdering.....	12.500,00
0	Forplejning (øl og vand m.v.).....	2.152,04
1.287	Bestyrelsesmøder.....	2.321,00
2.984	Generalforsamling.....	0,00
6.000	Telefon- og mødegodtgørelse, bestyrelsen.....	9.000,00
145	Gaver.....	0,00
1.419	Kontorhold.....	1.136,00
255	Bankgebyrer m.v.....	512,00
70.764		85.066,22
	<b>6 <u>Renholdelse</u></b>	
22.125	Trappevask.....	26.820,00
30.210	Ejendomsservice.....	21.015,50
99	Rengøringsartikler.....	0,00
52.434		47.835,50
	<b>7 <u>Vedligeholdelse</u></b>	
	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>	
20.836	VVS-arbejde.....	15.262,70
0	El-arbejde.....	5.250,14
10.663	Glarmesterarbejde.....	0,00
0	Tømrerarbejde.....	25.506,25
4.050	Malerarbejde.....	0,00
23.413	Kloakarbejde.....	0,00
2.034	Småanskaffelser.....	1.219,00
42.015	Vedligehold fællesrum.....	0,00
103.010		47.238,09

Note fortsættes...

## Notespecifikationer

2016		2017
	<b>7</b>	
	<u>Vedligeholdelse, forts.</u>	
	<b>Vedligeholdelse af kælder</b>	
112.379	VVS-arbejde.....	0,00
112.379		0,00
	<b>Vedligeholdelse af gårdareal</b>	
0	Planter m.v.....	3.504,40
0	Havemøbler.....	2.298,25
0	Haveredskaber.....	558,95
0		6.361,60
<b>215.388</b>	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>53.599,69</b>
	<b>8</b>	
	<u>Prioritetsrenter</u>	
77.567	Nykredit (5.850.000).....	64.791,22
77.567		64.791,22
	<b>9</b>	
	<u>Afskrivninger</u>	
8.002	Vaskemaskine.....	10.356,45
8.002		10.356,45

## Notespecifikationer

2016		2017
	<b>10 Skat</b>	
	Skattepligtig indkomst før underskudsfræførsel.....	5.132,00
	Der beregnes ingen skat.	
	Resterende underskud til uendelig fræførsel udgør	137.753,00
	<b>11 Ejendom</b>	
21.500.000	Ejendomsværdi primo.....	36.400.000,00
14.900.000	Ændring til seneste valuarvurdering.....	1.800.000,00
<b>36.400.000</b>	<b>Valuarvurdering af 10/12 2017</b>	<b>38.200.000,00</b>
	<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31/12 2017. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør uændret kr. 11.400.000. Ejendommens værdi udgør 28.678 kr/kvm. Afkastprocenten udgør 0,85%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast.</p>	
	<b>11 Driftsmidler</b>	
	<b>Vaskemaskine</b>	
52.056	Primosaldo.....	100.009,83
47.954	Tilgang.....	63.356,25
100.010		163.366,08
-23.476	Afskrivning, tidligere år.....	-31.477,63
-8.002	Afskrivning, lineær 10 år.....	-10.356,45
68.532		121.532,00

## Notespecifikationer

<u>2016</u>		<u>2017</u>
	<b>12 Egenkapital</b>	
	<b>Andelskapital</b>	
1.200.000	Primo andele a 60.000.....	1.200.000,00
<u>1.200.000</u>		<u>1.200.000,00</u>
	<b>Fri egenkapital</b>	
16.509.307	Primosaldo.....	30.723.668,37
14.400.000	Regulering af ejendomsværdi.....	1.800.000,00
30.000	Overført fra henlæggelser.....	0,00
<u>30.939.307</u>		<u>32.523.668,37</u>
-54.566	Periodens resultat.....	97.231,54
-161.073	Kursregulering, prioritetsgæld.....	-20.226,97
<u>30.723.668</u>		<u>32.600.672,94</u>
<u>31.923.668</u>	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>33.800.672,94</u>
<b>2.660</b>	<b>Andelskronekurs (afrundet)</b>	<b>2.816,00</b>
	<b>13 Henlæggelser</b>	
185.000	Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....	155.000,00
-30.000	Anvendt henlæggelse.....	0,00
<u>155.000</u>		<u>155.000,00</u>
	<b>14 Prioritetsgæld</b>	
-4.850.750	Nykredit (5.850.000).....	-4.841.654,84
-127.717	Kursregulering.....	-147.943,95
<u>-4.978.467</u>		<u>-4.989.598,79</u>
	Rentetilpasningslån u/afdrag - restløbetid 21 1/4 år	
	<b>15 Varmeregnskaber</b>	
	<b>Igangværende</b>	
	Forbrug.....	109.360,00
	Brunata.....	7.432,85
		<u>116.792,85</u>
	Acontoindbetalinger.....	-157.152,00
		<u>40.359,15</u>
		Noten fortsættes.....



## Notespecifikationer

<u>2016</u>		<u>2017</u>
15	<u>Varmeregnskaber (fortsat)</u>	
	<b>Tidligere år</b>	
	Forbrug.....	-115.051,85
	Brunata.....	-7.490,62
	Overført til næste år.....	-1.225,28
	Afregnet.....	-33.384,25
		-157.152,00
	Acontoindbetalinger.....	157.152,00
		0,00
	 <b>Varmeregnskaber i alt</b>	 40.359,15
16	<u>Hæftelser</u>	
	I ejendommen er tinglyst følgende hæftelser:	
	<b>Prioritetsgæld</b>	
	Nykredit - opr.nom. kr. 5.850.000 - pantebrev med rentetilpasning	
	Ejerpantebrev - nom. kr. 250.000	
17	<u>Andelshavernes hæftelsesforhold</u>	
	Ifølge vedtægternes §5 hæfter medlemmerne alene deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet og banken ikke har taget forbehold herom.	

## Notespecifikationer

2016

2017

- 18 Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed  
Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel.

Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 har solgt lejelejligheder.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 2 usolgte erhvervslejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørs-skatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendoms-vurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at ophøre med den erhvervsmæssige udlejning.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på det ene udlejede lejemål.

## Opgørelse af andelskronkursen m.v.

Lejl.nr.	Beliggenhed	Navn	Optræknings for januar 2018			Andelsindskud	
			Boligafgift	Leje	A'contovarme	Indbetalt	Udlejet
1	Hyldegårdsvej 32A, st.	Bo Secher	2.093,55		1260,00	60.000	
2	32A, st.mf.	Bo Secher		E 1.560,00	360,00		
3	32A, st.th.	Birgitte K. Abrahamson	2.411,50		500,00	60.000	
4	32A, 1.tv.	M.V. Brandt/J.R. Haxgart	2.142,50		800,00	60.000	
5	32A, 1.mf.	John Severin Hansen	2.411,50		650,00	60.000	
6	32A, 1.th.	Alicia Juncker	2.085,00		580,00	60.000	
7	32A, 2.tv.	Tom Knudsen	2.142,50		600,00	60.000	
8	32A, 2.mf.	Jørgen Z. Petersen	2.411,50		400,00	60.000	
9	32A, 2.th.	Nadine Danielle Scigliano	2.085,00		505,00	60.000	
10	Hyldegårdsvej 32B, st.tv.	Edita Meiliuniene	2.114,50		680,00	60.000	
11	32B, st.th.	Charlotte Kondrup-Gram	2.114,50		786,00	60.000	
12	32B, 1.tv.	Karin Jakobsen	2.114,50		670,00	60.000	
13	32B, 1.th.	Kim Rosendal	2.114,50		700,00	60.000	
14	32B, 2.tv.	Per Ove Møller	2.114,50		500,00	60.000	
15	32B, 2.th.	Trine Riemer Johansson	2.114,50		360,00	60.000	
16	Hyldegårdsvej 32C, st.tv.	Annie Hansen	2.114,50		600,00	60.000	
17	32C, st.th.	Anthony Roy Ward	2.114,50		630,00	60.000	
18	32C, 1.tv.	Dorte Secher	2.114,50		670,00	60.000	
19	32C, 1.th.	Pia J. Olesen	2.114,50		755,00	60.000	
20	32C, 2.tv.	Ebbe Hecht-Hansen	2.114,50		500,00	60.000	
21	32C, 2.th.	Brian Stege	2.114,50		590,00	60.000	
22	Hyldegårdsvej 32A	Stege Consult		E 882,50	0,00		
						<u>1.200.000</u>	

**Andelskronkursen udgør pr. 31. december 2017 kr.**

**2.816**

**(2016 : 2.660) - En andel á 60.000 =**

**1.689.600**

## Nøgletal

### Reference

#### Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

#### A1-A3 Identifikation af ejendommen - se side 3

#### Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal (kvm)
<b>B1</b> Andelsboliger	20	1.275
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	
<b>B3</b> Boliglejemål	0	
<b>B4</b> Erhvervslejemål	2	57
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	
<b>B6</b> I alt		<b>1.332</b>

	BBR	Opmålt areal	Indskud
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			X
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften	X		
<b>C3</b> <i>Såfremt andet benyttes, beskriv fordelingsnøglen</i>			
<b>D1</b> Stiftelsesår	1989		
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår	1938		

#### Hæftelser

<b>E1</b> Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		Nej
<b>F1</b> Anvendt regnskabsprincip til beregning af andelsværdien	Valuarvurdering	
	<b>Kr.</b>	<b>Gns.kr.pr.kvm.</b>
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.200.000	29.961
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	155.000	
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	0%	

#### Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendomme er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

#### Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. pr. kvm.		
	Forrige år	Sidste år	I år
<b>H1</b> Boligafgift i gennemsnit pr. andels kvm		406	
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægter pr. andels kvm.		23	
<b>H3</b> Boliglejeindtægter pr. andels kvm.		0	
<b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel. kvm	<b>53</b>	<b>-43</b>	<b>76</b>

## Nøgletal

Reference	Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag	kr.	I pct.		
	Vedligeholdelsesomkostninger	53.599,69	11,87%		
	Øvrige omkostninger	322.816,20	71,52%		
	Indvendig vedligeholdelse	0,00	0,00%		
	Fiansielle poster, netto	64.612,85	14,31%		
	Afskrivninger	10.356,45	2,29%		
	Afdrag	0,00	0,00%		
	I alt	<u>451.385,19</u>	<u>100,00%</u>		
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	94,64%			
			<b>kr. pr. andels-kvm.</b>		
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi		26.510		
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		3.352		
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi		29.862		
	Reserver uden for andelsværdi		122		
<b>L1</b>	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering? Ja - men ikke opdateret				
<b>L2</b>	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand? Ja - men ikke opdateret				
<b>L3</b>	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder? Nej				
<b>L4</b>	.....hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansiering?				
<b>L5</b>	.....og er der hensat midler til disse arbejder?				
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>	
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm		57	162	40
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. kr. pr. kvm				
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm		<u>57</u>	<u>162</u>	<u>40</u>
<b>N1</b>	Ejendommens energimærke - A, B, C, D, E, F eller G				
<b>O</b>	Finansielle forhold - se note 8 og 14				
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn.værdi fratrukket gæld i ejendommen)				
<b>Q</b>	Andel af foreningens gæld der i øjeblikket afdrages på:		<b>Afdrag</b>	<b>Procent</b>	
	Nykredit - Rentetilpasningslån u/afdrag	<u>4.850.750</u>	0		
	Næste rentetilpasning er 1/4 2021	<u>4.850.750</u>			
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>	
<b>R</b>	Årets afdrag, gns, kr. pr. andel kvm	0,00	784,31	0,00	
	Der er afdraget ekstraordinært sidste år				