

A/B Jæger

c/o Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57, 3, 2500 Valby
CVR-nr. 18 19 05 91

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

| | |
|--|----|
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Foreningsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 13 |
| Noter | 15 |

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for A/B Jæger.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

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.

Nørrebro, den

Administrator

Cobblestone A/S

Bestyrelse

Kim Boesen
Formand

Randa Sebelin

Louise Tækker

Carsten Ahlstrøm

Thor Gosbjørn

Hanne Simonsen

Marc Cedenius

Ilan Scheftelowitz

Anne Louise Houmann

Johan Jacobsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jæger

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jæger for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 revision

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser 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.

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 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.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Søborg, den

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard
statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen

A/B Jæger
c/o Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57, 3
2500 Valby
Hjemmeside: www.ab-jaeger.dk

CVR-nr.: 18 19 05 91
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 448

Bestyrelse

Kim Boesen
Randa Sebelin
Louise Tækker
Carsten Ahlstrøm
Thor Gosbjørn
Hanne Simonsen
Marc Cedenius
Ilan Scheftelowitz
Anne Louise Houmann
Johan Jacobsen

Administrator

Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby

Revisor

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Foreningens aktiviteter i årets løb

Foreningens aktiviteter er administration af foreningens ejendomme.

Handel med andelsbeviser

I regnskabsåret er der sket overdragelse af 37 andelsbeviser.

Der er derudover udstedt 1 nyt andelsbevis i forbindelse med overdragelse af lejlighed, der hidtil har været udlejet til lejere, der ikke var andelshavere.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Jæger er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. 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.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt renter fra andelshavere og lejere.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån.

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**Finansielle anlægsaktiver****Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af foreningens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsboligforeningens 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.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

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 andel 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. De reserverede beløb ingår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører andelsboligforeningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser.

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.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 34 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 35. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 17.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 17, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse

| Note | 2017 | Budget 2017 (ej revideret) | 2016 |
|---|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| Boligafgift | 18.351.683 | 18.351.000 | 18.332.896 |
| 1 Lejeindtægter | 4.806.949 | 5.098.000 | 4.755.008 |
| 2 Vaskeri og badeanstalt | 245.132 | 145.000 | 258.125 |
| Tilskud, privat byfornyelse | 232.256 | 275.000 | 316.941 |
| 3 Øvrige indtægter | 1.429.250 | 1.995.100 | 1.627.489 |
| Indtægter i alt | 25.065.270 | 25.864.100 | 25.290.459 |
| 4 Personaleomkostninger | -777.373 | -828.200 | -792.675 |
| 5 Ejendomsskat og forsikringer | -2.010.414 | -2.098.300 | -1.693.724 |
| 6 Forbrugsafgifter | -1.597.179 | -1.751.900 | -1.721.259 |
| 7 Renholdelse | -868.465 | -890.000 | -893.203 |
| 8 Vedligeholdelse, løbende | 2.527 | -2.040.000 | -1.314.511 |
| 9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -656.991 | -1.500.000 | -624.645 |
| 10 Administrationsomkostninger | -4.994.198 | -2.587.000 | -3.009.875 |
| 11 Øvrige foreningsomkostninger | -97.701 | -171.000 | -768.625 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | -21.703 | -24.000 | -23.808 |
| 12 Afskrivninger | -265.188 | -300.000 | -293.877 |
| Omkostninger i alt | -11.286.685 | -12.190.400 | -11.136.202 |
| Resultat før finansielle poster | 13.778.585 | 13.673.700 | 14.154.257 |
| 13 Finansielle indtægter | 33.608 | 0 | 34.561 |
| 14 Finansielle omkostninger | -7.047.237 | -7.100.000 | -8.543.820 |
| Finansielle poster netto | -7.013.629 | -7.100.000 | -8.509.259 |
| Resultat før skat | 6.764.956 | 6.573.700 | 5.644.998 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 6.764.956 | 6.573.700 | 5.644.998 |

Resultatopgørelse (fortsat)

| Note | 2017 | Budget 2017 (ej revideret) | 2016 |
|---|------------------|-------------------------------|------------------|
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" | 30.803.678 | 0 | 18.008.989 |
| Overført til "Andre reserver" | 30.803.678 | 0 | 18.008.989 |
| Betalte prioritetsafdrag | 5.936.483 | 6.000.000 | 5.635.289 |
| Overført til overført resultat | -29.975.205 | 573.700 | -17.999.280 |
| I alt | 6.764.956 | 6.573.700 | 5.644.998 |

| Note | 2017 | 2016 |
|--|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 15 Ejendom | 746.500.000 | 710.000.000 |
| 16 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 94.341 | 114.907 |
| 17 Igangværende byggesager | 25.438 | 892.290 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 746.619.779 | 711.007.197 |
| 18 Midlertidigt ejede lejligheder | 1.100.000 | 1.536.100 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 1.100.000 | 1.536.100 |
| Anlægsaktiver i alt | 747.719.779 | 712.543.297 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Indestående Grundejernes Investeringsfond | 1.190.783 | 1.143.339 |
| Restancer, andelshavere | 221.291 | 232.947 |
| 19 Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed | 0 | 8.044 |
| 20 Andre tilgodehavender | 2.000.930 | 1.333.125 |
| Periodeafgrænsningsposter | 28.914 | 65.155 |
| Tilgodehavender i alt | 3.441.918 | 2.782.610 |
| 21 Likvide beholdninger | 14.358.960 | 10.118.689 |
| Omsætningsaktiver i alt | 17.800.878 | 12.901.299 |
| Aktiver i alt | 765.520.657 | 725.444.596 |

Balance

| Note | | 2017 | 2016 |
|------|---|--------------------|--------------------|
| | Passiver | | |
| | Egenkapital | | |
| 22 | Andelsindskud | 244.194.421 | 243.814.421 |
| 23 | Reserve for opskrivning af ejendom | 302.111.542 | 257.274.860 |
| 24 | Overført resultat | -171.401.229 | -147.068.797 |
| | Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 374.904.734 | 354.020.484 |
| 25 | Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 91.836.021 | 61.032.343 |
| | Andre reserver | 91.836.021 | 61.032.343 |
| | Egenkapital i alt | 466.740.755 | 415.052.827 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| 26 | Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond | 1.424.834 | 2.134.662 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 1.424.834 | 2.134.662 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 27 | Gæld til realkreditinstitutter | 280.891.212 | 287.766.881 |
| | Deposita | 1.845.699 | 1.748.266 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 282.736.911 | 289.515.147 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 6.875.670 | 5.936.483 |
| 28 | Gæld til pengeinstitutter | 0 | 7.843.741 |
| | Mellemregning med andelshavere | 120 | 64.238 |
| | Varmeregnskab | 554.157 | 900.003 |
| | Vandregnskab | 286.347 | 336.982 |
| 29 | Anden gæld | 1.758.212 | 2.968.405 |
| 30 | Periodeafgrænsningsposter | 5.143.651 | 692.108 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 14.618.157 | 18.741.960 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 297.355.068 | 308.257.107 |
| | Passiver i alt | 765.520.657 | 725.444.596 |
| 32 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 33 | Lån med ydelsesstøtte | | |
| 34 | Nøgleoplysninger | | |
| 31 | Eventualforpligtelser | | |
| 35 | Beregning af andelsværdi | | |
| 36 | Ikke revideret driftsbudget 2018 | | |

| | 2017 | Budget 2017 (ej revideret) | 2016 |
|----------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|
| 1. Lejeindtægter | | | |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 150.267 | 346.000 | 332.813 |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål | 4.450.365 | 4.614.000 | 4.263.797 |
| Lejeindtægter, kælder | 370.101 | 308.000 | 309.550 |
| Skatter og afgifter | -10.104 | 25.000 | 28.569 |
| Tomgang og lejereduktion | -153.680 | -195.000 | -179.721 |
| I alt | 4.806.949 | 5.098.000 | 4.755.008 |
| 2. Vaskeri og badeanstalt | | | |
| Indtægter, vaskeri | 650.713 | 600.000 | 654.814 |
| Indtægter, badeanstalt | 72.770 | 60.000 | 74.240 |
| Vaskeri | -328.641 | -315.000 | -270.980 |
| Reparation af vaskeri | 0 | 0 | -14.609 |
| Badeanstalt | -149.710 | -200.000 | -185.340 |
| I alt | 245.132 | 145.000 | 258.125 |
| 3. Øvrige indtægter | | | |
| Internet og telefonabonnement | 434.875 | 439.000 | 428.810 |
| Dørtelefon og trappelys | 290.345 | 292.000 | 291.775 |
| Gebyrer ved salg af andele | 51.000 | 150.000 | 155.396 |
| Skilt & lysarmatur | 71.820 | 76.000 | 75.600 |
| Ventelistegebyrer | 102.700 | 50.000 | 59.805 |
| Øvrige indtægter, ejendom | 17.973 | 30.000 | 133.367 |
| Salg af lejeboliger | 0 | 500.000 | 0 |
| Etableringsudgifter | 33.600 | 33.600 | 33.600 |
| Omdeling | 44.789 | 45.500 | 45.406 |
| Fremlejeafgift | 22.500 | 10.000 | 20.625 |
| Tidl. restancer opkrævet | 0 | 0 | 19.090 |
| Forbrugs- og ejendomsregnskab | 359.648 | 369.000 | 364.015 |
| I alt | 1.429.250 | 1.995.100 | 1.627.489 |

| | 2017 | Budget 2017 (ej revideret) | 2016 |
|--|-----------|-------------------------------|-----------|
| 4. Personalemkostninger | | | |
| Lønninger | 745.536 | 750.000 | 730.112 |
| Pensionsbidrag, arbejdsgiver | 59.104 | 60.000 | 57.853 |
| Regulering feriepenge hensættelse | 0 | 0 | -4.384 |
| ATP og andre sociale bidrag | 10.537 | 18.200 | 9.094 |
| Refusion sygdom | -37.804 | 0 | 0 |
| I alt | 777.373 | 828.200 | 792.675 |
| 5. Ejendomsskat og forsikringer | | | |
| Ejendomsskatter | 1.251.412 | 1.320.300 | 1.252.866 |
| Ejendomsforsikring | 748.352 | 750.000 | 409.996 |
| Øvrige forsikringer | 12.783 | 10.000 | 13.739 |
| Bilforsikring | 1.441 | 5.000 | 4.123 |
| Ulykkes- og arbejdsskadeforsikring | -3.574 | 13.000 | 13.000 |
| I alt | 2.010.414 | 2.098.300 | 1.693.724 |
| 6. Forbrugsafgifter | | | |
| Vand- og varme | 26.804 | 75.000 | 46.315 |
| Renovation | 948.425 | 970.000 | 1.053.265 |
| Elforbrug fællesarealer | 150.725 | 205.000 | 198.784 |
| Brandpræventivt tilsyn | 19.027 | 19.400 | 19.048 |
| Skorstensfejer | 25.914 | 26.500 | 25.925 |
| Rottebekæmpelse | 9.730 | 10.000 | 9.734 |
| Vejbidrag | 5.837 | 6.000 | 5.439 |
| Telefon og internet | 398.225 | 400.000 | 355.825 |
| Internetafgift | 12.492 | 20.000 | 6.924 |
| Forbrugsafgifter, tab | 0 | 20.000 | 0 |
| I alt | 1.597.179 | 1.751.900 | 1.721.259 |

| | 2017 | Budget 2017 (ej revideret) | 2016 |
|-----------------------------|---------|-------------------------------|---------|
| 7. Renholdelse | | | |
| Trappevask og rengøring | 288.468 | 295.000 | 298.484 |
| Telefon, vicevært | 5.432 | 6.000 | 5.543 |
| Diverse | 13.895 | 34.000 | 24.598 |
| Fælles Gårdanlæg / Gårdlaug | 349.247 | 350.000 | 348.353 |
| Arbejdstøj | 7.137 | 5.000 | 5.410 |
| Skadedyr | 11.058 | 0 | 18.141 |
| Snerydning | 2.210 | 5.000 | 1.832 |
| Ejendomsinspektør | 191.018 | 195.000 | 190.842 |
| I alt | 868.465 | 890.000 | 893.203 |

| | 2017 | Budget 2017 (ej revideret) | 2016 |
|---|------------|-------------------------------|-----------|
| 8. Vedligeholdelse, løbende | | | |
| Varmeanlæg | 91.732 | 0 | 187.018 |
| Drift af maskiner | 2.532 | 0 | 1.680 |
| Elektriker | 183.977 | 0 | 290.705 |
| Glarmester | 33.233 | 0 | 2.938 |
| Murer | 0 | 0 | 50.405 |
| Tømrer | 2.527 | 0 | 146.885 |
| VVS | 24.040 | 0 | 65.994 |
| Container | 4.394 | 0 | 0 |
| Låseservice | 12.664 | 0 | 55.385 |
| Småanskaffelser | 57.960 | 10.000 | 65.186 |
| Løbende vedligeholdelse | 422.347 | 0 | 75.146 |
| Faldstammer og kloak | 85.594 | 0 | 70.333 |
| Ndr.Fasanvej 138 vedligeholdelse | 15.713 | 0 | 48.606 |
| Teknisk rådgivning | 193.108 | 0 | 97.097 |
| Jord/beton-arbejde | 0 | 0 | 6.871 |
| Bildrift- og vedligeholdelse | 2.494 | 25.000 | 26.683 |
| Vandmåler | 4.368 | 0 | 48.376 |
| Gartner/Haveanlæg | 12.087 | 5.000 | 74.910 |
| Arbejdsweekender | 0 | 0 | 293 |
| TV-anlæg | 2.364 | 0 | 0 |
| Vedligeholdelsesudgifter GI §18 | -1.472.737 | 0 | 0 |
| Tagarbejder | 66.369 | 0 | 0 |
| Reparation af erhvervsdel | 252.707 | 0 | 0 |
| Budgetteret løbende vedligeholdelse | 0 | 2.000.000 | 0 |
| I alt | -2.527 | 2.040.000 | 1.314.511 |
| 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | |
| Etablering af kælderarealer | 656.991 | 1.500.000 | 624.645 |
| I alt | 656.991 | 1.500.000 | 624.645 |

| | 2017 | Budget 2017 (ej revideret) | 2016 |
|---|-----------|-------------------------------|-----------|
| 10. Administrationsomkostninger | | | |
| Administrationshonorar | 820.894 | 855.000 | 817.655 |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport | 74.000 | 90.000 | 75.000 |
| Advokathonorar | 579.175 | 600.000 | 475.356 |
| Kontrolmanual | -29.147 | 30.000 | 30.000 |
| Gebyrer m.v. | 52.549 | 57.000 | 51.974 |
| Kontorartikler | 5.790 | 10.000 | 10.262 |
| Porto, kopiering og fragt | 39.045 | 30.000 | 66.335 |
| Fester | 13.129 | 0 | 20.716 |
| Advokathonorar, Karl Poulsen retssagen | 3.160.544 | 750.000 | 1.352.515 |
| Generalforsamling og andre møder | 26.860 | 25.000 | 25.352 |
| Administrationshonorar, øvrige | 59.607 | 50.000 | 33.170 |
| Repræsentation | 5.659 | 40.000 | 4.138 |
| Drift kontorlokaler | 0 | 15.000 | 13.420 |
| Drift kontormaskiner | 7.642 | 20.000 | 20.215 |
| Småanskaffelser | 3.808 | 10.000 | 13.767 |
| Drift EDB | 1.183 | 5.000 | 0 |
| Køb af afståelsesret erhvervslejekontrakt | 173.460 | 0 | 0 |
| I alt | 4.994.198 | 2.587.000 | 3.009.875 |
| 11. Øvrige foreningsomkostninger | | | |
| Bestyrelsesgodtgørelse | 48.750 | 52.500 | 0 |
| Valuarvurdering | 33.912 | 35.500 | 42.581 |
| Rådgiverhonorar | -17.970 | 80.000 | 41.749 |
| Tab debitorer, konstateret | 33.009 | 0 | 54.656 |
| Hensat tab debitorer | 0 | 3.000 | 629.639 |
| I alt | 97.701 | 171.000 | 768.625 |

| | 2017 | Budget 2017 (ej revideret) | 2016 |
|--|-----------|-------------------------------|-----------|
| 12. Afskrivninger | | | |
| Afskrivninger, installationer | 244.622 | 275.000 | 273.311 |
| Afskrivninger, andre anlæg, inventar og driftsmateriel | 20.566 | 25.000 | 20.566 |
| I alt | 265.188 | 300.000 | 293.877 |
| 13. Finansielle indtægter | | | |
| Renter, tilgodehavender | 33.608 | 0 | 34.561 |
| I alt | 33.608 | 0 | 34.561 |
| 14. Finansielle omkostninger | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 7.047.237 | 7.100.000 | 8.359.955 |
| Renter, pengeinstitutter | 0 | 0 | 696 |
| Låneomkostninger | 0 | 0 | 183.169 |
| I alt | 7.047.237 | 7.100.000 | 8.543.820 |

| | 31/12 2017 | 31/12 2016 |
|--|--------------------|--------------------|
| 15. Ejendom | | |
| Anskaffelsessum 1. januar 2017 | 456.784.688 | 455.232.828 |
| Tilgang i årets løb | 947.148 | 1.551.860 |
| Afgang i årets løb | -9.039.210 | 0 |
| Anskaffelsessum 31. december 2017 | 448.692.626 | 456.784.688 |
| Opskrivninger 1. januar 2017 | 257.274.860 | 238.553.409 |
| Årets opskrivning | 44.836.683 | 18.721.451 |
| Opskrivninger 31. december 2017 | 302.111.543 | 257.274.860 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 | 4.059.548 | 3.786.237 |
| Årets af- og nedskrivninger | 244.621 | 273.311 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017 | 4.304.169 | 4.059.548 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | 746.500.000 | 710.000.000 |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2017 | 441.950.000 | 441.950.000 |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 31. december 2017 af ejendomsmægler og valuar Tyge Hellberg og Torben von Linstow. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør 441.950.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,18 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.

16. Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | |
|--|--|----------------|
| Kostpris 1. januar 2017 | | 205.666 |
| Tilgang | | 0 |
| Afgang | | 0 |
| Kostpris 31. december 2017 | | 205.666 |
| Opskrivninger 1. januar 2017 | | 0 |
| Årets opskrivninger | | 0 |
| Opskrivninger 31. december 2017 | | 0 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 | | 90.759 |
| Årets af- og nedskrivninger | | 20.566 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017 | | 111.325 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | | 94.341 |

17. Igangværende byggesager

| | | |
|-------------------------|--------|---------|
| Igangværende byggesager | 25.438 | 892.290 |
| I alt | 25.438 | 892.290 |

18. Midlertidigt ejede lejligheder

| | | |
|------------------------|-----------|-----------|
| Anskaffelsessum, primo | 1.100.000 | 1.536.100 |
| I alt | 1.100.000 | 1.536.100 |

19. Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed

| | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| A/B Jægers Finansieringsselskab A/S | 19.760.918 | 19.760.918 |
| Nedskrevet tilgodehavende | -19.760.918 | -19.752.874 |
| I alt | 0 | 8.044 |

| | 31/12 2017 | 31/12 2016 |
|--|-------------|-------------|
| 20. Andre tilgodehavender | | |
| Moms | 379.294 | 0 |
| Udlån overført fra A/B Jægers Finansieringsselskab A/S | 541.788 | 558.227 |
| A/B Victoria - Vand- og varmeregnskab | 143.270 | 8.863 |
| Forsikringsager, igangværende | 13.088 | 0 |
| Øvrige tilgodehavender | 283.997 | 703.080 |
| Frigivelsesbeløb GI § 18b | 639.493 | 62.955 |
| I alt | 2.000.930 | 1.333.125 |
| 21. Likvide beholdninger | | |
| Kontantkasse | 637 | 0 |
| Driftskonto, 6482 0002 716 623 | 9.349.288 | 5.104.796 |
| Jyske bank, 6482 0002 721 112 | 9.035 | 13.893 |
| Jyske Bank, deponering retssag | 5.000.000 | 5.000.000 |
| I alt | 14.358.960 | 10.118.689 |
| 22. Andelsindskud | | |
| Andelsindskud 1. januar 2017 | 243.814.421 | 242.814.421 |
| Kontant indskud | 380.000 | 1.000.000 |
| I alt | 244.194.421 | 243.814.421 |
| 23. Reserve for opskrivning af ejendom | | |
| Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2017 | 257.274.860 | 238.553.409 |
| Årets værdiregulering | 44.836.682 | 18.721.451 |
| I alt | 302.111.542 | 257.274.860 |

| | 31/12 2017 | 31/12 2016 |
|---|--------------|--------------|
| 24. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2017 | -147.068.797 | -134.810.227 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -29.975.205 | -17.999.280 |
| Afdrag på prioritetsgæld | 5.936.483 | 5.635.289 |
| Merværdi solgte andele | 142.390 | 105.421 |
| Korrektion midlertidigt ejede lejligheder | -436.100 | 0 |
| I alt | -171.401.229 | -147.068.797 |
| 25. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | | |
| Reserveret 1. januar 2017 | 61.032.343 | 43.023.354 |
| Ifølge resultatdisponering | 30.803.678 | 18.008.989 |
| I alt | 91.836.021 | 61.032.343 |
| 26. Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond | | |
| Indvendig vedligeholdelse, § 22 | 234.051 | 236.468 |
| Udvendig vedligeholdelse, § 18 | 0 | 754.855 |
| Udvendig vedligeholdelse, § 18b | 1.190.783 | 1.143.339 |
| I alt | 1.424.834 | 2.134.662 |

Noter

27. Gæld til realkreditinstitutter

| | Restløbe- tid i år | Afdrag | Renter og bidrag | Regnskabs- mæssig værdi | Kursværdi | Hovedstol |
|---|-----------------------|------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| BRF lån nr. 0006-502-036, kontantlån, 7,00% | 10,25 | 63.763 | 76.576 | 964.992 | 970.116 | 1.672.000 |
| BRF lån nr. 0011-581-220, kontantlån, 6,00% | 12,25 | 42.537 | 61.874 | 831.036 | 865.702 | 1.288.000 |
| BRF lån nr. 0020-617-402, kontantlån, 6,00% | 14,25 | 2.187 | 3.582 | 51.368 | 52.535 | 74.000 |
| BRF lån nr. 0020-624-314, kontantlån, 7,00% | 13,25 | 11.934 | 20.782 | 268.194 | 269.893 | 390.000 |
| BRF lån nr. 0039-846-280, kontantlån, 2,00% | 28,75 | 0 | 4.960.549 | 173.924.149 | 179.280.289 | 179.259.000 |
| BRF lån nr. 0038-904-204, rentetilpasningslån, 1,00% | 21,25 | 1.545.461 | 345.259 | 34.353.143 | 34.417.433 | 38.951.000 |
| BRF lån nr. 0039-314-369, rentetilpasningslån, 1,00% | 27,00 | 0 | 420.260 | 19.344.000 | 20.135.605 | 19.344.000 |
| BRF lån nr. 0039-314-301, rentetilpasningslån, 1,00% | 27,25 | 0 | 288.420 | 19.342.000 | 19.896.836 | 19.342.000 |
| BRF lån nr. 0039-314-327, rentetilpasningslån, 1,00% | 27,00 | 0 | 383.912 | 19.343.000 | 20.091.520 | 19.343.000 |
| <u>BRF lån nr. 0039-314-398, rentetilpasningslån, 1,00%</u> | <u>27,00</u> | <u>4.270.602</u> | <u>486.024</u> | <u>19.345.000</u> | <u>20.019.686</u> | <u>19.345.000</u> |
| I alt | | 5.936.484 | 7.047.238 | 287.766.882 | 295.999.615 | 299.008.000 |
| Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån | | | 75.768 | | | |
| | | | <u>7.123.006</u> | | | |

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 28. Gæld til pengeinstitutter | | |
| Bygge kredit, 6482 0002 999 560, Fugtsikring III | 0 | 2.103.838 |
| Bygge kredit, 6482 0002 716 607, Fugtsikring II | 0 | 3.491.738 |
| Bygge kredit, 6482 0002 716 615, Fugtsikring I | 0 | 2.248.165 |
| I alt | 0 | 7.843.741 |
| 29. Anden gæld | | |
| Moms | 0 | 283.752 |
| A-skat og arbejdsmarkedsbidrag | 19.257 | 18.966 |
| Skyldig ATP og andre sociale ydelser | 1.704 | 1.704 |
| Feriepengeforpligtelse funktionærer | 82.489 | 82.489 |
| Mellemregning administrator | 18.950 | 6.750 |
| Kreditorer | 1.101.611 | 885.380 |
| Skyldige omkostninger | 534.201 | 1.689.364 |
| I alt | 1.758.212 | 2.968.405 |
| 30. Periodeafgrænsningsposter | | |
| Periodiseret leje-/boligafgift, indbetaling fra indflyttere og fraflyttere | 5.143.651 | 692.108 |
| I alt | 5.143.651 | 692.108 |

31/12 2017

31/12 2016

31. Eventualforpligtelser

Medlemmerne hæfter personligt og pro-rata for kassekreditten i Jyske Bank.

I øvrigt hæfter medlemmerne for foreningens forpligtelser med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 34, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Siden 2008 har foreningen haft en retssag kørende med Karl Poulsen Murermeister Greve A/S, som har stævnet foreningen for ubetalte regninger samt renter på ca. 40 mio. kr. Hidtil har retssagen handlet om hvorvidt det var det rette firma der sagsøgte foreningen og om sagen i det hele taget var forældet. I 2014 fik foreningen medhold i byretten, men i 2015 tabte foreningen ankesagen i landsretten, hvor sagen vil dreje sig om hvorvidt foreningen skal betale de ubetalte regninger. Sagen ved byretten er påbegyndt i 2017. Varigheden og udfaldet af denne retssag er endnu ukendt.

Foreningen er stævnet af tidligere ansat i forbindelse med påstået krav på feriepenge og fratrædelsesgodtgørelse i forbindelse med fratræden i 2013. Retssagen hovedforhandles i maj 2018. Foreningen er stævnet for tkr. 372, og sagens udfald er vanskeligt at forudsige.

32. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 30 mio. kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

Noter

33. Lån med ydelsesstøtte

Følgende lån er med ydelsesstøtte og skal efter lov om byfornyelse ikke medtages i balancen eller beregningen af andelsværdien:

| | Restløbe- tid i år | Afdrag | Renter og bidrag | Nominel restgæld | Kursværdi | Hovedstol |
|---|-----------------------|------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| BRF lån nr. 0006-326-050, indeksslån, 2,50% | 22,00 | 234.235 | 188.745 | 4.826.198 | 7.244.077 | 6.835.200 |
| BRF lån nr. 0006-326-063, indeksslån, 2,50% | 22,00 | 58.102 | 47.774 | 1.190.542 | 1.806.619 | 1.708.800 |
| BRF lån nr. 0006-501-626, indeksslån, 2,50% | 22,00 | 13.022 | 10.707 | 266.815 | 404.885 | 383.000 |
| BRF lån nr. 0007-391-822, indeksslån, 2,50% | 23,00 | 1.229.517 | 887.449 | 26.437.132 | 38.327.168 | 36.000.000 |
| BRF lån nr. 0007-391-835, indeksslån, 2,50% | 22,50 | 1.006.565 | 661.088 | 21.229.447 | 29.794.746 | 29.328.000 |
| BRF lån nr. 0008-095-389, indeksslån, 2,50% | 22,50 | 264.683 | 173.838 | 5.582.430 | 7.834.734 | 7.712.000 |
| BRF lån nr. 0011-601-113, indeksslån, 2,50% | 23,50 | 190.924 | 214.236 | 4.215.575 | 7.090.289 | 5.599.000 |
| BRF lån nr. 0020-624-343, indeksslån, 2,50% | 25,00 | 642.144 | 679.208 | 14.985.239 | 23.908.758 | 19.305.000 |
| | | 3.639.192 | 2.863.045 | 78.733.378 | 116.411.276 | 106.871.000 |

31/12 2017

31/12 2016

34. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Jæger 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 m ² | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 30.418 | 30.518 | 448 | 30.556 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 665 | 565 | 7 | 460 |
| B4 | Erhvervslejemål | 4.780 | 4.780 | 58 | 4.493 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 35.863 | 35.863 | 513 | 35.509 |

| Felt nr. | Sæt kryds | Boligernes | | |
|----------|--|------------------------|---------------------|-------------------------|
| | | Boligernes areal (BBR) | areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud |
| C1 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ? | | | X |
| C2 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ? | | | X |
| C3 | Der har været sammenlægning og udvidelser over en længere periode, hvorfor foreningens opgjorte areal er lagt til grund for opgørelse af andelsværdien og boligafgiften - Foreningen arbejder på at få korrigeret BBR oplysningerne. | | | |

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

| Felt nr. | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----------|--|----|-----|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | X | |
| E2 | Medlemmerne hæfter personligt og pro-rata for kassekreditten i Jyske Bank. | | |

31/12 2017 31/12 2016

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|---------------------------------|---|--|---|------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | X | |
| | | | Ejendomsværdi (F2) | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2017 kr. | m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m² | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 746.500.000 | 21.023 | |
| | | | Andre reserver (F3) | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2017 kr. | m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m² | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 91.836.021 | 2.586 | |
| 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 ? | | X | |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ? | | | X |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ? | | | X |
| Forklaring på udregning: | | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 | | |
| | | m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | | | kr. pr. m² |
| H1 | Boligafgift | 1.529.307 | * 12 / | 30.556 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 370.864 | * 12 / | 146 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 27.659 | * 12 / | 11 |

31/12 2017 31/12 2016

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning: | | Årets resultat | | |
|--------------------------|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | År 2015 kr. pr. m ² | År 2016 kr. pr. m ² | År 2017 kr. pr. m ² |
| J | Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år | 54 | 185 | 221 |

| Forklaring på udregning af K1: | | Andelsværdi pr. balancedagen | | |
|--------------------------------|------------------------------|--|--|--|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) (Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. | | |
| Forklaring på udregning af K2: | | balancedagen | | |
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | kr. pr. m ² | | |
| K1 | Andelsværdi | 12.000 | | |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 9.149 | | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 21.149 | | |

| Forklaring på udregning: | | Vedligeholdelse pr. år | | |
|--------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | m ² ultimo året i alt (B6) | | |
| Felt nr. | | År 2015 kr. pr. m ² | År 2016 kr. pr. m ² | År 2017 kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 30 | 37 | 0 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 17 | 19 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 30 | 54 | 19 |

| Forklaring på udregning: | | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen * 100 | | |
|--------------------------|--|---|--|--|
| | | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen | | |
| Felt nr. | | % | | |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 60 | | |

| Forklaring på udregning: | | Årets afdrag | | |
|--------------------------|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | År 2015 kr. pr. m ² | År 2016 kr. pr. m ² | År 2017 kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år | 203 | 185 | 194 |

31/12 2017

31/12 2016

34. Nøgleoplysninger (fortsat)**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.

| | kr. pr. m² andele (B1 + B2) | kr. pr. m² i alt (B6) |
|--|---|---|
| Offentlig ejendomsvurdering | 14.464 | 12.446 |
| Valuarvurdering | 24.431 | 21.023 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 14.684 | 12.636 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 9.149 | 7.873 |
| Foreslået andelsværdi | 12.000 | 10.326 |
| Reserver uden for andelsværdi | 3.005 | 2.586 |
| | | kr. pr. m² |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1) | | 601 |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): | | % |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | 3 |
| Øvrige omkostninger | | 44 |
| Finansielle poster, netto | | 29 |
| Afdrag | | 24 |
| I alt | | 100 |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | 73 |

| | 31/12 2017 | 31/12 2016 |
|--|------------|------------|
|--|------------|------------|

35. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 17:

| | | |
|--|--|--------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | | 374.904.734 |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | | 287.766.881 |
| Prioritetsgæld, kursværdi | | -295.999.615 |
| I alt | | 366.672.000 |

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

| | | |
|--|--|--------|
| Fordelingstal er areal i henhold til opmålt areal. | | 30.556 |
|--|--|--------|

| | | |
|-------------------------|--|------------------|
| Værdi pr. fordelingstal | | 12.000,00 |
|-------------------------|--|------------------|

| | | |
|--|--|------------------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. april 2017) | | 11.445,00 |
|--|--|------------------|

36. Ikke revideret driftsbudget 2018

| | Budget 2017 | Resultat 2017 | Budget 2018 |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Indtægter | | | |
| Boligafgift | 18.351.000 | 18.351.683 | 18.372.000 |
| Boligleje | 484.000 | 356.584 | 538.000 |
| Erhvervsleje | 4.614.000 | 4.450.365 | 4.708.000 |
| Vaskeri og badeanstalt | 145.000 | 245.132 | 115.000 |
| Tilskud, privat byfornyelse | 275.000 | 232.256 | 223.000 |
| * Øvrige indtægter | 1.995.100 | 1.429.250 | 3.346.600 |
| Indtægter i alt | 25.864.100 | 25.065.270 | 27.302.600 |
| Omkostninger | | | |
| Personaleomkostninger | -828.200 | -777.373 | -1.608.200 |
| Ejendomsskat og forsikringer | -2.093.300 | -2.010.414 | -2.093.300 |
| Forbrugsudgifter | -1.752.900 | -1.597.179 | -2.166.900 |
| Renholdelse | -889.000 | -868.465 | -1.193.500 |
| Vedligeholdelse, løbende | -2.045.000 | 2.527 | -500.000 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -1.500.000 | -656.991 | -500.000 |
| Administrationsomkostninger | -2.639.500 | -4.994.198 | -3.938.000 |
| Øvrige foreningsomkostninger | -118.500 | -97.701 | -333.000 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | -24.000 | -21.703 | -24.000 |
| Andre driftsomkostninger og økonomisk helhedsplan | 0 | 0 | |
| Afskrivninger | -300.000 | -265.188 | -300.000 |
| Omkostninger i alt | -12.190.400 | -11.286.685 | -12.656.900 |
| Resultat før finansielle poster | 13.673.700 | 13.778.585 | 14.645.700 |
| Finansielle indtægter | 0 | 33.608 | 0 |
| Finansielle omkostninger | -7.100.000 | -7.047.237 | -6.690.000 |
| Finansielle poster netto | -7.100.000 | -7.013.629 | -6.690.000 |
| Resultat før skat | 6.573.700 | 6.764.956 | 7.955.700 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 6.573.700 | 6.764.956 | 7.955.700 |
| Årets resultat fordeles således: | | | |
| Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" | 0 | 0 | 0 |
| Betalte prioritetsafdrag | 6.000.000 | 5.936.483 | 6.050.000 |
| Overført til overført resultat | 573.700 | 828.473 | 1.905.700 |
| I alt | 6.573.700 | 6.764.956 | 7.955.700 |

* Herunder er der budgetteret med kr. 1.911.000 i indtægter på salg af ledige lejeboliger i 2018.