

A/B Jæger


CVR-nr. 18 19 05 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Penneo dokumentnøgle: 406VW-EZBY3-NOMM3-NM0IP-XC7KV-415M0

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19-4-17.



Dirigent

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

RSM BEIERHOLM - Rev. Selsk. af RSM International
et verdensspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 59 54 68

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	8
Ledelsesberetning	9
Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 19.4.2017

Administrator



Administrationshuset A/S

Bestyrelse

Kim Boesen
Formand

Randa Sebelin

Louise Tækker

Carsten Ahlstrøm

Anne Louise Houmann

Kristoffer Nyegaard

Hanne Simonsen

Marc Cedenius

Ilan Scheftelowitz

Julie Thorendal

Johan Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i A/B Jæger

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jæger for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 19/4 2017

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68


Jan Nygaard
Statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Jæger
c/o Administrationshuset 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: 450

Bestyrelse

Kim Boesen
Randa Sebelin
Louise Tækker
Carsten Ahlstrøm
Anne Louise Houmann
Kristoffer Nyegaard
Hanne Simonsen
Marc Cedenius
Ilan Scheftelowitz
Julie Thorendal
Johan Jacobsen

Administrator

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

Revisor

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Foreningens aktiviteter er administration af foreningens ejendomme.

Handel med andelsbeviser

I regnskabsåret er der ikke sket overdragelse af andelsbeviser der indgik i andelsboligforeningens portefølje af midlertidig ejede lejligheder.

Der er derudover udstedt 2 nye andelsbeviser i forbindelse med overdragelse af lejligheder, der hidtil har været udlejet til lejere, der ikke var andelshavere.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2017

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoposkrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 36 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 37. 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 1. januar - 31. december

Note	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
Boligafgift	18.332.896	18.316.000	17.481.904
1 Lejeindtægter	4.755.008	4.918.500	4.030.942
2 Vaskeri og badeanstalt	258.125	293.000	399.815
Tilskud, privat byfornyelse	316.941	378.000	401.482
3 Øvrige indtægter	1.627.489	1.509.100	2.281.997
Indtægter i alt	25.290.459	25.414.600	24.596.140
4 Personaleomkostninger	-792.675	-818.200	-886.076
5 Ejendomsskat og forsikringer	-1.693.724	-1.698.000	-1.546.230
6 Forbrugsudgifter	-1.721.259	-2.082.000	-1.934.565
7 Renholdelse	-893.203	-927.000	-1.372.154
8 Vedligeholdelse, løbende	-1.314.511	-1.040.000	-1.058.370
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-624.645	-1.000.000	0
10 Administrationsomkostninger	-3.009.875	-1.881.000	-2.200.484
11 Øvrige foreningsomkostninger	-768.625	-263.000	-458.628
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-23.808	-27.000	-27.892
Andre driftsomkostninger og økonomisk helhedsplan	0	0	-22.654
12 Afskrivninger	-293.877	-330.000	-306.191
Omkostninger i alt	-11.136.202	-10.066.200	-9.813.244
Resultat før finansielle poster	14.154.257	15.348.400	14.782.896
13 Finansielle indtægter	34.561	0	53.651
14 Finansielle omkostninger	-8.543.820	-8.929.000	-13.202.813
Finansielle poster netto	-8.509.259	-8.929.000	-13.149.162
Resultat før skat	5.644.998	6.419.400	1.633.734
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	5.644.998	6.419.400	1.633.734
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	18.008.989	0	26.583.716
Betalte prioritetsafdrag	5.635.289	5.600.000	6.172.916
Overført til overført resultat	-17.999.280	819.400	-31.122.898
I alt	5.644.998	6.419.400	1.633.734

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
15 Ejendom	710.000.000	690.000.000
16 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	114.907	135.474
17 Igangværende byggesager	892.290	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>711.007.197</u>	<u>690.135.474</u>
18 Midlertidig ejede lejligheder	1.536.100	1.536.100
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.536.100</u>	<u>1.536.100</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>712.543.297</u>	<u>691.671.574</u>
Omsætningsaktiver		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.143.339	1.103.311
Restancer, andelshavere	232.947	526.315
19 Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	8.044	8.000
20 Andre tilgodehavender	1.333.125	1.521.936
Periodeafgrænsningsposter	65.155	266.058
Tilgodehavender i alt	<u>2.782.610</u>	<u>3.425.620</u>
21 Likvide beholdninger	<u>10.118.689</u>	<u>15.738.557</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>12.901.299</u>	<u>19.164.177</u>
Aktiver i alt	<u>725.444.596</u>	<u>710.835.751</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
22	Andelsindskud	243.814.421	242.814.421
23	Reserve for opskrivning af ejendom	257.274.860	238.553.409
24	Overført resultat	-147.068.797	-134.810.227
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	354.020.484	346.557.603
25	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	61.032.343	43.023.354
	Andre reserver	61.032.343	43.023.354
	Egenkapital i alt	415.052.827	389.580.957
Hensatte forpligtelser			
26	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	2.134.662	2.098.291
	Hensatte forpligtelser i alt	2.134.662	2.098.291
Gældsforpligtelser			
31	Gæld til realkreditinstitutter	287.766.881	293.573.653
	Deposita	1.748.266	1.688.222
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	289.515.147	295.261.875
	Kortfristet del af langfristet gæld	5.936.483	5.582.473
27	Gæld til pengeinstitutter	7.843.741	7.921.653
	Mellemregning med andelshavere	64.238	193
28	Varmeregnskab	900.003	1.208.881
32	Vandregnskab	336.982	263.974
29	Anden gæld	2.968.405	939.975
30	Periodeafgrænsningsposter	692.108	7.977.479
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.741.960	23.894.628
	Gældsforpligtelser i alt	308.257.107	319.156.503
	Passiver i alt	725.444.596	710.835.751
33	Eventualforpligtelser		
38	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
35	Lån med ydelsesstøtte		
36	Nøgleoplysninger		
37	Beregning af andelsværdi		
38	Ikke revideret driftsbudget 2017		

Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	332.813	374.500	432.300
Lejeindtægter, erhvervslejemål	4.263.797	4.345.000	3.470.936
Lejeindtægter, kælder	309.550	308.000	262.190
Skatter og afgifter	28.569	16.000	37.361
Regulering frigivelsesbeløb GI	0	0	173.896
Tomgang	-179.721	-125.000	-345.741
	4.755.008	4.918.500	4.030.942
2. Vaskeri og badeanstalt			
Indtægter, vaskeri	654.814	575.000	686.257
Indtægter, badeanstalt	74.240	50.000	68.003
Reparation af vaskeri	-14.609	0	-34.012
Vaskeri	-270.980	-240.000	-234.991
Badeanstalt	-185.340	-92.000	-85.442
	258.125	293.000	399.815
3. Øvrige indtægter			
Internet og telefonabonnement	428.810	430.000	428.242
Dørtelefon og trappelys	291.775	292.000	291.583
Gebyrer ved salg af andele	155.396	200.000	210.867
Skilt & lysarmatur	75.600	75.000	74.280
Ventelistegebyrer	59.805	29.000	21.200
Øvrige indtægter, ejendom	133.367	32.000	169.385
Etableringsudgifter	33.600	33.600	33.600
Omdeling	45.406	45.500	45.435
Regulering af moms	0	0	112.779
Fremlejeafgift	20.625	10.000	21.875
Tidl. restancer opkrævet	19.090	0	529.346
Forbrugs- og ejendomsregnskab	364.015	362.000	343.405
	1.627.489	1.509.100	2.281.997

Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
4. Personalemkostninger			
Lønninger	730.112	740.000	730.334
Pensionsbidrag, arbejdsgiver	57.853	60.000	58.102
Regulering feriepenge hensættelse	-4.384	0	86.873
ATP og andre sociale bidrag	9.094	18.200	10.767
	<u>792.675</u>	<u>818.200</u>	<u>886.076</u>
5. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.252.866	1.255.000	1.177.121
Ejendomsforsikring	409.996	415.000	335.301
Øvrige forsikringer	13.739	10.000	18.024
Bilforsikring	4.123	5.000	4.068
Ulykkes- og arbejdsskedeforsikring	13.000	13.000	11.716
	<u>1.693.724</u>	<u>1.698.000</u>	<u>1.546.230</u>
6. Forbrugsudgifter			
Vand- og varme	46.315	100.000	91.850
Renovation	1.053.265	1.175.000	1.116.335
Elforbrug fællesarealer	198.784	265.000	186.436
Brandpræventivt tilsyn	19.048	19.000	18.795
Skorstensfejer	25.925	26.000	25.271
Rottebekæmpelse	9.734	10.000	9.625
Vejbidrag	5.439	6.000	5.337
Telefon og internet	355.825	431.000	342.919
Abonnementer	0	10.000	90.658
Internetafgift	6.924	20.000	19.294
Forbrugsafgifter	0	20.000	28.045
	<u>1.721.259</u>	<u>2.082.000</u>	<u>1.934.565</u>

Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
7. Renholdelse			
Trappevask og rengøring	298.484	287.000	286.396
Telefon, vicevært	5.543	12.000	9.443
Diverse	24.598	27.000	10.283
Fælles Gårdanlæg / Gårdlaug	348.353	400.000	852.344
Arbejdstøj	5.410	5.000	3.228
Skadedyr	18.141	0	23.360
Snerydning	1.832	5.000	0
Ejendomsinspektør	190.842	191.000	187.100
	893.203	927.000	1.372.154
8. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	187.018		124.786
Drift af maskiner	1.680		12.318
Maler	0		11.891
Elektriker	290.705		82.497
Glarimester	2.938		21.562
Murer	50.405		102.355
Tømrer	146.885		42.574
VVS	65.994		149.585
Container	0		18.363
Låseservice	55.385		35.005
Småanskaffelser	65.186		54.645
Løbende vedligeholdelse	75.146		0
Faldstammer og kloak	70.333		54.344
Ndr.Fasanvej 138 vedligeholdelse	48.606		59.173
Teknisk rådgivning	97.097		182.196
Arbejdsweekender	293		0
Jord/beton-arbejde	6.871		0
Hussvampe laboratorie undersøgelser	0		32.912
Bildrift- og vedligeholdelse	26.683		11.358
Vandmåler	48.376		16.845
Gartner/Haveanlæg	74.910		6.789
Tagarbejder	0		39.172
Budgetpost	0	1.040.000	0
	1.314.511	1.040.000	1.058.370

Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Etablering af kælderarealer	624.645	1.000.000	0
	624.645	1.000.000	0
10. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	817.655	836.000	763.367
Administrationshonorar, øvrige	33.170	50.000	214.993
Udarbejdelse og revision af årsrapport	75.000	90.000	70.000
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	0	0	15.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	38.836
Advokathonorar	475.356	650.000	360.249
Advokathonorar, Karl Poulsen retssagen	1.352.515	0	537.612
Kontrolmanual	30.000	30.000	29.955
Fester	20.716	0	0
Gebyrer m.v.	51.974	60.000	49.616
Kontorartikler	10.262	10.000	11.902
Porto, kopiering og fragt	66.335	62.000	60.992
Generalforsamling og andre møder	25.352	25.000	19.649
Repræsentation	4.138	40.000	4.780
Drift kontorlokaler	13.420	3.000	2.046
Drift kontormaskiner	20.215	15.000	40.044
Småanskaffelser	13.767	5.000	0
Drift EDB	0	5.000	0
Refusioner A/B Victoria	0	0	-18.557
	3.009.875	1.881.000	2.200.484
11. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	42.581	60.000	58.478
Rådgiverhonorar	41.749	200.000	362.364
Tab debitorer, konstateret	54.656	0	0
Hensat tab debitorer	629.639	3.000	37.786
	768.625	263.000	458.628

Noter

	<u>2016</u>	<u>Budget 2016 (ej revideret)</u>	<u>2015</u>
12. Afskrivninger			
Afskrivninger, installationer	273.311	309.500	285.625
Afskrivninger, andre anlæg, inventar og driftsmateriel	<u>20.566</u>	<u>20.500</u>	<u>20.566</u>
	<u>293.877</u>	<u>330.000</u>	<u>306.191</u>
13. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	0	0	2.788
Renter, tilgodehavender	<u>34.561</u>	<u>0</u>	<u>50.863</u>
	<u>34.561</u>	<u>0</u>	<u>53.651</u>
14. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	8.359.955	8.929.000	9.095.516
Renter, pengeinstitutter	696	0	17.971
Garantiomkostninger	0	0	99.937
Låneomkostninger	183.169	0	680.097
Renter, øvrige	0	0	1.861
Kurstab på prioritetslån, netto	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.307.431</u>
	<u>8.543.820</u>	<u>8.929.000</u>	<u>13.202.813</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
15. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	455.232.828	453.698.371
Tilgang i årets løb	<u>1.551.860</u>	<u>1.534.457</u>
Anskaffelsessum 31. december 2016	<u>456.784.688</u>	<u>455.232.828</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	238.553.409	217.886.241
Årets opskrivning	<u>18.721.451</u>	<u>20.667.168</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>257.274.860</u>	<u>238.553.409</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	3.786.237	3.500.612
Årets af- og nedskrivninger	<u>273.311</u>	<u>285.625</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>4.059.548</u>	<u>3.786.237</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>710.000.000</u>	<u>690.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>441.950.000</u>	<u>441.950.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2016 i henhold til vurdering af 13. marts 2017 af ejendomsmægler og valuar Tyge Hellberg og Torben von Linstow. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør 441.950.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,14 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

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>205.666</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>205.666</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	70.193
Årets af- og nedskrivninger	<u>20.566</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>90.759</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>114.907</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
17. Igangværende byggesager		
Igangværende byggesager	892.290	0
	<u>892.290</u>	<u>0</u>
18. Midlertidig ejede lejligheder		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	1.536.100	3.753.747
Afgang i årets løb	0	-2.217.647
Anskaffelsessum 31. december 2016	<u>1.536.100</u>	<u>1.536.100</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>1.536.100</u>	<u>1.536.100</u>
19. Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		
A/B Jægers Finansieringsselskab A/S	19.760.918	17.054.992
Nedskrevet tilgodehavende	-19.752.874	-17.046.992
	<u>8.044</u>	<u>8.000</u>
20. Andre tilgodehavender		
Depositum, voldgift og retsafgift	0	100.000
Mellemregning vurdering/el-rapport	0	12.249
A/B Victoria - Vand- og varmeregnskab	8.863	6.137
Øvrige tilgodehavender	703.080	377.910
Udlån overført fra A/B Jægers Finansieringsselskab A/S	558.227	944.493
Frigivelsesbeløb GI § 18b	62.955	81.147
	<u>1.333.125</u>	<u>1.521.936</u>
21. Likvide beholdninger		
Driftskonto, 6482 0002 716 623	5.104.796	10.730.365
Jyske bank, 6482 0002 721 112	13.893	5.970
Jyske Bank, deponering retssag	5.000.000	5.002.222
	<u>10.118.689</u>	<u>15.738.557</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
22. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2016	242.814.421	241.228.591
Kontant indskud	1.000.000	1.585.830
	<u>243.814.421</u>	<u>242.814.421</u>
23. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2016	238.553.409	217.886.241
Årets værdiregulering	18.721.451	20.667.168
	<u>257.274.860</u>	<u>238.553.409</u>
24. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-134.810.227	-109.878.907
Årets overførte overskud eller underskud	-17.999.280	-31.122.898
Afdrag på prioritetsgæld	5.635.289	6.172.916
Merværdi solgte andele	105.421	18.662
	<u>-147.068.797</u>	<u>-134.810.227</u>
25. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2016	43.023.354	16.439.638
Ifølge resultatdisponering	18.008.989	26.583.716
	<u>61.032.343</u>	<u>43.023.354</u>
26. Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		
Indvendig vedligeholdelse, § 22	236.468	222.627
Udvendig vedligeholdelse, § 18	754.855	772.353
Udvendig vedligeholdelse, § 18b	1.143.339	1.103.311
	<u>2.134.662</u>	<u>2.098.291</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
27. Gæld til pengeinstitutter		
Bygge kredit, 6482 0002 999 560, Fugtsikring III	2.103.838	2.431.247
Bygge kredit, 6482 0002 716 607, Fugtsikring II	3.491.738	3.398.422
Bygge kredit, 6482 0002 716 615, Fugtsikring I	2.248.165	2.091.984
	<u>7.843.741</u>	<u>7.921.653</u>
28. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	3.494.050	3.348.648
Fjernvarmeomkostning	-2.602.710	-2.361.807
Varmeafregning	8.663	222.040
	<u>900.003</u>	<u>1.208.881</u>
29. Anden gæld		
Moms	283.752	7.251
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	18.966	19.992
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	1.704	1.620
Feriepengeforpligtelse funktionærer	82.489	86.873
Mellemregning administrator	6.750	31.950
Kreditorer	885.380	196.557
Skyldige omkostninger	1.689.364	589.318
Diverse gæld	0	6.414
	<u>2.968.405</u>	<u>939.975</u>
30. Periodeafgrænsningsposter		
Periodiseret leje-/boligafgift, indbetaling fra indflyttere og fraflyttere	692.108	7.977.479
	<u>692.108</u>	<u>7.977.479</u>

Noter

31. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi	Hovedstol
BRF lån nr. 0006-502-036, kontantlån, 7,00%	100,00	11,25	59.418	41.945	1.028.754	1.034.681	1.672.000
BRF lån nr. 0011-581-220, kontantlån, 6,00%	100,00	13,25	39.778	37.756	873.573	912.537	1.288.000
BRF lån nr. 0020-617-402, kontantlån, 6,00%	100,00	14,25	2.053	2.250	53.555	54.842	74.000
BRF lån nr. 0020-624-314, kontantlån, 7,00%	100,00	14,25	11.121	11.906	280.128	282.011	390.000
BRF lån nr. 0039-846-280, kontantlån, 2,00%	96,93	29,75	1.064.250	1.283.710	178.194.750	178.208.405	179.259.000
BRF lån nr. 0038-904-204, rentetilpasningslån, 1,00%	102,66	22,25	1.548.747	387.429	35.898.604	36.350.812	38.951.000
BRF lån nr. 0039-314-369, rentetilpasningslån, 1,00%	102,47	28,00	0	427.514	19.344.000	20.510.699	19.344.000
BRF lån nr. 0039-316-516, obligationslån, 3,00%	0,00	0,00	2.909.922	4.910.322	0	0	0
BRF lån nr. 0039-314-301, rentetilpasningslån, 1,00%	103,40	28,25	0	295.673	19.342.000	19.947.263	19.342.000
BRF lån nr. 0039-314-327, rentetilpasningslån, 1,00%	103,17	28,00	0	391.166	19.343.000	20.350.877	19.343.000
BRF lån nr. 0039-314-398, rentetilpasningslån, 1,00%	100,15	28,00	0	493.278	19.345.000	20.793.211	19.345.000
			5.635.289	8.282.949	293.703.364	298.445.338	299.008.000

Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån

77.006

8.359.955

Noter

32. Vandregnskab

Indbetalt a conto	1.517.295	1.435.577
Vandudgifter	-1.195.957	-1.182.817
Vandafregning	15.644	11.214
	<u>336.982</u>	<u>263.974</u>

33. 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.

Siden 2008 har foreningen haft en retssag kørende med Karl Poulsen Murermester Greve A/S, som har stævnet foreningen for ubetalte regninger på ca. 18 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 var berammet til 2016 men er udskudt til 2017. Varigheden og udfaldet af denne retssag er endnu ukendt.

34. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for andelshavernes lån til køb af andele har andelsboligforeningen afgivet kaution for et mindre antal lån, alle optaget inden 30. september 2006. Kautionserklæringer er afgivet som beløbsbegrænset selvskyldner kaution.

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

Noter

35. Lån med ydelsesstøtte

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

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Nominal restgæld	Kursværdi	Hovedstol
BRF lån nr. 0006-326-050, indekslån, 2,50%	125,45	23,00	232.838	194.659	5.029.983	7.287.838	6.835.200
BRF lån nr. 0006-326-063, indekslån, 2,50%	125,45	23,00	57.755	49.254	1.241.130	1.817.998	1.708.800
BRF lån nr. 0006-501-626, indekslån, 2,50%	125,45	23,00	12.944	11.039	278.153	407.436	383.000
BRF lån nr. 0007-391-822, indekslån, 2,50%	125,75	24,00	1.222.179	918.699	27.500.220	37.156.747	36.000.000
BRF lån nr. 0007-391-835, indekslån, 2,50%	125,75	23,50	1.000.558	686.164	22.102.233	28.909.880	29.328.000
BRF lån nr. 0008-095-389, indekslån, 2,50%	125,75	23,50	263.104	180.432	5.811.935	7.602.052	7.712.000
BRF lån nr. 0011-601-113, indekslån, 2,50%	126,00	24,50	189.784	219.829	4.379.996	7.276.741	5.599.000
BRF lån nr. 0020-624-343, indekslån, 2,50%	265,00	26,00	638.312	697.186	15.533.428	24.480.297	19.305.000
			3.617.474	2.957.262	81.877.078	114.938.989	106.871.000

Noter

31/12 2016

31/12 2015

36. 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 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	30.273	30.418	450	30.518
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	810	665	9	565
B4	Erhvervslejemål	4.780	4.780	64	4.780
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	35.863	35.863	523	35.863

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		
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	1994
D2	Ejendommens opførelsesår	1888-1921

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Noter

31/12 2016 31/12 2015

36. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	710.000.000	19.798	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	61.032.343	1.702	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9		
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 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	1.527.741	* 12 /	30.518
H2	Erhvervslejeindtægter	355.316	* 12 /	30.518
H3	Boliglejeindtægter	27.734	* 12 /	30.518
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	60	54	185

Noter

31/12 2016

31/12 2015

36. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	11.445	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.678	
K3	Teknisk andelsværdi	21.123	

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2014	År 2015	År 2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	30	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2	0	17
M3	Vedligeholdelse i alt	24	30	54

Forklaring på udregning:			
		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Felt nr.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57	

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2014	År 2015	År 2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	234	203	185

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

	31/12 2016	31/12 2015
36. Nøgleoplysninger (fortsat)		
	kr. pr. m² andele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.482	12.323
Valuarvurdering	23.265	19.798
Anskaffelsessum (kostpris)	14.968	12.737
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	9.678	8.236
Foreslået andelsværdi	11.445	9.739
Reserver uden for andelsværdi	2.000	1.702
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		36
Finansielle poster, netto		34
Afdrag		22
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>72</u>
37. 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		354.020.484
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi		293.703.364
Prioritetsgæld, kursværdi		<u>-298.445.338</u>
		<u>349.278.510</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2016.		
Fordelingstal er areal i henhold til opmålt areal.		<u>30.518</u>
Værdi pr. fordelingstal		<u>11.445,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2016)		<u>11.445,00</u>

Noter

38. Ikke revideret driftsbudget 2017

	Budget 2016	Resultat 2016	Budget 2017
Indtægter			
Boligafgift	18.316.000	18.332.896	18.351.000
Boligleje	573.500	491.211	484.000
Erhvervsleje	4.345.000	4.263.797	4.614.000
Vaskeri og badeanstalt	293.000	258.125	145.000
Tilskud, privat byfornyelse	378.000	316.941	275.000
* Øvrige indtægter	2.509.100	1.627.489	1.995.100
Indtægter i alt	26.414.600	25.290.459	25.864.100
Omkostninger			
Personaleomkostninger	-818.200	-792.675	-828.200
Ejendomsskat og forsikringer	-1.698.000	-1.693.724	-2.093.300
Forbrugsudgifter	-2.092.000	-1.721.259	-1.752.900
Renholdelse	-932.000	-893.203	-889.000
Vedligeholdelse, løbende	-1.000.000	-1.314.511	-2.045.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.000.000	-624.645	-1.500.000
Administrationsomkostninger	-1.881.000	-3.009.875	-2.639.500
Øvrige foreningsomkostninger	-288.000	-768.625	-118.500
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-27.000	-23.808	-24.000
Andre driftsomkostninger og økonomisk helhedsplan	0	0	0
Afskrivninger	-330.000	-293.877	-300.000
Omkostninger i alt	-10.066.200	-11.136.202	-12.190.400
Resultat før finansielle poster	16.348.400	14.154.257	13.673.700
Finansielle indtægter	0	34.561	0
Finansielle omkostninger	-8.929.000	-8.543.820	-7.100.000
Finansielle poster netto	-8.929.000	-8.509.259	-7.100.000
Resultat før skat	7.419.400	5.644.998	6.573.700
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	7.419.400	5.644.998	6.573.700
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	18.008.989	0
Betalte prioritetsafdrag	5.600.000	5.635.289	6.000.000
Overført til overført resultat	1.819.400	-17.999.280	573.700
I alt	7.419.400	5.644.998	6.573.700

* Herunder er der budgetteret med kr. 500.000 i indtægter på salg af ledige lejligheder i 2017.

PENNEO

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

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

Kim Peter Boesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-357130252694

IP: 85.24.8.72

2017-05-30 14:26:25Z

NEM ID 


Carsten Sylvest Ahlstrøm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-408585061646

IP: 212.237.176.4

2017-05-30 14:53:37Z

NEM ID 

Randa Ruben Jaber Sebelin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-710529545015

IP: 85.24.8.141

2017-05-30 18:40:00Z

NEM ID 


Julie Thorendal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-911930979568

IP: 85.24.9.155

2017-05-30 19:21:50Z

NEM ID 


Johan Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-348850190635

IP: 85.24.8.174

2017-05-31 10:36:12Z

NEM ID 

Marc Cedenius

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-832196941708

IP: 85.24.10.26

2017-05-31 15:48:20Z

NEM ID 


Anne Louise Houmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-280029583257

IP: 80.62.117.114

2017-06-02 15:01:10Z

NEM ID 

Hanne Simonsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-275676442284

IP: 213.83.169.132

2017-06-06 12:13:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 406VW-EZBY3-N0MM3-NM0IP-XC7KN-415M0

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>