

pk revision
rådgivning i øjenhøjde

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Andelsboligforeningen Blommegrenen
Blommegrenen 261
5220 Odense SØ

CVR-nummer: 31 97 94 71

ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 - 31. december 2017

(28. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 20/3 2018

Birgitte Hol
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning 3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 7
Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis 9
Resultatopgørelse 13
Balance, aktiver 15
Balance, passiver 16
Noter 17
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Blommegrenen 23

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Blommegrenen.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. marts 2018

Bestyrelse

Hans Kristian Anders Møller
Formand

Alice Hansen
Næstformand

Stig Eriksen

Henriette Ankerstjerne Hermann

Kenneth Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blommegrenen.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blommegrenen for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

• Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 6. marts 2018

PK Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 49 52 88

Palle Knudsen
Statsautoriseret revisor
mne11903

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Blommegrenen Blommegrenen 261 5220 Odense SØ	
	Telefon:	61 51 55 57
	E-mail:	bestyrelsen@abf-blommegrenen.dk
	CVR-nr:	31 97 94 71
	Kundenr	50171
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Kristian Anders Møller, formand Alice Hansen, næstformand Stig Eriksen Henriette Ankerstjerne Hermann Kenneth Nielsen	
Revisor	PK Revision Rugårdsvej 46C 5000 Odense C	

Ledelsesberetning

Andelsboligforeningens væsentligste aktivitet
Andelsboligforeningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen Andelsboligforeningen Blommegrenen.

Udviklingen i andelsboligforeningens aktiviteter og økonomiske forhold
Andelsboligforeningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blommegrenen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå andelsboligforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

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

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

Indtægter
Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balancen

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

Anvendt regnskabspraksis

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendom vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for ejendommen opgøres som den højeste værdi af dagsværdien og kapitalværdien. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld
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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger
De i noterne 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.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		Regnskab 2017 *revideret*	Budget 2017 *ej revideret*	Regnskab 2016 *revideret*
Indtægter, andelshavere	1	828.000	855.000	745.764
Indtægter		**828.000**	**855.000**	**745.764**
Ejendomsskat og forsikringer	2	-5.499	-58.000	-53.622
Forbrugsafgifter	3	-34.119	-40.000	-33.683
Vedligeholdelse, løbende	4	-61.478	-150.000	-215.062
Salgsomkostninger	5	-2.475	-2.500	-2.290
Administrationsomkostninger	6	-46.082	-30.500	-34.149
Øvrige forenings-omkostninger	7	-33.894	-32.900	-40.191
Omkostninger		**-183.547**	**-313.900**	**-378.997**
Resultat før finansielle poster		**644.453**	**541.100**	**366.767**
Finansielle indtægter	8	0	0	420
Finansielle omkostninger	9	-429.043	-421.511	-421.512
Finansiering		**-429.043**	**-421.511**	**-421.092**
Årets resultat		**215.410**	**119.589**	**-54.325**
Forslag til resultatdisponering:				
Henlagt til vedligeholdelse		100.000	0	125.000
Anvendt henlæggeler		0	0	-115.000
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Afdrag prioritetsgæld		142.851	142.524	142.523
Overført restandel af årets resultat		-27.441	-22.935	-206.848
Resultatdisponering		**215.410**	**119.589**	**-54.325**

Balance 31. december

		2017	2016
Grunde og bygninger	10	20.500.000	19.800.000
Materielle anlægsaktiver		**20.500.000**	**19.800.000**
Anlægsaktiver		**20.500.000**	**19.800.000**
Restancer, andelshavere	11	8.012	0
Periodeafgrænsningsposter	12	10.464	9.920
Tilgodehavender		**18.476**	**9.920**
Likvide beholdninger	13	**241**	**249**
Omsætningsaktiver		**18.717**	**10.169**
AKTIVER		**20.518.717**	**19.810.169**

Balance 31. december

		2017	2016
Andelsindskud		3.320.000	3.320.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		4.099.500	3.399.500
Overført resultat m.v.		2.183.967	1.650.330
Egenkapital		**9.603.467**	**8.369.830**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		340.783	240.783
Andre reserver		**340.783**	**240.783**
Egenkapital	14	**9.944.250**	**8.610.613**
Prioritetsgæld	15	10.312.428	10.874.506
Langfristede gældsforpligtelser		**10.312.428**	**10.874.506**
Kreditinstitutter	16	245.039	299.301
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17	17.000	25.749
Kortfristede gældsforpligtelser		**262.039**	**325.050**
Gældsforpligtelser		**10.574.467**	**11.199.556**
PASSIVER		**20.518.717**	**19.810.169**
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter

		Regnskab 2017 *revideret*	Budget 2017 *ej revideret*	Regnskab 2016 *revideret*
1	**Indtægter, andelshavere**			
	Boligafgifter	828.000	855.000	745.764
	Indtægter, andelshavere	**828.000**	**855.000**	**745.764**
2	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Ejendomsskatter	-12.932	30.000	31.468
	Forsikringer	18.431	28.000	22.154
	Ejendomsskat og forsikringer	**5.499**	**58.000**	**53.622**
3	**Forbrugsafgifter**			
	Renovation	30.151	35.000	29.341
	El	3.968	5.000	4.342
	Forbrugsafgifter	**34.119**	**40.000**	**33.683**
4	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Reparation og vedlieholdelse	61.478	150.000	215.062
	Vedligeholdelse, løbende	**61.478**	**150.000**	**215.062**
5	**Salgsomkostninger**			
	Blomster og gaver	2.475	2.500	2.290
	Salgsomkostninger	**2.475**	**2.500**	**2.290**

Noter

		Regnskab 2017 *revideret*	Budget 2017 *ej revideret*	Regnskab 2016 *revideret*
6	**Administrationsomkostninger**			
	Kontorhold	1	0	1.107
	EDB	228	500	506
	Gebyrer	3.034	5.000	3.410
	Revision og regnskabsmæssig assistance	39.122	25.000	27.316
	Konsulentbistand	3.697	0	1.810
	Administrationsomkostninger	**46.082**	**30.500**	**34.149**
7	**Øvrige foreningsomkostninger**			
	Bestyrelseshonorar	7.200	7.400	6.600
	Vurdering ejendom	0	0	8.750
	Generalforsamling, best.møder og arrangementer	8.443	12.000	8.362
	Grundejerforening	13.560	8.000	11.400
	Kontingent ABF og håndbog	4.691	5.500	5.079
	Øvrige foreningsomkostninger	**33.894**	**32.900**	**40.191**
8	**Finansielle indtægter**			
	Renteindtægter obligationer	0	0	420
	Finansielle indtægter	**0**	**0**	**420**
9	**Finansielle omkostninger**			
	Renteomkostninger pengeinstitut	13.974	12.083	12.084
	Renteswap, afvikling kontant	347.719	348.617	348.617
	Renteomkostninger prioritetsgæld	67.350	60.811	60.811
	Finansielle omkostninger	**429.043**	**421.511**	**421.512**

Noter

		2017	2016
10	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris, primo	21.000.000	21.000.000
	Kostpris	21.000.000	21.000.000
	Opskrivninger, primo	-1.200.000	-1.200.000
	Årets opskrivninger	700.000	0
	Opskrivninger	-500.000	-1.200.000
	Grunde og bygninger	**20.500.000**	**19.800.000**
11	**Restance, andelshavere**		
	Restance for november og december	8.012	0
	Restance, andelshavere	**8.012**	**0**
12	**Periodeafgrænsningsposter**		
	Periodeafgrænsning forsikring	6.172	6.087
	Periodeafgrænsning kontingent ABF	4.292	3.833
	Periodeafgrænsningsposter	**10.464**	**9.920**
13	**Likvide beholdninger**		
	Kassebeholdning	15	15
	Indestående Nykredit Bank, erhvervkonto	226	234
	Likvide beholdninger	**241**	**249**

Noter

		2017	2016
14	**Egenkapital**		
	Andelsindskud		
	Indskudskapital, oprindeligt	3.320.000	3.320.000
		3.320.000	**3.320.000**
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
	Regulering ejendom til offentlig vurdering	4.099.500	3.399.500
		4.099.500	**3.399.500**
	Overført resultat m.v.		
	Saldo primo	-483.211	-276.363
	Afdrag realkredit	18.559.941	18.417.090
	Udtrækning og kursregulering værdipapirer	-7.462.265	-7.462.265
	Kursregulering realkredit	-35.710	-42.698
	Regulering markedsværdi finansielle aftaler	-3.409.383	-3.820.622
	Nedsparingslån og låneomkostninger	-781.089	-781.089
	Indeksregulering realkredit	-4.176.875	-4.176.875
	Fra årets resultatfordeling	-27.441	-206.848
		2.183.967	**1.650.330**
	Egenkapital før andre reserver	**9.603.467**	**8.369.830**
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Vedligeholdelse - primo	240.783	230.783
	Årets henlæggelse	100.000	125.000
	Anvendt i året	0	-115.000
		340.783	**240.783**
	Egenkapital	**9.944.250**	**8.610.613**

Noter

		2017	2016
15	**Prioritetsgæld**		
	Prioritetsgæld, Nykredit obligationslån	4.065.000	4.065.000
	Prioritetsgæld, Nykredit obligationslån	2.802.335	2.946.186
	Markedsværdi finansielle aftaler, renteswap	3.409.383	3.820.622
	Regulering til kursværdi	21.138	24.756
	Regulering til kursværdi	14.572	17.942
	Prioritetsgæld	**10.312.428**	**10.874.506**
16	**Kreditinstitutter**		
	Nordea Bank, erhvervskredit	245.039	299.301
	Kreditinstitutter	**245.039**	**299.301**
17	**Leverandører af varer og tjenesteydelser**		
	Varekreditorer	0	8.749
	Afsat revisor og regnskabsmæssig assistance	17.000	17.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	**17.000**	**25.749**

18 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Ingen kendte.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har indgået renteswap aftale med udløb 30. december 2036. Renteswap aftale udviser pr. 31. december 2017 ikke realiseret tab kr. 3.409.383, og er indregnet som gældsforpligtelse under passiver.

Forsikringsforhold

Andelsboligforeningen har tegnet lovpligtig forsikring igennem ABF

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 8.131.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 20.500.000.

Noter

20 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (valuarvurdering) samt foreningens vedtægter:

Metode 1 - Anskaffelsessum, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a

Ved beregningen af andelskronen er anvendt anskaffelsessum for de 20 andelsboliger som beregningsgrundlag.

Egenkapitalen ifølge balancen, før andre reserver	9.603.467
Regnskabsmæssig værdi, ifølge balancen	-20.500.000
Kontant anskaffelsessum	21.000.000
Egenkapital	**10.103.467**

Andelskronen:	10.103.467	/	3.320.000	**3,04321295**
Andelens værdi pr. stk. type 70 (mak. pris):	3,04321295	*	128.000	389.531
Andelens værdi pr. stk. type 87 (maks. pris):	3,04321295	*	160.000	486.914
Andelens værdi pr. stk. type 95 (maks. pris):	3,04321295	*	172.000	523.433
Andelens værdi pr. stk. type 110 (maks. pris):	3,04321295	*	198.000	602.556

Type 70	4 stk.	1.558.125
Type 87	4 stk.	1.947.656
Type 95	8 stk.	4.187.461
Type 110	4 stk.	2.410.225
Værdi i alt 20 stk.		**10.103.467**

Noter

Metode 2 – Valuarvurdering, jf. andelsboligforeningsloven §5, stk. 2 litra b

Ved beregningen af andelskronen er anvendt valuarvurdering for de 20 andelsboliger som beregningsgrundlag.

Egenkapitalen ifølge balancen, før andre reserver				9.603.467
Egenkapital				**9.603.467**
Andelskronen:		9.603.467 /	3.320.000	**2,89261054**
Andelens værdi pr. stk. type 70 (mak. pris):		2,89261054 *	128.000	370.254
Andelens værdi pr. stk. type 87 (maks. pris):		2,89261054 *	160.000	462.818
Andelens værdi pr. stk. type 95 (maks. pris):		2,89261054 *	172.000	497.529
Andelens værdi pr. stk. type 110 (maks. pris):		2,89261054 *	198.000	572.737
Type 70	4 stk.			1.481.017
Type 87	4 stk.			1.851.271
Type 95	8 stk.			3.980.232
Type 110	4 stk.			2.290.948
Værdi i alt 20 stk.				**9.603.467**

Noter

Metode 3 - Offentlig værdi (offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016), jf. andelsboligforeningsloven §5, stk. 2 litra c

Ved beregningen af andelskronen er anvendt den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2016 for de 20 andelsboliger som beregningsgrundlag.

Egenkapitalen ifølge balancen, før andre reserver	9.603.467
Regnskabsmæssig værdi, ifølge balancen	-20.500.000
Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016	19.800.000
Korrigerede egenkapital	**8.903.467**

Andelskronen:	8.903.467	/	3.320.000	**2,68176717**
Andelens værdi pr. stk. type 70 (mak. pris):	2,68176717	*	128.000	343.266
Andelens værdi pr. stk. type 87 (maks. pris):	2,68176717	*	160.000	429.083
Andelens værdi pr. stk. type 95 (maks. pris):	2,68176717	*	172.000	461.264
Andelens værdi pr. stk. type 110 (maks. pris):	2,68176717	*	198.000	530.990

Type 70	4 stk.	1.373.065
Type 87	4 stk.	1.716.331
Type 95	8 stk.	3.690.112
Type 110	4 stk.	2.123.960
Værdi i alt 20 stk.		**8.903.467**

Noter

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.					
1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.					
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2017 - 31. december 2017	
B				Antal	BBR Areal m^2
B1	Andelsboliger			20	1.828
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt				
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår			1990	
D2	Ejendommens opførelsesår			1990	
E				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			x	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: *Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.* *Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.*				

Noter

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		20.500.000	11.214
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		340.783	186
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1,6
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		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
2	**Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed**			
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m^2 pr. år	
H1	Boligafgift		453	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	46	-30	118
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m^2	
K1	Andelsværdi		5.440	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		5.774	
K3	Teknisk andelsværdi		11.214	

Noter

3	**Byggeteknik og vedligeholdelse**			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m^2)	87	118	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m^2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m^2)	87	118	34
4	**Finansielle forhold**			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			49
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	77	78	78