



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B BISP
ÅRSRAPPORT
2017
20. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2018

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-22
Andelskroneberegning	22
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen BISP Sønder Boulevard 105-113, Bodilsgade 2-8, Ingerslevgade 168-178 Palnatokesgade 1-5 1732 København V Ejendom: Matr.nr. 1486 m.fl., Udenbys Vester Kvarter, København CVR-nr.: 20 57 53 79 Stiftet: 1. december 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karen Bang-Rasmussen, formand Felicia Larsen Richard Childress Casper Angelo Daniel Alvarez Harwith Rasmus Juul-Nyholm Ditte Jessen
Administrator	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Preben Løth
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nordea Algade 4 4000 Roskilde

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for A/B BISP.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2018

Bestyrelse:

Karen Bang-Rasmussen
Formand

Felicia Larsen

Richard Childress

Casper Angelo

Daniel Alvarez Harwith

Rasmus Juul-Nyholm

Ditte Jessen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B BISP skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

København, den 6. april 2018

Administrator:

Preben Løth
Boligexperten Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B BISP

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B BISP for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 23 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 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. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 ledelsen 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.

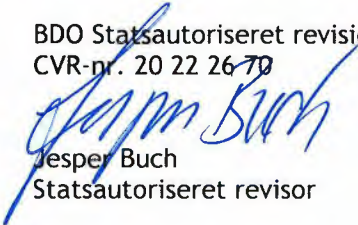
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

København, den 6. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B BISP anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	136	12.490,00
Udlejede lejligheder.....	13	820,00
Erhvervslejligheder.....	1	110,00
	150	13.420,00
Grundareal i m ²		4.313,00

Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.892	13.860
Valuarvurdering.....	21.962	20.440
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.185	2.965
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	1.367	
Foreslået andelsværdi.....	19.249	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.319	

	kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	442
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....	609
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....	866

Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	26%
Øvrige omkostninger.....	32%
Finansielle poster, netto.....	3%
Afdrag.....	39%
	100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	86%
---	-----

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2017	2016	2015	2014	2013
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2013 = index 100).....	73	83	93	93	100
Antal resterende lejelejligheder.....	13	13	13	14	16
Andelskrone.....	96,00	95,00	87,71	86,71	80,48
Vedtaget på generalforsamlingen.....		95,00	87,71	86,71	80,48

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Sønder Boulevard 105-113, Bodilgade 2-8, Ingerslevvej 168-178 og Palnatokesvej 1-5, 1732 København V.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B BISP for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra bad og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

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").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 tkr.	Budget 2017 tkr.
Andelsboligafgift.....		5.519.328	6.133	5.520
Lejeindtægter.....	1	588.718	524	586
Andre indtægter.....	2	561.029	308	250
INDTÆGTER I ALT.....		6.669.075	6.965	6.356
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-815.469	-819	-855
Forbrugsafgifter.....	4	-938.939	-1.006	-1.040
Renholdelse.....	5	-738.072	-712	-731
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-1.177.926	-536	-2.100
Facade.....		-1.622.480	-128	0
Foreningsomkostninger.....	7	-457.713	-480	-501
TV/bredbånd.....		-340.664	-330	-340
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	14	-36.080	-36	-37
OMKOSTNINGER I ALT.....		6.127.343	4.047	5.604
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		541.732	2.918	752
Andre finansielle indtægter.....	8	1.497	2	2
Prioritetsrenter.....	13	-285.034	-325	-316
Andre finansielle omkostninger.....	9	-1.750	-3	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-285.287	-326	-314
RESULTAT FØR SKAT.....		256.445	2.592	438
Skat af årets resultat.....		-35.090	-39	0
ÅRETS RESULTAT.....		221.355	2.553	438
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.103.989	1.082	1.082
Ekstraordinært afdrag på prioritetsgæld.....		3.063.236	0	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.945.870	1.471	-644
I ALT.....		221.355	2.553	438

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....	10	274.300.000	260.200
Altaner.....		452.525	389
Materielle anlægsaktiver.....		274.752.525	260.589
ANLÆGSAKTIVER.....		274.752.525	260.589
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		3.634	15
Forudbetalt forsikring.....		111.121	111
Andre tilgodehavender.....		12.515	0
Mellemregning med administrator.....		9.250	9
Salg af boliger.....		36.375	28
Indestående, Grundejerns Investeringfond § 18b.....		315.642	325
Mellemregning erhvervslejer vedr. lydloft.....		158.509	178
Tilgodehavender.....		647.046	666
Kassebeholdning, bestyrelse og vicevært.....		2.974	3
Indestående i pengeinstitutter.....	11	616.973	4.301
Likvide beholdninger.....		619.947	4.304
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.266.993	4.970
AKTIVER.....		276.019.518	265.559

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Andelskapital.....		2.504.400	2.504
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		234.514.708	220.415
Overført resultat.....		3.877.928	15.597
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12	240.897.036	238.516
Andre reserver.....		16.468.743	4.529
EGENKAPITAL.....		257.365.779	243.045
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		315.642	325
HENSATTE FORPLIGTELSE		315.642	325
Prioritetsgæld.....	13	16.849.281	21.017
Indvendig vedligeholdelse.....	14	375.098	339
Forudbetalt leje og deposita.....		188.945	201
Langfristede gældsforpligtelser.....		17.413.324	21.557
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		36.002	29
Varmeregnskab.....	15	296.434	284
Selskabsskat.....		19.090	29
Vandbidrag.....		18.000	11
Skyldige omkostninger.....	16	555.247	279
Kortfristede gældsforpligtelser.....		924.773	632
GÆLDSFORPLIGTELSE		18.338.097	22.189
PASSIVER.....		276.019.518	265.559
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelskroneberegning	20		

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	499.229	492	
Lejeindtægt, erhverv.....	95.269	93	
Tomgangsleje.....	-5.780	0	
Hensat Grundejernes Investeringsfond.....	0	-61	
	588.718	524	
Andre indtægter			2
Bredbånd.....	167.400	184	
Antennebidrag.....	44.650	45	
Lejeindtægt, kælderrum.....	39.700	39	
Tilbagebetaling renhold af fortov.....	300.571	31	
Anden indtægt.....	8.708	9	
	561.029	308	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	669.049	676	
Forsikringer.....	144.057	141	
Arbejdsskadeforsikring.....	2.363	2	
	815.469	819	
Forbrugsafgifter			4
Vandafgift.....	467.929	515	
Renovation m.v.....	290.297	319	
Renholdelse af fortov.....	122.792	112	
Elektricitet og gas.....	57.921	60	
	938.939	1.006	
Renholdelse			5
Ejendomsservice.....	655.255	651	
Vinduespolering.....	56.740	42	
Anden renholdelse.....	23.402	16	
Snerydning.....	2.675	0	
Storskrald.....	0	3	
	738.072	712	

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			6
Gårdanlæg/maskiner/redskaber	532.401	146	
Diverse/arkitekt/rådgivende ingeniør.....	71.169	6	
Tømrer og snedker.....	222.737	140	
Blikkenslager.....	96.314	123	
Centralvarmeanlæg.....	77.554	70	
Elektriker.....	76.291	25	
Murer.....	69.102	14	
Låseservice.....	14.433	12	
Glarmester	8.820	0	
Kloakservice.....	4.972	0	
Navneskilte.....	4.133	0	
	1.177.926	536	
Foreningsomkostninger			7
Administration.....	231.100	227	
Advokat.....	38.500	39	
Revisionshonorar, BDO.....	32.500	37	
Honorar for indberetning af selvangivelse.....	1.000	0	
Varmeregnskabshonorar.....	34.816	34	
Handelsværdiurdering.....	27.875	26	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	26.000	26	
Udsendelse af venteliste og porto.....	21.114	29	
Møder.....	13.102	5	
PBS-gebyrer, stempel og gebyrer.....	11.846	11	
Fester.....	6.039	5	
Kontingenter.....	13.338	13	
Telefonudgifter.....	483	1	
Mæglersalær.....	0	26	
Tab på debitorer.....	0	1	
	457.713	480	
Andre finansielle indtægter			8
Renter, bankindestående.....	5	0	
Renteindtægter, Gl.....	1.492	2	
	1.497	2	
Andre finansielle omkostninger			9
Kurstab og omkostninger låneindfrielse.....	750	0	
Rentetillæg selskabsskat.....	1.000	3	
	1.750	3	

NOTER

		Note
Grunde og bygninger		10
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....	39.785.292	
Kostpris 31. december 2017.....	39.785.292	
Opskrivninger 1. januar 2017.....	220.414.708	
Årets opskrivninger	14.100.000	
Opskrivninger 31. december 2017.....	234.514.708	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	274.300.000	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 på kr. 274.300.000 i henhold til valuarvurdering foretaget den 15. marts 2018 af Scheel & Co. ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 186.000.000

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,7 %. 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.

	2017 kr.	2016 tkr.	
Indestående i pengeinstitutter			11
Driftskonto Nordea (trækningsret kr. 3.900.000).....	615.708	4.300	
Foreningskonto.....	1.220	1	
Deponeringskonto.....	45	0	
	616.973	4.301	

NOTER

	Note
Egenkapital	12

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	2.504.400	220.414.708	15.596.780	238.515.888
Forslag til årets resultatdisponering.....			-3.945.870	-3.945.870
Afdrag på prioritetsgæld.....			4.167.225	4.167.225
Opskrivning af ejendom.....		14.100.000		14.100.000
Overført til andre reserver.....			-11.940.207	-11.940.207
Egenkapital 31. december 2017.....	2.504.400	234.514.708	3.877.928	240.897.036

Prioritetsgæld	13
-----------------------	-----------

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Nykredit var. rt.	13.361.000	9.379.593	474.455	119.736	8.905.138	9.350.395
2. Nordea, rtp.....	4.090.415	3.190.089	3.190.089	51.727	0	0
3. Nordea, rtp.....	9.425.000	7.677.642	455.729	102.297	7.221.914	7.251.293
4. GI, 1,5%.....	1.212.000	769.181	46.952	11.274	722.229	722.229
	21.016.505	4.167.225	285.034	16.849.281	17.323.917	

Lån 1, rentemakslånet på kr. 13.361.000 fra Nykredit har en restløbetid på 17,5 år. Lånet rentetilpasses hvert halve år. Renten er pr. 1. januar 2017 fastsat til 0,6458 %. Lånet har en maksimal rente på 5 %.

Lån 2, er indfriet pr. 31. december 2017.

Lån 3, F5 rentetilpasningslånet har en restløbetid på 14,75 år med en aktuel rente på 0,229084 %. Lånet skal rentetilpasses næste gang den 1. oktober 2022.

Lån 4, fra GI på kr. 1.212.000 er et fastforrentet lån med en rente på 1,50 %.

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Indvendig vedligeholdelse			14
Indvendig vedligeholdelse primo.....	339.018	303	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	36.080	36	
	375.098	339	
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	0	0	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	0	0	
	0	0	
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	375.098	339	
Varmeregnskab			15
Afholdte varmeudgifter.....	-307.516	-321	
Aconto indbetalt varme.....	603.950	605	
	296.434	284	
Skyldige omkostninger			16
Otto P. Nedergaard.....	299.800	0	
BDO, revisionshonorar.....	32.500	36	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	33.250	26	
Scheel & Co.	26.000	26	
Spuds.....	23.925	16	
BXP Advokater.....	20.625	30	
Vaskeholdet.dk.....	20.060	20	
Gartner Rikke S.....	18.660	0	
Frølund Winsløw/ Advokatfirma.....	13.125	12	
P. Winther Jespersen A/S.....	12.577	0	
Sea VVS Service.....	11.250	4	
Ørsted.....	9.173	10	
Carlsro El Center ApS.....	7.851	6	
Københavns Kommune Vej & Park.....	6.192	0	
Københavns Kommune Center for miljøbeskyttelse.....	4.994	0	
Kloakfirma Aalykke ApS.....	3.922	0	
Wilo Nordic.....	3.608	0	
Absolut Skadedyrsservice.....	3.188	12	
Udlæg bestyrelse.....	1.967	2	
Diverse omkostningskreditorer.....	1.582	1	
VVS 205 ApS.....	1.000	1	
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....	0	58	
ARI Byggerådgivning.....	0	7	
Dahlberg Låse.....	0	7	
Ivan & Thomas Nielsen VVS.....	0	1	
Copenhagen Carpentry.....	0	3	
Vestegnens Parabol og Antenne Service.....	0	1	
	555.247	279	

NOTER

Note

Eventualposter mv.

17

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.849 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 274.300 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 3.900.000 kr. til sikkerhed for gæld i Nordea Bank Danmark.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2017		31-12-2016	31-12-2015
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	136	12.490	12.490	12.490
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	13	820	820	820
B4 Erhvervslejemål	1	110	110	110
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 Ialt	150	13.420	13.420	13.420

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Andelsindskud udgør kr. 200 pr. m² BBR areal.</i>			

D1 Foreningens stiftelsesår	1997
D2 Ejendommens opførelsesår	1920

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		<input checked="" type="checkbox"/>
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	274.300.000	20.440	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	16.468.743	1.227	
	%		
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	6		

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

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

19

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	442		
H2	Erhvervslejeindtægter	8		
H3	Boliglejeindtægter	40		
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	192	204	18

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	19.249
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.367
K3	Teknisk andelsværdi	20.616

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	76	40	88
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m ²)	0	9	121
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	76	49	209

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93%
---	---	-----

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	407	87	334

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

20

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 240.897.036.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	39.785.292
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	274.300.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	186.000.000

Ejendommen blev den 15. marts 2018 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Scheel & Co. til en kontant handelspris på kr. 274.300.000 pr. 31. december 2017.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2017.....	240.897.036
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	274.300.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>274.300.000</u>
	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	17.323.917
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>16.849.281</u>
	-474.636
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....	240.422.400

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{240.422.400 \times \text{andelsindskud}}{2.504.400}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 96,00. Andelsindskuddet udgør kr. 200 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret)	
	Budget	Regnskab
	2018	2017
	kr.	kr.
Andelsboligafgift.....	5.520.000	5.519.328
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	500.000	499.229
Lejeindtægt, erhverv.....	96.000	95.269
Tilbagebetaling renhold af fortov.....	0	300.571
Andre indtægter.....	250.000	254.678
Indtægter i alt.....	6.366.000	6.669.075
Ejendomsskat.....	-700.000	-669.049
Forsikringer.....	-150.000	-144.057
Arbejdsskadeforsikring.....	-3.000	-2.363
Renovation m.v.....	-332.000	-290.297
Renholdelse af fortov.....	0	-122.792
Vandafgift.....	-530.000	-467.929
Elektricitet og gas.....	-62.000	-57.921
Ejendomsservice.....	-671.000	-655.255
Vinduespolering.....	-50.000	-56.740
Anden renholdelse.....	-25.000	-23.402
Vedligeholdelse, løbende.....	-1.536.000	-1.177.925
Facade.....	0	-1.622.480
Administration.....	-240.000	-231.100
Handelsværdiurdering.....	-27.000	-27.875
Revisionshonorar, BDO.....	-39.000	-33.500
Advokat.....	-100.000	-38.500
Møder.....	-15.000	-13.102
PR Banedanmark.....	-50.000	0
Varmeregnskabshonorar.....	-35.000	-34.816
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-26.000	-26.000
Øvrige foreningsomkostninger.....	-70.000	-56.496
TV/bredbånd.....	-350.000	-340.664
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-37.000	-36.080
Finansielle indtægter.....	2.000	1.497
Prioritetsrenter.....	-270.000	-285.034
Kurstab og omkostninger låneindfrielse.....	0	-750
Skat af årets resultat.....	0	-35.090
Udgifter i alt.....	5.316.000	6.447.720
ÅRETS RESULTAT.....	1.050.000	221.355
Afdrag på prioritetsgæld.....	-1.050.000	-4.167.225
Nettoresultat.....	0	-3.945.870
Andre likviditetspåvirkninger		
Likviditetsforskydning.....	0	
Likvid beholdning, primo.....	342.220	
Likvid beholdning, ultimo.....	342.220	