

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13

Thorsgade 3-13, 2200 København N

Årsrapport

2016/17

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13.

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

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.

København N, den 9. januar 2018

Administrator

Skovgaard Alsig
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse


Pernille Yde Nielsen
formand

Kristian Dahl Hansen


Maja Magnussen Salminen

Asbjørn Boye Knudsen


Casper Lillegaard Madsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2018.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13 for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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. 30. september 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 Thorsgade 3-13 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

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, 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 eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

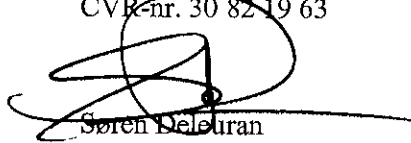
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København V, den 9. januar 2018

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Deleuran

statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13
Thorsgade 3-13
2200 København N

CVR-nr.: 21 43 73 28

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Andelskapital: 10.710

Andelshavere: 42

Ejendommen

Matrikelnr: Valby, København 1569 m.fl.

Bestyrelse

Pernille Yde Nielsen
Kristian Dahl Hansen
Maja Magnussen Salminen
Asbjørn Boye Knudsen
Casper Lillegaard Madsen

Administrator

Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab
Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th
1414 København K
Telefon: 33 13 11 30
Mail: info@skovgaardalsig.dk

Revisor

GLB Revision Statsautoriserede Revisorer A/S
Gammel Kongevej 1, 2.
1610 København V
Telefon: 38 87 99 11
Mail: kbh@glb.dk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 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.

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens 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

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen. 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.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

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").

Anvendt regnskabspraksis

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, 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. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	2015/16
1 Boligafgift	2.161.361	2.161.000	2.045.386
2 Vaskeriindtægter	16.799	22.000	22.292
3 Øvrige indtægter	25.016	12.000	15.756
Indtægter i alt	2.203.176	2.195.000	2.083.434
4 Ejendomsskat og forsikringer	-346.598	-353.000	-350.558
5 Forbrugsafgifter	-167.040	-155.000	-115.639
6 Renholdelse	-172.171	-170.000	-157.373
7 Vedligeholdelse, løbende	-193.870	-280.000	-246.911
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-3.434.144	-4.450.000	-3.277.083
9 Adm. omkostninger	-169.094	-174.000	-171.003
10 Øvrige foreningsomkostninger	-60.941	-82.000	-50.260
Omkostninger i alt	-4.543.858	-5.664.000	-4.368.827
Resultat før finansielle poster	-2.340.682	-3.469.000	-2.285.393
Finansielle indtægter	0	2.000	661
Finansielle omkostninger	-446.402	-446.000	-780.612
Finansielle poster netto	-446.402	-444.000	-779.951
Årets resultat	-2.787.084	-3.913.000	-3.065.344
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	446.402	426.000	381.418
Overført restandel af årets resultat	-3.233.486	-4.339.000	-3.446.762
Overført til "Overført resultat"	-2.787.084	-3.913.000	-3.065.344
I alt	-2.787.084	-3.913.000	-3.065.344

Balance 30. september

Aktiver			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	69.000.000	64.000.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>69.000.000</u>	<u>64.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
12	Restancer, andelshavere	0	106
	Beboerkonto, fraflyttere	0	1.200
13	Andre tilgodehavender	2.616	3.833
14	Periodeafgrænsningsposter	93.614	86.558
	Tilgodehavender i alt	<u>96.230</u>	<u>91.697</u>
15	Likvide beholdninger	2.661.983	8.244.681
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.758.213</u>	<u>8.336.378</u>
	Aktiver i alt	<u>71.758.213</u>	<u>72.336.378</u>

Balance 30. september

Passiver			
Note		2017	2016
Egenkapital			
16	Andelsindskud	10.710	10.710
17	Reserve for opskrivning af ejendom	56.632.590	51.632.590
18	Overført resultat	-7.558.249	-6.377.404
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>49.085.051</u>	<u>45.265.896</u>
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	5.000.000	6.606.239
	Andre reserver	<u>5.000.000</u>	<u>6.606.239</u>
	Egenkapital i alt	<u>54.085.051</u>	<u>51.872.135</u>
Gældsforpligtelser			
20	Gæld til realkreditinstitutter	<u>16.128.729</u>	<u>16.564.309</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.128.729</u>	<u>16.564.309</u>
21	Kortfristet del af langfristet gæld	435.580	425.879
22	Gæld til pengeinstitutter	15.485	0
	Forudbetalt leje og deposita	269.688	265.571
	Beboerkonto, andelssalg	0	698.840
23	Varmeregnskab	28.421	49.576
24	Anden gæld	<u>795.259</u>	<u>2.460.068</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.544.433</u>	<u>3.899.934</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.673.162</u>	<u>20.464.243</u>
	Passiver i alt	<u>71.758.213</u>	<u>72.336.378</u>
25	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
26	Eventualforpligtelser		
27	Nøgleoplysninger		
28	Beregning af andelsværdi		
	Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>Budget 2016/17 (ej revideret)</u>	<u>2015/16</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	2.161.361	2.161.000	2.045.386
	<u>2.161.361</u>	<u>2.161.000</u>	<u>2.045.386</u>
2. Vaskeriindtægter			
Vaskeriindtægter	16.799	22.000	22.292
	<u>16.799</u>	<u>22.000</u>	<u>22.292</u>
3. Øvrige indtægter			
Antenneregnskab	-1.971	2.000	1.862
Arbejdsdage	19.389	10.000	13.755
Påkravsgebyr	278	0	139
Indtægt internet, andelshavere	7.320	0	0
	<u>25.016</u>	<u>12.000</u>	<u>15.756</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	283.059	292.000	290.471
Forsikringer	63.539	61.000	60.087
	<u>346.598</u>	<u>353.000</u>	<u>350.558</u>
5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	90.830	120.000	86.351
Elforbrug fællesarealer	76.210	35.000	29.288
	<u>167.040</u>	<u>155.000</u>	<u>115.639</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>Budget</u> <u>2016/17</u> (ej revideret)	<u>2015/16</u>
6. Renholdelse			
Viceværtsservice	37.886	45.000	37.151
Vinduespolering	0	4.000	0
Renholdelse af gård	20.093	12.000	13.474
Trappevask	90.218	89.000	88.455
Diverse	23.974	20.000	18.293
	<u>172.171</u>	<u>170.000</u>	<u>157.373</u>
7. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	9.879	0	6.340
Varmeanlæg	5.255	0	42.785
Elektriker	3.856	0	2.516
Glarmester	0	0	701
Murer	0	0	3.634
VVS	9.777	0	33.684
Låseservice	13.519	0	6.404
Diverse	9.852	0	15.370
Fælles gårdanlæg	121.667	0	66.364
Gård, have og vej	0	0	6.115
Kloakarbejde	20.065	0	62.998
Vedligeholdelse, løbende	0	280.000	0
	<u>193.870</u>	<u>280.000</u>	<u>246.911</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering af baderum	3.434.144	4.450.000	3.277.083
	<u>3.434.144</u>	<u>4.450.000</u>	<u>3.277.083</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>Budget</u> <u>2016/17</u> (ej revideret)	<u>2015/16</u>
9. Adm. omkostninger			
Administrationshonorar	128.215	132.000	129.581
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.000	21.000	21.000
Varmeregnskabshonorar	14.279	14.000	13.834
Gebyrer m.v.	5.600	7.000	6.588
	<u>169.094</u>	<u>174.000</u>	<u>171.003</u>
10. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	0	40.000	7.333
Udgiftsført kassebeholdning	5.000	0	0
Hjemmeside	0	0	762
ABF kontingent	8.456	9.000	8.170
Diverse	21.834	19.000	0
Valuarhonorar	0	14.000	13.744
Kontorholdsgodtgørelse	8.983	0	5.600
Kopiering og kontorartikler	896	0	2.200
Møder og generalforsamling	693	0	1.739
Telefon	15.079	0	10.712
	<u>60.941</u>	<u>82.000</u>	<u>50.260</u>

Noter

	30/9 2017	30/9 2016
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2016	12.367.410	12.367.410
Anskaffelsessum 30. september 2017	12.367.410	12.367.410
Opskrivninger 1. oktober 2016	51.632.590	50.632.590
Årets opskrivning	5.000.000	1.000.000
Opskrivninger 30. september 2017	56.632.590	51.632.590
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	69.000.000	64.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	57.000.000	57.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2017 i henhold til vurdering af 16. november 2017 af ejendomsmægler og valuar Morten Ristock-Poulsen,. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør 57.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,65 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.</p>		
12. Restancer, andelshavere		
Restancekonto	0	106
	0	106
13. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	2.616	3.833
	2.616	3.833
14. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	14.295	13.803
Ejendomsskat	69.681	72.755
Løbende omkostninger	9.638	0
	93.614	86.558

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
15. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	5.000
Danske Bank A/S, driftskonto	2.661.983	8.238.171
Danske Bank A/S, bestyrelseskonto	0	1.406
Danske Bank A/S, girokonto	0	104
	<u>2.661.983</u>	<u>8.244.681</u>
16. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2016	10.710	10.710
	<u>10.710</u>	<u>10.710</u>
17. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2016	51.632.590	50.632.590
Årets værdiregulering	5.000.000	1.000.000
	<u>56.632.590</u>	<u>51.632.590</u>
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	-6.377.404	-5.313.641
Afdrag på prioritetsgæld	446.402	381.418
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	1.606.239	2.001.583
Overført af årets resultat, jf. res. disp.	-3.233.486	-3.446.764
	<u>-7.558.249</u>	<u>-6.377.404</u>
19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. oktober 2016	6.606.239	8.607.822
Overført fra overført resultat m.v.	-1.606.239	-2.001.583
	<u>5.000.000</u>	<u>6.606.239</u>

Noter**20. Gæld til realkreditinstitutter**

	Restløbe-		Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
	Kurs	tid i år						
Lån nr. 022	100,00	3	19.951	4.666	62.385	62.385	20.671	62.907
Lån nr. 027	100,00	29	405.928	441.429	16.501.924	16.501.924	414.909	16.924.886
			425.879	446.095	16.564.309	16.564.309	435.580	16.987.793

Kontantlån, oprindelig kr. 262.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,5596 pct. p.a. Lånet er konvertibelt. Annuitetslån med afdrag.

Kontantlån, oprindelig kr. 16.970.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,1944 pct. p.a. Lånet er konvertibelt. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
21. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	435.580	425.879
	<u>435.580</u>	<u>425.879</u>
22. Gæld til pengeinstitutter		
Danske Bank A/S, bestyrelseskonto	15.279	0
Danske Bank A/S, girokonto	206	0
	<u>15.485</u>	<u>0</u>
23. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	194.200	196.680
Fjernvarmeomkostning	-165.779	-147.104
	<u>28.421</u>	<u>49.576</u>
24. Anden gæld		
Mellemregning administrator	1.385	0
Omkostninger	740.969	2.460.068
Forudbetalt husleje	52.905	0
	<u>795.259</u>	<u>2.460.068</u>
25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.564 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2017 udgør 69.000 t.kr.		

Noter

26. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 27, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

27. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13 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:

Feltnr	Boligtype	30/09 2015	30/09 2016	30/09 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.144	3.144	41	3.144
B2	Erhvervsandele	144	144	1	144
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	3.288	3.288	42	3.288

Feltnr	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	Andelsværdier fordeles således, at andelsværdien op til i alt kr. 1.304.236 fordeles efter en oversigt, der er vedlagt vedtægterne, og andelsværdi herudover fordeles efter areal hvor bolig 11 vægter 1,25				

Noter

27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1960
D2	Ejendommens opførelsesår	1904

Feltnr

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

Feltnr

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

Feltnr

	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	69.000.000	20.985

Feltnr

	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2017 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	1.521

Feltnr

	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

Feltnr

	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

Noter

27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo mnd's indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr				kr. pr. m ²
.				
H1	Boligafgift	180.118	* 12 /	3.288
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.288
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.288

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
.				
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	48	-932	-848

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr		kr. pr. m ²
.		
K1	Andelsværdi	14.403
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.536
K3	Teknisk andelsværdi	18.939

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
.				
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	75	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	114	997	1.044
M3	Vedligeholdelse i alt	158	1.072	1.103

Noter

27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *

100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

%

74

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr

R Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år

År	År	År
2014/15	2015/16	2016/17
kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
124	116	130

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.336	17.336
Valuarvurdering	20.985	20.985
Anskaffelsessum (kostpris)	3.761	3.761
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.536	4.536
Foreslået andelsværdi	14.403	14.403
Reserver uden for andelsværdi	1.521	1.521

	kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)	657

Noter

27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	67
Øvrige omkostninger	17
Finansielle poster, netto	8
Afdrag	8
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>98</u>

28. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	49.085.051
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.564.309
Prioritetsgæld, kursværdi	-16.987.793
	<u>48.661.567</u>
Heraf andelsværdier pr. 31. december 1984	-1.304.236
	<u>47.357.331</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2017.

Fordelingstal er areal i henhold til arealfortegnelse.	<u>3.324</u>
--	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>14.247,09</u>
-------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. januar 2016)	<u>13.130,00</u>
---	------------------

<u>Bolig nr.</u>	<u>Adresse Thorsgade</u>	<u>Areal m²</u>	<u>Andelspris pr. 31/12 1984</u>	<u>Andelsværdi</u>
<u>Nr. 3</u>				
1	st. tv.	55	19.121	802.711
2	st. th.	54	40.635	809.978
3	1. th.	54	20.797	790.140
63	1. tv.	55	20.797	804.387
4+5	2. sal	109	41.816	1.594.749
6+7	3. sal	109	40.768	1.593.701
8+9	4. sal	109	41.310	1.594.243
<u>Nr. 5</u>				
10	st. tv.	72	25.724	1.051.514
11+20	st. th.	180	108.331	2.672.807
12	1. tv.	68	25.494	994.296
13	1. th.	70	24.589	1.021.886
14	2. tv.	68	25.494	994.296
15	2. th.	72	23.974	1.049.764
16	3. tv	68	25.065	993.867
17	3. th.	72	24.589	1.050.380
18	4. tv.	68	24.589	993.392
19	4. th.	72	25.599	1.051.389
<u>Nr. 7</u>				
21	1. tv.	46	20.879	676.245
22	1. th.	60	21.877	876.702
23	2. tv.	46	16.900	672.266
24	2. th.	60	21.877	876.702
25	3. tv	46	16.993	672.359
26	3. th.	60	22.617	877.443
27+28	4. sal	106	39.610	1.549.802
<u>Nr. 9</u>				
33	st.	102	36.336	1.489.540
35	1. tv.	51	21.031	747.633
36	1. th.	51	20.871	747.473
37	2. tv.	51	20.649	747.251
38	2. th.	51	17.122	743.723
39+40	3. sal	102	41.649	1.494.852
41+42	4. sal	102	39.185	1.492.389
Transport		2.289	916.287	33.527.879

<u>Bolig nr.</u>	<u>Adresse Thorsgade</u>	<u>Areal m²</u>	<u>Andelspris pr. 31/12 1984</u>	<u>Andelsværdi</u>
Transport		2.289	916.287	33.527.879
	<u>Nr. 11</u>			
43+44	stuen	102	37.459	1.490.662
45	1. tv.	51	20.871	747.473
46	1. th.	51	20.961	747.562
47+48	2. sal	102	38.854	1.492.057
49+50	3. sal	102	39.291	1.492.494
51+52	4. sal	102	36.173	1.489.376
	<u>Nr. 13</u>			
53	st. tv.	51	18.451	745.052
54	st. th.	54	16.900	786.242
55+56	1. sal	105	40.351	1.536.295
57+58	2. sal	105	40.351	1.536.295
59+60	3. sal	105	37.938	1.533.883
61+62	4. sal	105	40.351	1.536.295
		<u>3.324</u>	<u>1.304.236</u>	<u>48.661.567</u>
Areal		3.288		
Bolig 11 vægtet med 1,25		36		
		<u>3.324</u>		

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2017

30/9 2017
kr.

Disponible beløb:

Andre tilgodehavender	2.600	
Forudbetalte omkostninger	93.600	
Likvide beholdninger	<u>2.662.000</u>	2.758.200

Diverse gældsposter:

Varmeregnskab	28.400	
Gæld til pengeinstitutter	15.500	
Øvrig gæld	<u>795.300</u>	<u>839.200</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2017

1.919.000

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2016 5.127.800

Formuetilgang i årets løb:

Førøgelse af forudbetalt leje og deposita 4.200

5.132.000

Formueafgang i årets løb:

Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser 3.213.000

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2017

1.919.000

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	2.200.000	2.161.361	2.161.000
Vaskeriindtægter	17.000	16.799	22.000
Arbejdsdage	10.000	19.389	10.000
Antenneregnskab	2.000	-1.971	2.000
Påkravsgebyr	0	278	0
Indtægt internet	0	7.320	0
	2.229.000	2.203.176	2.195.000
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	280.000	283.059	292.000
Forsikringer	64.000	63.539	61.000
Vandafgift	140.000	90.830	120.000
Elforbrug fællesarealer	80.000	76.210	35.000
Vicevært	52.000	37.886	45.000
Trappevask	91.000	90.218	89.000
Vinduespolering	4.000	0	4.000
Renholdelse af gård	21.000	20.093	12.000
Kørsel affald	0	0	0
Graffiti fjerner	15.000	0	15.000
Anden renholdelse	5.000	23.974	5.000
Vedligeholdelse, løbende	280.000	193.870	280.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.000.000	3.434.144	4.450.000
Arbejdsdage	0	0	0
Administrationshonorar	132.000	128.215	132.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	21.000	21.000
Varmeregnskabshonorar	14.000	14.279	14.000
Gebyrer m.v.	7.000	5.600	7.000
Bestyrelseshonorar	40.000	0	40.000
Kontorholdsgodtgørelse	0	8.983	0
Valuarhonorar	14.000	0	14.000
Kopiering og kontorartikler	3.000	896	3.000
Møder og generalforsamling	8.000	693	8.000
Telefon	7.000	15.079	7.000
ABF kontingent	9.000	8.456	9.000
Hjemmeside	1.000	0	1.000
Udgiftsført kassebeholdning	0	5.000	0
Diverse	0	21.834	0
OMKOSTNINGER I ALT	2.288.000	4.543.858	5.664.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-59.000	-2.340.682	-3.469.000

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
Finansielle poster:			
Renteindtægter bank	2.000	0	2.000
Prioritetsrenter og bidrag	-446.000	-446.402	-446.000
Omkostninger ved omprioritering	0	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0
Andre renter	0	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	444.000	446.402	444.000
ÅRETS RESULTAT	-503.000	-2.787.084	-3.913.000
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	-503.000	-2.787.084	-3.913.000
DISPONERET I ALT	-503.000	-2.787.084	-3.913.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-503.000	-2.787.084	-3.913.000
Betalte prioritetsafdrag	-426.000	-446.402	-426.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	1.000.000	3.434.144	4.450.000
Resultat af ordinær drift	71.000	200.658	111.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-1.000.000	-3.434.144	-4.450.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-929.000	-3.233.486	-4.339.000

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2017/18**

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2017	1.924.000
Årets budgetterede resultat 2017/18 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-929.000
Likviditetsunderskud pr. 30. september 2018	995.000

Foranstående budget for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.