

BRØNSHØJ REGNSKAB ivs
REGISTREREDE REVISORER
HAVDRUPVEJ 24, 2700 BRØNSHØJ
Tlf. 30473046 cc@brhregnskab.dk
CVR 36709030

ANDELSBOLIGFORENINGEN
ABSALONSGADE 28 - 28A - 28B

ÅRSRAPPORT 1.7.2016 - 30.6.2017
CVR NR. 14811613

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 20
Andelsværdiberegning	20 - 21

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN: Andelsboligforeningen
Absalonsgade 28 - 28A - 28B
1658 København V
Matr. nr 621 Udenbys Vester Kvarter, København
CVR nr.14811613

BESTYRELSEN: Formand Rasmus Køster-Rasmussen
Peter Bendtsen
Rune Aabenhus
Jonas Vestergaard
Kasper Netterstrøm

REVISOR: Brønshøj Regnskab IVS
Registrerede Revisorer
Havdrupvej 24
2700 Brønshøj
CVR. nr. 36 70 90 30
Claus Christensen, registreret revisor
Tlf. 30473046

ADMINISTRATOR Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K
Tlf. 33137800

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 26. oktober 2017

Dirigent:

BESTYRELSESPÅTEGNING:

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens regnskabsregler samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30 juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. oktober 2017

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

København, den 26. oktober 2017

Bestyrelsen:

Rasmus Køster-Rasmussen
Formand

Peter Bendtsen

Rune Aabenhus

Jonas Vestergaard

Kasper Netterstrøm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 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 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 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 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 brugerne 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.

København den 26. oktober 2017

Brønshøj Regnskab IVS
Registrerede Revisorer
CVR nr. 36709030

Claus Christensen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis:

For året er prioritetsgæld opdelt i kort og langfristet det. Ellers er anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

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 h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udlejning og vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Der 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 bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag fra prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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 mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver - forsat

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til værdien iflg. offentlig ejendomsvurdering på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Der afskrives ikke på ejendommen

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, værdien falder. Der afskrives ikke på foreningens ejendom. Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv. 10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi iflg. offentlig ejendomsvurdering, "Reserve for opskrivning af foreningens ejendom".

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved ny udstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Øvrige noter. Nøgletalsoplysninger

De i note 20 anførte nøgletal har til formål af give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomi med andre foreningers økonomiske forhold. Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

<u>NOTE</u>		Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
	INDTÆGTER:			
	Boligafgifter	894.813	894.812	845.492
	Leje Fiberby	21.600	21.600	10.800
	Gårdlaugsbidrag	30.802	30.800	31.885
	Diverse indtægter	916	0	5.675
	Vaskeriindtægt	18.345	16.000	15.270
	Tilskud offentlig byfornyelse (rentetilskud)	74.953	76.000	76.504
	Lejeindtægt fælleslokaler	6.575	12.000	6.200
	INDTÆGTER I ALT:	<u>1.048.004</u>	<u>1.051.212</u>	<u>991.826</u>
	OMKOSTNINGER:			
1	Ejendomsskat og forsikringer	247.078	244.000	239.786
2	Forbrugsafgifter	106.736	125.000	137.278
3	Renholdelse	79.468	80.800	77.814
4	Vedligeholdelse, løbende	153.876	200.000	75.672
5	Administrationsomkostninger	110.800	104.800	105.744
9	Af- og nedskrivning inventar mv.	6.852	6.852	6.852
	OMKOSTNINGER I ALT:	<u>704.810</u>	<u>761.452</u>	<u>643.146</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:	<u>343.194</u>	<u>289.760</u>	<u>348.680</u>
	RENTER OG AFDRAG:			
6	Finansielle indtægter	1.161	0	1.321
7	Finansielle omkostninger	217.436	216.705	226.656
	FINANSIELLE POSTER. I ALT:	<u>216.275</u>	<u>216.705</u>	<u>225.335</u>
	ÅRETS RESULTAT:	<u>126.919</u>	<u>73.055</u>	<u>123.345</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom"	0	0	0
	Overført til "Overført resultat mv.":			
	Prioritetsafdrag	205.170	205.170	195.785
	Afskrivning	-6.852	-6.852	-6.852
	Overført restandel af årets resultat	-71.399	-125.263	-65.588
	DISPONERET I ALT:	<u>126.919</u>	<u>73.055</u>	<u>123.345</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

NOTE	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
8	74.000.000	74.000.000
	Ejendommen, matr. nr. 621 Udenbys Vester Kvarter Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2015 udgør kr. 74.000.000	
9	27.406	34.258
	Særlige installationer	
	<u>74.027.406</u>	<u>74.034.258</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT:	
	<u>74.027.406</u>	<u>74.034.258</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT:	
	<u>74.027.406</u>	<u>74.034.258</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
10	43.153	50.969
	Andre tilgodehavender	
	3.970	3.970
	Middelgrundens Vindmøllelaug	
	<u>47.123</u>	<u>54.939</u>
	TILGODEHAVENDER I ALT:	
11	<u>30.199</u>	<u>68.571</u>
	Likvide beholdninger	
	<u>77.322</u>	<u>123.510</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:	
	<u>77.322</u>	<u>123.510</u>
	<u>74.104.728</u>	<u>74.157.768</u>
	AKTIVER I ALT:	
	<u>74.104.728</u>	<u>74.157.768</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
12	EGENKAPITAL:	
	Andelsindskud	34.131
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	68.526.323
	Overført resultat	-37.156.477
	EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER:	26.080.939
12	ANDRE RESERVER:	
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	38.346.962
	ANDRE RESERVER I ALT:	43.543.081
	EGENKAPITAL I ALT:	69.624.020
	GÆLD, LANGFRISTEDEGÆLDSFORPLIGTELSE:	
13	Prioritetsgæld, langfristed andel, forfalden efter 1 år	4.064.769
		<u>4.064.769</u>
	GÆLD, KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:	
13	Prioritetsgæld, kortfristet andel (forfald inden for 1 år)	215.021
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	12.864
14	Varmeregnskab	1.125
15	Vandregnskab	2.240
16	Antenneregnskab	0
17	Internetadgang	472
18	Øvrig gæld	57.298
		<u>289.020</u>
	GÆLD I ALT:	4.533.748
	PASSIVER I ALT:	74.157.768
19	Eventualaktiver- og forpligtelser	
20	Nøgletal	
21	Beregning af andelsværdi	

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

	Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
1. EJENDOMSSKAT OG FORSIKRING:			
Ejendomsskat	211.663	208.000	205.110
Forsikring	35.415	36.000	34.676
	247.078	244.000	239.786
2. FORBRUGSAFGIFTER:			
Renovation, skorstensfejning og rottebek.	73.409	85.000	81.945
Elforbrug fællesarealer	33.327	40.000	55.333
	106.736	125.000	137.278
3. RENHOLDELSE:			
Vicevært og renholdelse	37.392	50.000	41.699
Gårdlaug	30.803	30.800	30.803
Vejrenholdelse, inkl. snerydning	11.273	0	5.312
	79.468	80.800	77.814
4. VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE			
		200.000	
VVS arbejde	42.861		17.168
Varmeanlæg	2.896		2.687
Eleartikler	515		0
Have	3.983		0
Maler	0		33.500
Låseservice m.m.	531		1.339
Murer	0		2.125
Snedker	0		500
Glarmester	0		600
Vaskeri	6.661		1.051
Kloakarbejde, faldstammer	87.478		994
Porttelefon	4.046		0
Arbejdsweekend	4.905		2.462
Småanskaffelser	0		246
Teknisk rådgivning	0		13.000
	153.876	200.000	75.672
5. ADMINISTRATIONSSOMKOSTNINGER:			
Administration	54.800	54.800	54.800
Revision og regnskabsmæssig assistance (heraf vedrørende 2015/16 kr. -250)	13.750	14.000	15.875
Arbejdsskadeforsikring	2.702	0	2.655
Andre serviceabonnementer og Falck	8.947	7.000	7.181
Vand og varmeregnskab	11.301	12.000	11.532
Foreningsudgifter	605	11.000	935
Vand og varme fælleslokaler og vaskeri	6.957	0	6.970
Bank og andre gebyrer	4.914	0	2.717
Kontorartikler, porto m.m.	6.824	6.000	3.079
	110.800	104.800	105.744

	Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
6. FINANSIELLE INDTÆGTER:			
Renteindtægter bank	1.161	0	1.271
Udbytte Møllelaug	0	0	50
	1.161	0	1.321
7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:			
Bankrenter	789	0	517
Prioritetsrenter og bidrag	216.647	216.705	226.139
	217.436	216.705	226.656

NOTER TIL BALANCEN

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
8. EJENDOMMEN, MATR. NR 621 UDENBYS VESTER KVARTER:		
Kostpris 1.juli	5.473.677	5.473.677
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<u>5.473.677</u>	<u>5.473.677</u>
Opskrivninger 1. juli	68.526.323	68.526.323
Regulering 1. juli	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
	<u>68.526.323</u>	<u>68.526.323</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>74.000.000</u>	<u>74.000.000</u>
Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016, der udgør kr. 74.000.000.		
9. SÆRLIGE INSTALLATIONER:		
Tørretumbler:		
Kostpris 1. juli	23.209	23.209
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>23.209</u>	<u>23.209</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	11.605	9.284
Afskrivning indeværende år	2.321	2.321
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>13.926</u>	<u>11.605</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>9.283</u>	<u>11.604</u>
Forventet levetid, år	10	10
Vaskemaskine:		
Kostpris 1. juli	45.309	45.309
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>45.309</u>	<u>45.309</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	22.655	18.124
Afskrivning indeværende år	4.531	4.531
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>27.186</u>	<u>22.655</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>18.123</u>	<u>22.654</u>
Forventet levetid, år	10	10

NOTER TIL BALANCEN

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
10. ANDRE TILGODEHAVENDER:		
Andre tilgodehavender	711	1.925
Tilgodehavende Fiberby	3.600	12.148
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte omkostninger)	38.842	36.896
	<u>43.153</u>	<u>50.969</u>
11. LIKVIDE BEHOLDNINGER:		
Kontantbeholdning	17.350	20.281
Arbejdernes Landsbank A/S	12.849	48.290
	<u>30.199</u>	<u>68.571</u>

NOTER TIL BALANCEN**12. EGENKAPITAL:**

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserver til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt	
Saldo 1. Juli	34.131	68.526.323	-42.479.515	26.080.939	43.543.081	0	43.543.081	69.624.020
Overført fra andre reserver			5.196.119	5.196.119	-5.196.119		-5.196.119	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			205.170	205.170				205.170
Regnskabsmæssige afskrivning			-6.852	-6.852				-6.852
Restandel af årets overskud	0	0	-71.399	-71.399				-71.399
Saldo pr. 31.december	<u>34.131</u>	<u>68.526.323</u>	<u>-37.156.477</u>	<u>31.403.977</u>	<u>38.346.962</u>	<u>0</u>	<u>38.346.962</u>	<u>69.750.939</u>

13. PRIORITETSGÆLD:

	Kurs	Rest-	Renter og bidrag	Betalte afdrag for året	Nominel restgæld 30/06	Regnskabs- mæssig værdi 30/06	Heraf næste års afdrag	Heraf afdrag inden for 2 - 5 år	Kursværdi 30/06
	30/06	løbetid år							
Lånetype:									
Nykredit, kontantlån byforn. Opr. kr. 553.200									
Lånerente 7,3228%	100	10%	26.821	20.528	330.657	330.657	22.073	106.205	335.523
Nykredit, kontantlån byforn. Opr. kr. 3.886.000									
Lånerente 4,4248%	100	9%	112.109	184.642	2.154.133	2.154.133	192.948	862.591	2.194.471
Nykredit, tilpasningslån Opr. Kr. 1.795.000									
Lånerente: 3,7933 %	114,03	22½	<u>77.717</u>	<u>0</u>	<u>1.795.000</u>	<u>1.795.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.977.058</u>
			<u>216.647</u>	<u>205.170</u>	<u>4.279.790</u>	<u>4.279.790</u>	<u>215.021</u>	<u>968.796</u>	<u>4.507.052</u>

NOTER TIL BALANCEN

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
14. VARMEREGNSKAB:		
Indbetalt a conto	95.432	100.432
Fjernvarmeomkostning	-94.307	-90.477
	<u>1.125</u>	<u>9.955</u>
15. VANDREGNSKAB:		
Indbetalt a conto	41.030	41.340
Vandforbrug	-38.790	-37.918
	<u>2.240</u>	<u>3.422</u>
16. ANTENNEREGNSKAB:		
Saldo pr. 1. juli	0	916
	<u>0</u>	<u>916</u>
17. INTERNETADGANG:		
Saldo pr-. 1. juli	12.712	3.293
Indbetalt a conto	33.120	32.280
Udgifter	-45.360	-33.660
	<u>472</u>	<u>1.913</u>
18. ØVRIG GÆLD:		
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.000	14.000
Administrator	1.498	1.586
Københavns Kommune, byggesag	550	1.925
Rens af faldstammer m.m.	41.250	0
	<u>57.298</u>	<u>17.511</u>

19. EVENTUALAKTIVER- OG FORPLIGTELSE:**Sikkerhedsstillelser og hæftelser**

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 25.670.000, ejerpantebrevet er ikke lagt til sikkerhed for lån, men er deponeret i Arbejdernes Landsbank A/S, der er fuldmagtshaver.

Foreningen har optaget indeksslån hvortil der gives ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indeksslåne, i medfør af lov om byfornyelse. Hovedstol udgør i alt kr. 19.440.000. Restgælden på indeksslåne udgør kr. 14.413.569, kursværdien udgør kr. 20.543.980 (1. års afdrag udgør kr. 663.252, og afdrag år 2-5 udgør kr. 2.755.338

I medfør af andelsboligforeningslovens §5 stk. 6 medtages indeksslån vedr. . lov om sanering og lov om byfornyelsen ikke i opgørelsen af andelenes værdi.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på kr. 60.000 i ejendommen.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

20. NØGLETALSOPLYSNINGER:

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B anvendes m² som fordelingsnøgle.

NOTER**20. NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:**

		30.06.15	30.06.16	30.06.17	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.817	1.817	23	1.817
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	1.817	1.817	23	1.817

	Sæt kryds	Boligernes Areal (BBR)	Boligernes Areal (Anden kilde)	Det oprinde- lige 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.				

		År
D1	Foreningens Stiftelsesår	1965
D2	Ejendommens opførelsesår	1858

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		X

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.17 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.000.000	40.726

NOTER**20. NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:**

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.17 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	38.346.962	21.105

Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	51,82

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf.- lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse m)		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom		X

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	77.504	x 12	/1817	512
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/	-

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014/15 kr. pr. m ²	2015/16 kr. pr. m ²	2016/17 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m ² de sidste 3 år	88	68	70

NOTER**20. NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:**

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.158	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld- omsætningsaktiver	2.354	Gældsforpligtelse jf. Balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	19.512	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2014/15 kr. pr. m ²	2015/16 kr. pr. m ²	2016/17 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	28	42	85
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	28	42	85

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi	94

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014/15 kr. pr. m ²	2015/16 kr. pr. m ²	2016/17 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	103	108	113

NOTER TIL BALANCEN

Beregnete nøgletal for foreningen:

	<u>Kr./kvm. andel</u>	<u>Kr./total kvm.</u>
Offentlig ejendomsvurdering	40.726	40.726
Anskaffelsessum kostpris	3.012	3.012
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	2.354	2.354
Foreslået andelsværdi	913	913
Henlæggelser uden for andelsværdi	21.105	
	Kr. kvm.	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm.	492	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede bolig kvm.	0	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	85	
Omkostninger i % af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag)		
Øvrige omkostninger	49	
Vedligeholdelse	14	
Finansielle poster, netto	19	
Afdrag	18	
	<u>100</u>	

21. BEREGNING AF ANDELSVÆRDI:

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 litra b:

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 30. juni		26.207.858
Overført fra andre reserver		<u>5.196.119</u>
		31.403.977
Korrektioner i henhold til Lov om Andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	4.279.790	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 30. juni	<u>-4.507.052</u>	<u>-227.262</u>
		<u>31.176.715</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig vurdering pr. 30. juni 2017.		
Værdi af andelskrone pr. fordelingstal pr. 30. juni 2017:		<u>913,442772</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning: Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på ordinær generalforsamling den 27. oktober 2016		<u>755,700009</u>

NOTER TIL BALANCEN

<u>NR</u>			<u>FORDELINGS-</u> <u>TAL</u>	<u>ANDELS-</u> <u>VÆRDI</u>
1	Absalonggade 28	1. tv	1.782	1.627.755
2	Absalonggade 28	1. th	1.909	1.743.762
3	Absalonggade 28	2. tv	1.782	1.627.755
4	Absalonggade 28	2. th	2.050	1.872.558
5	Absalonggade 28	3. tv	2.050	1.872.558
6	Absalonggade 28	3. th	1.782	1.627.755
7	Absalonggade 28	4. tv	1.658	1.514.488
8	Absalonggade 28	4. th	1.880	1.717.272
9	Absalonggade 28 A	st. tv	986	900.655
10	Absalonggade 28 A	st. th	986	900.655
11-12	Absalonggade 28 A	1.	1.972	1.801.309
13	Absalonggade 28 A	2.	1.972	1.801.309
14	Absalonggade 28 A	3. tv	986	900.655
15	Absalonggade 28 A	3. th	986	900.655
16	Absalonggade 28 A	4. tv	931	850.415
17	Absalonggade 28 A	4. th	931	850.415
18	Absalonggade 28 B	st.	1.710	1.561.987
19	Absalonggade 28 B	1.	1.972	1.801.309
20	Absalonggade 28 B	2.	1.972	1.801.309
21	Absalonggade 28 B	3. tv	986	900.655
22	Absalonggade 28 B	3. th	986	900.655
23	Absalonggade 28 B	4. tv	931	850.415
24	Absalonggade 28 B	4. th	931	850.415
			<u>34.131</u>	<u>31.176.715</u>