

GLB REVISION

**Andelsboligforeningen Ved Kajen**

**Årsrapport for 2016**

**26. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6-9
RESULTATOPGØRELSE	10-11
AKTIVER	12
PASSIVER	13
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	14-17
NOTER TIL BALANCE	18-23
ØVRIGE NOTER	24-32
LIKVIDITETSOVERSIGT	33
BUDGET FOR ÅRET 2017	34-36

## Generelle oplysninger

### NAVN

Andelsboligforeningen Ved Kajen  
Overgaden Oven Vandet 4-4A og Lille Søndervoldstræde 2, 4 og 4A  
1415 København K.  
Matrikelnummer: 447 og 448, Christianshavns Kvarter, København  
CVR-nr. 15 54 10 83

### BESTYRELSE

Karsten K. E. Pudselykke (formand)  
Mads Damgaard Petersen  
Mads Jarl Koefoed  
Rasmus Lykke Mortensen

### ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab  
Åbenrå 31  
1124 København K  
Telefon 33 13 11 35  
Telefax 33 93 11 41  
E-mail: grubbe@grubbeadvokater.dk

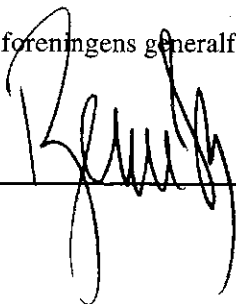
### REVISION

#### GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ved Vesterport 6, 5. sal  
1612 København V  
Telefon 38 87 99 11  
Telefax 38 87 61 04  
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 2/5 2017

Dirigent:



### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Ved Kajen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

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

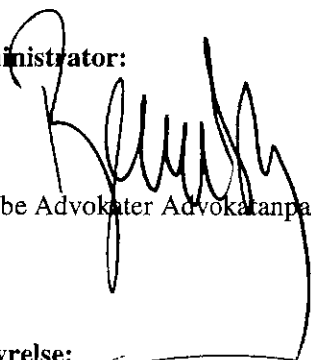
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

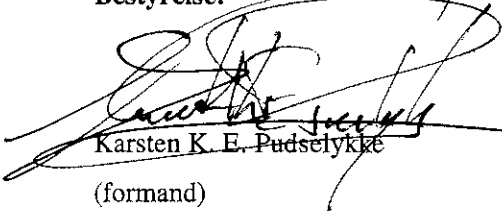
København, den 24. april 2017

**Administrator:**



Grubbe Advokater Advokatpartnerselskab

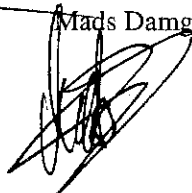
**Bestyrelse:**



Karsten K. E. Pudse Lykke

(formand)

Mads Damgaard Petersen



Mads Jarl Koefoed

Rasmus Lykke Mortensen

Rasmus Lykke Mortensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ved Kajen

#### **Konklusion**

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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.

#### **Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Ved Kajen har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016 valgt at medtage det af ledelsen pr. 30. maj 2016 godkendte resultatbudget for 2016. Resultatbudgettet har, som det også 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, og 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 for 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

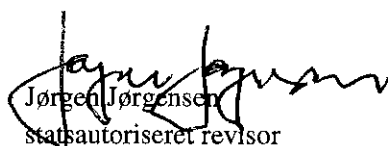
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 24. april 2017

**GLB REVISION**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**

CVR-nr. 30 82 19 63

  
Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ved Kajen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligloven § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

#### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.



### Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

#### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

I 2015 var ejendommen værdiansat til dagsværdi ifølge offentlig vurdering. Baseret på valuarvurdering i 2016 har dette medført en forøgelse af egenkapitalen med kr. 7.600.000.

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.

### Anvendt regnskabspraksis

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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 m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

I 2015 var prioritetsgæld indregnet til kursværdi. Baseret på faktisk restgæld og kursværdi pr. 31. december 2016 har dette medført en forøgelse af egenkapitalen med kr. 136.308. Ændringen har ingen betydning ved beregning af andelsværdier.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

#### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Anvendt regnskabspraksis

#### ØVRIGE NOTER

##### **Nøgletal**

De i note 25 anførte nøgletal 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.

##### **Nøgleoplysninger**

De i note 27 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

##### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse for 2016**

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2016 kr.</u>	<u>Budget 2016 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2015 kr.</u>
<b><u>Indtægter:</u></b>				
Boligafgift	1	1.363.531	1.223.000	1.222.944
Lejeindtægter	2	343.609	342.000	340.458
Arbejdsweekend	9	3.600	0	0
Antenneregnskab	12	0	0	4.262
Andre indtægter	3	276	0	0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b><u>1.711.016</u></b>	<b><u>1.565.000</u></b>	<b><u>1.567.664</u></b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	208.496	208.000	198.191
Forbrugsafgifter	5	199.764	179.000	182.689
Renholdelse	6	168.973	132.000	129.101
Kajplads		15.204	10.000	8.935
Vedligeholdelse, løbende	7	106.211	100.000	175.887
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	1.357.454	0	0
Arbejdsweekend	9	0	0	3.277
Administrationsomkostninger	10	146.523	161.000	144.245
Øvrige foreningsomkostninger	11	36.218	7.000	14.629
Antenne	12	8.846	18.000	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere		4.048	4.000	4.048
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b><u>2.251.737</u></b>	<b><u>819.000</u></b>	<b><u>861.002</u></b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b><u>-540.721</u></b>	<b><u>746.000</u></b>	<b><u>706.662</u></b>
Finansielle omkostninger	13	813.183	305.000	314.080
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b><u>813.183</u></b>	<b><u>305.000</u></b>	<b><u>314.080</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-1.353.904</u></b>	<b><u>441.000</u></b>	<b><u>392.582</u></b>

**Resultatopgørelse for 2016**

	<u>Note</u>	Realiseret <b>2016</b> kr.	Budget <b>2016</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2015</b> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		-1.353.904	441.000	392.582
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>-1.353.904</b>	<b>441.000</b>	<b>392.582</b>

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af  
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Overført til næste år		-1.353.904	441.000	392.582
Betalte prioritetsafdrag		-381.219	-380.000	-370.483
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		1.357.454	0	0
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>-377.669</b>	<b>61.000</b>	<b>22.099</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-1.357.454	0	0
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<b>-1.735.123</b>	<b>61.000</b>	<b>22.099</b>

**Balance pr. 31. december 2016****- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 447 og 448, Christianshavns Kvarter, Københ Dagsværdi iht. valuarvurdering af, 18. juli 2016 (Valuarvurdering pr. 18. juli 2016 kr. 40.600.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 33.000.000)	14	40.600.000	33.000.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>40.600.000</b>	<b>33.000.000</b>
Depositum		0	0
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>40.600.000</b>	<b>33.000.000</b>
Restancer, andelshavere		217	56.288
Beboerkonto, andelshavere		4.000	0
Mellemregning administrator		495	0
Varmeregnskab	20	9.940	12.318
Andre tilgodehavender	15	7.507	7.807
Forudbetalte omkostninger	16	120.753	111.501
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b>142.912</b>	<b>187.914</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	17	<b>6.545.387</b>	<b>7.128</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>6.688.299</b>	<b>195.042</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>47.288.299</b>	<b>33.195.042</b>

**Balance pr. 31. december 2016****- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		1.575.750	1.575.750
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		30.072.204	22.472.204
Kursreguleringsfond prioritetsgæld		0	-349.168
Overført resultat m.v.		-11.243.299	-151.137
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<b><u>20.404.655</u></b>	<b><u>23.547.649</u></b>
 <b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		9.759.297	0
Reserveret vedrørende merværdi ved salg af andele		0	21.039
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		256.211	256.211
<b>Andre reserver</b>		<b><u>10.015.508</u></b>	<b><u>277.250</u></b>
 <b>EGENKAPITAL</b>	18	<b><u>30.420.163</u></b>	<b><u>23.824.899</u></b>
 Danske Bank A/S (kassekreditmaks. kr. 300.000)		0	257.623
Prioritetsgæld	19	16.136.011	8.831.640
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	51.087	47.039
Forudbetalt løbende boligafgift		10.277	10.004
Forudbetalt leje og deposita		164.483	162.393
Øvrig gæld	22	506.278	61.444
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	23	<b><u>16.868.136</u></b>	<b><u>9.370.143</u></b>
 <b>PASSIVER</b>		<b><u>47.288.299</u></b>	<b><u>33.195.042</u></b>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 24-25-26-27

**Noter til resultatopgørelse for 2016**

	Realiseret <b>2016</b> <hr/> kr.	Budget <b>2016</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2015</b> <hr/> kr.
<b>Note 1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer (inkl. 8,9% stigning pr. 1/10 2016)	1.363.531	1.223.000	1.222.944
	<b>1.363.531</b>	<b>1.223.000</b>	<b>1.222.944</b>
<b>Note 2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	47.925	48.000	47.722
Lejeindtægter, kajplads	45.485	45.000	44.160
Lejeindtægter, erhvervslejemål	250.199	249.000	248.576
	<b>343.609</b>	<b>342.000</b>	<b>340.458</b>
<b>Note 3. Andre indtægter</b>			
Påkravsgebyr	276	0	0
	<b>276</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	145.656	146.000	137.365
Forsikringer	62.840	62.000	60.826
	<b>208.496</b>	<b>208.000</b>	<b>198.191</b>
<b>Note 5. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	107.222	81.000	79.158
Renovation	73.722	73.000	80.683
Elforbrug fællesarealer	18.820	25.000	22.848
	<b>199.764</b>	<b>179.000</b>	<b>182.689</b>



**Noter til resultatopgørelse for 2016**

	Realiseret <b>2016</b> <hr/> kr.	Budget <b>2016</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2015</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 6. Renholdelse</u></b>			
Vicevært	37.184		38.203
Ejendomsservicefirma	75.862		41.963
Vinduespolering	9.796		8.376
Sociale ydelser	2.038		2.766
Graffiti bekæmpelse	7.830		7.830
Kørsel affald	4.314		3.610
Renholdelse af fortov Kbh. Kommune)	14.645		10.761
Anden renholdelse (måtteservice)	17.304		15.592
	<hr/> <b>168.973</b> <hr/>	<hr/> <b>132.000</b> <hr/>	<hr/> <b>129.101</b> <hr/>
<b><u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Varmeanlæg	14.639		16.808
Låseservice	1.648		0
Elektriker	2.953		5.331
Tømrer	0		2.844
Murer	0		5.700
VVS	27.009		114.457
Glarmester	0		865
Gårdsplads og vej	1.381		7.457
Serviceaftale, varmeanlæg	11.450		11.325
Indbetalt, Havnens Skibsreparationer A/S	0		-18.000
Dørtelefonanlæg	7.445		0
Tømning og desinficering kældergulve	34.078		0
Teknisk rådgivning	0		26.079
Anden vedligeholdelse	5.608		3.021
	<hr/> <b>106.211</b> <hr/>	<hr/> <b>100.000</b> <hr/>	<hr/> <b>175.887</b> <hr/>

**Noter til resultatopgørelse for 2016**

	Realiseret <b>2016</b> <hr/> kr.	Budget <b>2016</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2015</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u></b>			
Renoveringsprojekt, a conto	253.075	0	0
Kloakrenovering m.v.	954.492	0	0
Teknisk rådgivning, fugtproblemer	149.887	0	0
	<hr/> <b>1.357.454</b> <hr/>	<hr/> <b>0</b> <hr/>	<hr/> <b>0</b> <hr/>
<b><u>Note 9. Arbejdsweekend</u></b>			
Afholdte udgifter	0	0	-3.277
Indbetalt af medlemmer	3.600	0	0
<b>Nettooverskud</b>	<hr/> <b>3.600</b> <hr/>	<hr/> <b>0</b> <hr/>	<hr/> <b>-3.277</b> <hr/>
<b><u>Note 10. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	97.745	98.000	97.065
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.250	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere revisor	0	26.000	26.000
Varmeregnskabshonorar	18.012	15.000	15.474
Gebyrer m.v.	7.516	0	5.706
Andre administrationsudgifter	0	22.000	0
	<hr/> <b>146.523</b> <hr/>	<hr/> <b>161.000</b> <hr/>	<hr/> <b>144.245</b> <hr/>
<b><u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Valuarvurdering	18.750	0	0
Kopiering og kontorartikler	3.750	0	228
Blomster og gaver	0	0	400
Møder og generalforsamling	6.434	0	2.286
ABF kontingent	7.239	7.000	7.106
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	0	1.221
Andre foreningsudgifter	0	0	216
Internet udgifter	45	0	213
Tab lejere	0	0	2.959
	<hr/> <b>36.218</b> <hr/>	<hr/> <b>7.000</b> <hr/>	<hr/> <b>14.629</b> <hr/>

**Noter til resultatopgørelse for 2016**

	Realiseret <b>2016</b> <hr/> kr.	Budget <b>2016</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2015</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 12. Antenne</u></b>			
Indbetalt af medlemmer	100.036		134.344
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 108.882		- 130.082
<b>Nettounderskud</b>	<b>- 8.846</b>	<b>- 18.000</b>	<b>- 4.262</b>
<b><u>Note 13. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	331.267	305.000	307.113
Omkostninger ved omprioritering	153.518	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	323.850	0	0
Renter bank	2.748	0	6.967
Andre renter	1.800	0	0
	<b>813.183</b>	<b>305.000</b>	<b>314.080</b>

**Noter til balance pr. 31. december 2016**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 447 og 448, Christianshavns Kvarter, København</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	33.000.000	33.000.000
Årets opskrivning	<u>7.600.000</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>40.600.000</u></b>	<b><u>33.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til vurdering af 18. juli 2016 af ejendomsmægler og valuar Lars Engel og Jacob Lund, Nybolig Erhverv, København A/S.

Den offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 33.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 1,25 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbene afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio kr.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

**Note 15. Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender	75	375
Depositum Københavns Havn	<u>7.432</u>	<u>7.432</u>
	<b><u>7.507</u></b>	<b><u>7.807</u></b>

**Noter til balance pr. 31. december 2016**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 16. Forudbetalte omkostninger</u></b>		
Forudbetalte omkostninger ABF	5.472	5.415
Forudbetalt vandforbrug	30.932	23.993
Forudbetalt varme	21.783	20.986
Forudbetalt Berendsen Textil	3.449	2.979
Forudbetalt elforbrug	0	1.688
Forudbetalt forsikringer	59.117	56.440
	<u>120.753</u>	<u>111.501</u>
<b><u>Note 17. Likvide beholdninger</u></b>		
Danske Bank A/S, foreningskonto	5.647	5.128
Danske Bank A/S (kassekreditmaks. kr. 300.000)	6.537.740	0
Kassebeholdning	2.000	2.000
	<u>6.545.387</u>	<u>7.128</u>
<b><u>Note 18. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	<u>1.575.750</u>	<u>1.575.750</u>
Saldo pr. 31. december	<u>1.575.750</u>	<u>1.575.750</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	22.472.204	22.472.204
Årets op- eller nedskrivning	7.600.000	0
Saldo pr. 31. december	<u>30.072.204</u>	<u>22.472.204</u>

**Noter til balance pr. 31. december 2016**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>Kursreguleringsfond prioritetsgæld</b>		
Saldo pr. 1. januar	- 349.168 -	383.822
Årets kursregulering af prioritetsgæld	0	34.654
Tilbageført kursregulering	349.168	0
Saldo pr. 31. december	<u>0 -</u>	<u>349.168</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	- 151.137 -	543.719
Overført fra reserve merværdi ved salg af andele	21.039	0
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 9.759.297	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 1.353.904	392.582
Saldo pr. 31. december	<u>- 11.243.299 -</u>	<u>151.137</u>
<b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	0	0
Overført fra overført resultat m.v.	9.759.297	0
Saldo pr. 31. december	<u>9.759.297</u>	<u>0</u>
<b>Reserve merværdi ved salg af andele</b>		
Saldo pr. 1. januar	21.039	21.039
Overført til overført resultat m.v.	- 21.039	0
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>21.039</u>
<b>Reserve til fællesprojekt, arv i boet fra Ole Steen Olsen</b>		
Saldo pr. 1. januar	<u>256.211</u>	<u>256.211</u>
Saldo pr. 31. december	<u>256.211</u>	<u>256.211</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>30.420.163</u>	<u>24.174.067</u>

**Noter til balance pr. 31. december 2016****Note 19. Prioritetsgæld**

	<b>Realkredit Danmark <u>Lån 022</u></b>	<b>Realkredit Danmark <u>Lån 023</u></b>	<b><u>I alt</u></b>
Restløbetid år	Indfriet	29 år 9 mdr.	
Renter og bidrag	219.804	111.463	<u>331.267</u>
Betalt afdrag i året	285.230	95.989	<u>381.219</u>
Nominel restgæld	-	16.136.011	<u>16.136.011</u>
Obligationsrestgæld	-	16.699.835	<u>16.699.835</u>
Kurs	-	97,44	
Kursværdi	-	16.272.319	<u>16.272.319</u>
Næste års afdrag	-	385.241	<u>385.241</u>

**Realkredit Danmark Lån 022**

Kontantlån, oprindelig kr. 9.480.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,0040 pct. p.a. Annuitetslån med afdrag. Lånet er indfriet.

**Realkredit Danmark Lån 023**

Kontantlån, oprindelig kr. 16.232.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2572 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

**Noter til balance pr. 31. december 2016**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 20. Varmeregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto	182.720	177.480
Fjernvarmeomkostning	192.660	190.887
	<u>9.940</u>	<u>13.407</u>
Varmeefterbetaling	<u>0</u>	<u>-1.089</u>
Varmeregnskab i alt	<u>9.940</u>	<u>12.318</u>
<b><u>Note 21. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u></b>		
Saldo pr. 1. januar	47.039	42.991
Hensat i året	4.048	4.048
Saldo pr. 31. december	<u>51.087</u>	<u>47.039</u>
<b><u>Note 22. Øvrig gæld</u></b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	0
Hofor, elforbrug november og december 2016	3.424	0
Ib Larsen Ejendomsservice, december 2016	4.395	0
Tornado Polering	3.726	0
Toroco, tømning og desinfikering af kældergulve	34.078	0
Grubbe Advokater, a conto renoveringsprojekt	43.750	0
CP Kloak, slutregning	385.938	0
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere revisor	0	26.000
Håndværkere	0	30.474
Skyldig A-skat m.v.	351	1.848
Skyldig moms	3.616	3.122
	<u>506.278</u>	<u>61.444</u>



## Noter til balance pr. 31. december 2016

### Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 15.750.770 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. december 2016 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

### Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.500.000.

Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 300.000.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Administrator oplyser, at der ikke er afhændet lejligheder siden den år 2000, og foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder og 3 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 2.099.449 pr. forsikringsår og maks. kr. 524.863 pr. skadesbegivenhed.

**Øvrige noter pr. 31. december 2016**

**Note 25. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ved Kajen 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 foreningens oplysninger følgende:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	33	2.101
Boliglejemål	2	92
Erhvervslejemål	3	213
	<b>38</b>	<b>2.406</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

**1. Værdioppgørelser pr. 31. december:**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	13.716	13.716
Valuarvurdering pr. kvm.	16.874	0
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.707	15.707
Valuarvurdering pr. kvm.	19.324	0
Foreslået andelsværdi	9.647	9.647
Reserver uden for andelsværdi	4.767	1.693
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.910	4.367
	<b>19.324</b>	<b>15.707</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2016

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	649	582
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	521	519
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	1.175	1.167
	<b>2016 i pct.</b>	<b>2015 i pct.</b>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	42	11
Øvrige omkostninger	23	45
Finansielle poster netto	24	20
Afdrag	11	24
<b>Udgifter m.v.</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<b>80</b>	<b>78</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2016

**Note 26. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b (ejendommen indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2016		30.420.163
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-10.015.508</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		20.404.655
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.136.011	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-16.272.319</u>	<u>-136.308</u>
		<b><u>20.268.347</u></b>
Andelsprisen pr. m <sup>2</sup> udgør kr.	<u>20.268.347</u> 2.101	<b>9.647,00</b>
<i>Til orientering kan oplyses, at den maksimale andelspris pr. m<sup>2</sup> kan beregnes til følgende, såfremt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom indarbejdes med kr. 0 pr. 31. december 2016:</i>		
Den maksimale andelspris pr. m <sup>2</sup> kan opgøres til kr.	<u>30.027.644</u> 2.101	14.292,07
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. maj 2016)		<b>9.647,00</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2016

## Fordelingen af andelsværdien på andele

<u>Bolig nr. / andel</u>	<u>Areal (m2)</u>	<u>Indskud (kr.) (kr. 750,00 pr. m2)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
4	46	34.500	443.762
5	46	34.500	443.762
6	46	34.500	443.762
7	46	34.500	443.762
8	46	34.500	443.762
9	46	34.500	443.762
10	92	69.000	887.524
12	46	34.500	443.762
13	46	34.500	443.762
14 & 51	122	91.500	1.176.934
15	76	57.000	733.172
16	46	34.500	443.762
17	76	57.000	733.172
20	122	91.500	1.176.934
21	46	34.500	443.762
22	76	57.000	733.172
23	16	12.000	154.352
24	45	33.750	434.115
25	45	33.750	434.115
26	45	33.750	434.115
27	90	67.500	868.230
28	45	33.750	434.115
29	45	33.750	434.115
31	90	67.500	868.230
33 & 34	90	67.500	868.230
37	46	34.500	443.762
38	66	49.500	636.702
40	112	84.000	1.080.464
42	112	84.000	1.080.464
45 & 46	92	69.000	887.524
48	46	34.500	443.762
49	46	34.500	443.762
50	46	34.500	443.762
<b>33 stk.</b>	<b>2.101</b>	<b>1.575.750</b>	<b>20.268.347</b>

### Øvrige noter pr. 31. december 2016

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 18. juli 2016. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder.

#### **Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 9.647,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 406.000, kr. 1.218.000, kr. 2.030.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Udgangspunktet er valuarvurdering på kr. 40.600.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i valuar- vurdering</u>	<u>Nye andelsvær- dier i alt</u>	<u>Værdi pr. m2</u>	<u>Ændring i andels- krone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-2.030.000	-5%	18.238.347	8.680,79	-10,02%
-1.218.000	-3%	19.050.347	9.067,28	-6,01%
-406.000	-1%	19.862.347	9.453,76	-2,00%
0	0	20.268.347	9.647,00	0,00%
406.000	1%	20.674.347	9.840,24	+2,00%
1.218.000	3%	21.486.347	10.226,72	+6,01%
2.030.000	5%	22.298.347	10.613,21	+10,02%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 9.759.297 og reserve til fællesprojekt kr. 256.211, i alt kr. 10.015.508.

Øvrige noter pr. 31. december 2016

**Note 27. Lovkrævede nøgleoplysninger**

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. december 2016 stk.	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	33	2101
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	2	92
B4	Erhvervslejemål	3	215
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	38	2408

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
<b>Sæt kryds</b>				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1898

	Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for kassekredit i bank med maksimumkr. 300.000.		

<b>Sæt kryds</b>		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuar vurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

<b>Forklaring på udregning</b>		<b>Anvendte værdier 31. december 2016 kr</b>	<b>Ejendoms-værdi (F2) m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.600.000	16.860

<b>Forklaring på udregning</b>		<b>Andre reserver 31. december 2016</b>	<b>Andre reserver (F3) m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	10.015.508	4.159

		<b>(F3*100/F2)</b>	
F4	Reserver i % af ejendomsværdi		25%

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



## Forklaring på udregning:

## Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. \*12

		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	121.047	* 12 /	2.101	691
H2	Erhvervslejeindtægter	21.579	* 12 /	2.101	123
H3	Boligindtægter	3.994	* 12 /	2.101	23

## Forklaring på udregning:

## Årets resultat

		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014	2015	2016
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J1	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år før prioritetsafdrag	184	187	-644

## Forklaring på udregning af K1:

## Andelsværdi pr. balancedagen

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

## Forklaring på udregning af K2:

## (Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	9.647
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.845
K3	Teknisk andelsværdi	14.492

**Forklaring på udregning:**

<b>Vedligeholdelse pr. år</b>				
<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)</b>				
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	
	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	73	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	564
M3	Vedligeholdelse i alt	34	73	608

**Forklaring på udregning:**

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \*100

<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen</b>		
P1	Friværdi	58%

**Forklaring på udregning:**

<b>Årets afdrag</b>				
<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)</b>				
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	
	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	171	176	181

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2016****31/12 2016**  
**kr.****Disponible beløb:**

Restancer, andelshavere	200	
Beboerkonto, andelshavere	4.000	
Mellemregning administrator	500	
Kassekreditmaksimum	300.000	
Varmeregnskab	9.900	
Andre tilgodehavender	7.500	
Forudbetalte omkostninger	120.800	
Likvide beholdninger	<u>6.545.400</u>	6.988.300

**Diverse gældsposter:**

Indvendig vedligeholdelse for lejere	51.100	
Forudbetalt løbende boligafgift	10.300	
Øvrig gæld	<u>506.300</u>	<u>567.700</u>

**LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016****6.420.600**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2016 118.800

Formue tilgang i årets løb:

Forøgelse af deposita	2.100	
Optagelse af lån	<u>16.232.000</u>	<u>16.234.100</u>
		16.352.900

Formueafgang i årets løb:

Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	1.735.100	
Indfrielse af lån	<u>8.197.200</u>	<u>9.932.300</u>

**LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016****6.420.600**

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2016 er medtaget kassekreditens maksimum kr. 300.000.

**Budget for året 2017 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2017 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2016</b>	<b>Budget 2016 (ej revideret)</b>
<b><u>Indtægter:</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	1.453.000	1.363.531	1.223.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	48.000	47.925	48.000
Lejeindtægter, kajplads	45.000	45.485	45.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	258.000	250.199	249.000
Arbejdsweekend	0	3.600	0
Påkravsgebyr	0	276	0
	<b>1.804.000</b>	<b>1.711.016</b>	<b>1.565.000</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>			
Ejendomsskatter	154.000	145.656	146.000
Forsikringer	65.000	62.840	62.000
Vandafgift	97.000	107.222	81.000
Renovation	67.000	73.722	73.000
Elforbrug fællesarealer	23.000	18.820	25.000
Vicevært	38.000	37.184	
Ejendomsservicefirma	75.000	75.862	
Vinduespolering	10.000	9.796	
Sociale ydelser	2.000	2.038	
Graffiti bekæmpelse	8.000	7.830	
Kørsel affald	4.000	4.314	
Renholdelse af fortov Kbh. Kommune)	16.000	14.645	
Anden renholdelse (måtteservice)	18.000	17.304	132.000
Kajplads	10.000	15.204	10.000
Vedligeholdelse, løbende	100.000	106.211	100.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (renoveringsprojekt, rest)	6.174.000	1.357.454	0
Administrationshonorar	101.000	97.745	98.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	23.250	26.000
Varmeregnskabshonorar	18.000	18.012	15.000
Gebyrer m.v.	7.000	7.516	
Valuarvurdering	15.000	18.750	
Kopiering og kontorartikler	4.000	3.750	
Møder og generalforsamling	6.000	6.434	22.000
ABF kontingent	7.000	7.239	7.000
Internet udgifter	0	45	0
Antenne	18.000	8.846	18.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	4.000	4.048	4.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>7.064.000</b>	<b>2.251.737</b>	<b>819.000</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-5.260.000</b>	<b>-540.721</b>	<b>746.000</b>

**Budget for året 2017 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2017 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2016</b>	<b>Budget 2016 (ej revideret)</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	-435.000	-331.267	-305.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-153.518	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-323.850	0
Renter bank	0	-2.748	0
Andre renter	0	-1.800	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>435.000</b>	<b>813.183</b>	<b>305.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-5.695.000</b>	<b>-1.353.904</b>	<b>441.000</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	-5.695.000	-1.353.904	441.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-5.695.000</b>	<b>-1.353.904</b>	<b>441.000</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	-5.695.000	-1.353.904	441.000
Betalte prioritetsafdrag	-385.000	-381.219	-380.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	6.174.000	1.357.454	0
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>94.000</b>	<b>-377.669</b>	<b>61.000</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-6.174.000	-1.357.454	0
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>-6.080.000</b>	<b>-1.735.123</b>	<b>61.000</b>

**Budget for året 2017 med sammenligningstal**

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

**Likviditetsoversigt for året 2017**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2017	6.420.600
Årets budgetterede resultat 2017 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-6.080.000</u>
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2017</b>	<b><u>340.600</u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2017 er medtaget kassekreditens maksimum kr. 300.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2017 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.