

GLB REVISION

# **Andelsboligforeningen Ved Kajen**

**Overgaden Oven Vandet 4-4A og Lille Søndervoldstræde 2, 4 og 4A, 1415 København K**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Ved Kajen.

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 vores 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.

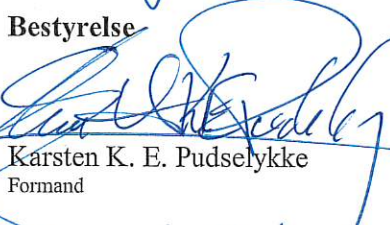
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 6. april 2018

### Administrator

  
Skovgaard Alsig Advokater  
Advokatanpartsselskab  
Administrator

### Bestyrelse

  
Karsten K. E. Pudselykke  
Formand

  
Carsten Rose

  
Rasmus Lykke Mortensen

Anne Walters



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. april 2018.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ved Kajen**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ved Kajen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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 Ved Kajen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 6. april 2018

**GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



~~Søren Ditleur Andersen~~

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24681

**Foreningsoplysninger**

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Ved Kajen  
Overgaden Oven Vandet 4-4A og Lille Søndervoldstræde 2, 4 og 4A  
1415 København K

CVR-nr.: 15 54 10 83  
Hjemsted: København Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.575.750  
Andelshavere: 33

**Bestyrelse**

Karsten K. E. Pudselykke, Formand  
Carsten Rose  
Anne Walters  
Rasmus Lykke Mortensen

**Administrator**

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab  
Overdagen Neden Vandet 9A, 3.th.  
1414 København K  
Tlf.: 33 33 11 35  
Mail: [info@skovgaardalsig.dk](mailto:info@skovgaardalsig.dk)

**Revisor**

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S  
Gammel Kongevej 1, 2  
1610 København V

**Advokatforbindelse**

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 25. april 2018.

## **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, 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 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 regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, 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 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 mv.).

## **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 nominel 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital**

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." 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 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 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Andelsboligforeningen 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.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 32 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 33. 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. januar - 31. december

Note	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
1 Boligafgift	1.452.568	1.453.000	1.363.531
2 Lejeindtægter	345.355	351.000	343.609
3 Antenneregnskab	3.413	-18.000	-8.846
4 Øvrige indtægter	2.639	0	3.876
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.803.975</b>	<b>1.786.000</b>	<b>1.702.170</b>
5 Personaleomkostninger	-6.862	-40.000	-39.222
6 Ejendomsskat og forsikringer	-210.246	-219.000	-208.496
7 Forbrugsafgifter	-193.147	-187.000	-199.764
8 Renholdelse	-131.731	-131.000	-129.751
9 Vedligeholdelse, løbende	-158.840	-100.000	-106.211
10 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	-5.869.705	-6.174.000	-1.357.454
11 Administrationsomkostninger	-153.670	-153.000	-150.273
12 Øvrige foreningsomkostninger	-48.830	-28.000	-32.468
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.048	-4.000	-4.048
Leje af kajplads	-9.479	-10.000	-15.204
Omkostninger i alt	-6.786.558	-7.046.000	-2.242.891
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-4.982.583</b>	<b>-5.260.000</b>	<b>-540.721</b>
13 Finansielle omkostninger	-434.683	-435.000	-813.183
Finansielle poster netto	-434.683	-435.000	-813.183
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.417.266</b>	<b>-5.695.000</b>	<b>-1.353.904</b>
<p>Årets resultat før indregning af vedligeholdelse, genopretning og reovering, men efter indregning af årets prioritetsafdrag udgør i alt kr. 67.198 (budget for 2017 kr. 94.000).</p>			
<p>Årets resultat fordeles således:</p>			
Betalte prioritetsafdrag	385.241	385.000	381.219
Overført restandel af årets resultat	-5.802.507	-6.080.000	-1.735.123
Overført til "Overført resultat"	-5.417.266	-5.695.000	-1.353.904
<b>I alt</b>	<b>-5.417.266</b>	<b>-5.695.000</b>	<b>-1.353.904</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
14	Ejendom	52.300.000	40.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.300.000</u>	<u>40.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>52.300.000</u></b>	<b><u>40.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
15	Beboerkonto	6.974	4.217
	Varmeregnskab	0	9.940
16	Andre tilgodehavender	7.432	8.002
17	Periodeafgrænsningsposter	63.131	120.753
	Tilgodehavender i alt	<u>77.537</u>	<u>142.912</u>
18	Likvide beholdninger	<u>900.197</u>	<u>6.545.387</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>977.734</u></b>	<b><u>6.688.299</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>53.277.734</u></b>	<b><u>47.288.299</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
19	Andelsindskud	1.575.750	1.575.750
20	Reserve for opskrivning af ejendom	41.772.204	30.072.204
21	Overført resultat	-18.720.057	-11.243.299
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>24.627.897</u>	<u>20.404.655</u>
22	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	11.818.789	9.759.297
23	Reserveret til fællesprojekt, arv i boet fra Ole Steen Olsen	256.211	256.211
	Andre reserver	<u>12.075.000</u>	<u>10.015.508</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>36.702.897</u></b>	<b><u>30.420.163</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
25	Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.356.759</u>	<u>15.750.770</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.356.759</u>	<u>15.750.770</u>
25	Kortfristet del af langfristet gæld	394.011	385.241
	Forudbetalt leje og deposita	166.939	164.483
26	Beboerkonto	538.830	10.277
27	Varmeregnskab	1.077	0
28	Indvendig vedligeholdelse for lejere	55.135	51.087
29	Anden gæld	62.086	506.278
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.218.078</u>	<u>1.117.366</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.574.837</u></b>	<b><u>16.868.136</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>53.277.734</u></b>	<b><u>47.288.299</u></b>
30	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
31	<b>Eventualforpligtelser</b>		
32	<b>Nøgleoplysninger</b>		
33	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer	1.452.568	1.453.000	1.363.531
	<b>1.452.568</b>	<b>1.453.000</b>	<b>1.363.531</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	48.105	48.000	47.925
Lejeindtægter, erhvervslejemål	250.401	258.000	250.199
Lejeindtægter, kajplads	46.849	45.000	45.485
	<b>345.355</b>	<b>351.000</b>	<b>343.609</b>
<b>3. Antenneregnskab</b>			
Indbetalt af medlemmer	90.296		100.036
Afholdte udgifter	-86.883		-108.882
	<b>3.413</b>	<b>-18.000</b>	<b>-8.846</b>
<b>4. Øvrige indtægter</b>			
Indbetalt til arbejdsweekend	0	0	3.600
Påkravsgebyr	139	0	276
Andre indtægter	2.500	0	0
	<b>2.639</b>	<b>0</b>	<b>3.876</b>
<b>5. Personaleomkostninger</b>			
Vicevært	6.750	38.000	37.184
Sociale ydelser	112	2.000	2.038
	<b>6.862</b>	<b>40.000</b>	<b>39.222</b>

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	145.656	154.000	145.656
Forsikringer	64.590	65.000	62.840
	<u><b>210.246</b></u>	<u><b>219.000</b></u>	<u><b>208.496</b></u>
<b>7. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	101.885	97.000	107.222
Renovation	66.645	67.000	73.722
Elforbrug fællesarealer	24.617	23.000	18.820
	<u><b>193.147</b></u>	<u><b>187.000</b></u>	<u><b>199.764</b></u>
<b>8. Renholdelse</b>			
Vinduespolering	0	10.000	9.796
Renholdelse af fortov (Kbh. kommune)	16.016	16.000	14.645
Kørsel affald	0	4.000	4.314
Ejendomsservicefirma	90.514	75.000	75.862
Graffiti bekæmpelse	7.830	8.000	7.830
Anden renholdelse (måtteservice)	17.371	18.000	17.304
	<u><b>131.731</b></u>	<u><b>131.000</b></u>	<u><b>129.751</b></u>



## Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
<b>9. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri	11.000		0
Varmeanlæg	11.310		14.639
Elektriker	28.762		2.953
Tømrer	37.313		0
VVS	25.708		27.009
Låseservice	495		1.648
Kloakarbejde	18.536		0
Gårdsplads og vej	0		1.381
Dørtelefon	5.447		7.445
Serviceaftale, varmeanlæg	11.663		11.450
Materialer, arbejdsweekend	4.988		0
Tømning og desinficering kældergulve	0		34.078
Anden vedligeholdelse	3.618		5.608
	<b>158.840</b>	<b>100.000</b>	<b>106.211</b>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Renoveringsprojekt, a conto	5.867.367	6.174.000	253.075
Kloakrenovering m.v.	0	0	954.492
Teknisk rådgivning, fugtproblemer	0	0	149.887
Omkostninger ved byggesager	2.338	0	0
	<b>5.869.705</b>	<b>6.174.000</b>	<b>1.357.454</b>
<b>11. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema)	101.739	101.000	97.745
Udarbejdelse og revision af årsrapport	26.000	23.000	23.250
Varmeregnskabshonorar	17.250	18.000	18.012
Gebyrer m.v.	7.681	7.000	7.516
Kontorartikler og kopiering	1.000	4.000	3.750
	<b>153.670</b>	<b>153.000</b>	<b>150.273</b>

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>12. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	15.625	15.000	18.750
ABF kontingent	7.315	7.000	7.239
Internet	213	0	45
Telefon- og kontoholdsgodtgørelse	18.500	0	0
Møder og generalforsamling	5.492	6.000	6.434
Andre foreningsomkostninger	1.685	0	0
	<u>48.830</u>	<u>28.000</u>	<u>32.468</u>
<b>13. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	434.541	435.000	331.267
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	323.850
Renter, pengeinstitutter	142	0	4.548
Omkostninger ved omprioritering	0	0	153.518
	<u>434.683</u>	<u>435.000</u>	<u>813.183</u>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>14. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>10.527.796</u>	<u>10.527.796</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2017</b>	<b><u>10.527.796</u></b>	<b><u>10.527.796</u></b>
Opskrivninger 1. januar	30.072.204	22.472.204
Årets opskrivning	<u>11.700.000</u>	<u>7.600.000</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b><u>41.772.204</u></b>	<b><u>30.072.204</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>52.300.000</u></b>	<b><u>40.600.000</u></b>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 25. januar 2018 af ejendomsmægler og valuar Lars Engel og Anders Bengtsson, Nybolig Erhverv, København A/S. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør 33.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,17 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>		
<b>15. Beboerkonto</b>		
Restancer	3.574	217
Udlæg, flyttesager m.v.	<u>3.400</u>	<u>4.000</u>
	<b><u>6.974</u></b>	<b><u>4.217</u></b>
<b>16. Andre tilgodehavender</b>		
Depositum Københavns Havn	7.432	7.432
Mellemregning administrator	0	495
Øvrige tilgodehavender	<u>0</u>	<u>75</u>
	<b><u>7.432</u></b>	<b><u>8.002</u></b>

**Noter**

	31/12 2017	31/12 2016
<b>17. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikringer	2.282	59.117
Forudbetalt ABF-kontingent	5.529	5.472
Forudbetalt vandafgifter	33.767	30.932
Forudbetalt varme	21.553	21.783
Forudbetalt Berendsen Textil	0	3.449
	<b>63.131</b>	<b>120.753</b>
<b>18. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank A/S (kassekreditmaks. kr. 300.000)	886.668	6.537.740
Kassebeholdning	2.000	2.000
Danske Bank A/S, foreningskonto	11.529	5.647
	<b>900.197</b>	<b>6.545.387</b>
<b>19. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	1.575.750	1.575.750
	<b>1.575.750</b>	<b>1.575.750</b>
<b>20. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	30.072.204	22.472.204
Årets op- / nedskrivning	11.700.000	7.600.000
	<b>41.772.204</b>	<b>30.072.204</b>
<b>21. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-11.243.299	-151.137
Årets overførte overskud eller underskud	-5.417.266	-1.353.904
Overført fra reserve merværdi ved salg af andele	0	21.039
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	-2.059.492	-9.759.297
	<b>-18.720.057</b>	<b>-11.243.299</b>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>22. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. januar	9.759.297	0
Overført fra overført resultat m.v.	<u>2.059.492</u>	<u>9.759.297</u>
	<u><b>11.818.789</b></u>	<u><b>9.759.297</b></u>
<b>23. Reserveret til fællesprojekt, arv i boet fra Ole Steen Olsen</b>		
Reserveret 1. januar	<u>256.211</u>	<u>256.211</u>
	<u><b>256.211</b></u>	<u><b>256.211</b></u>
<b>24. Reserve merværdi ved salg af andele</b>		
Reserveret 1. januar	0	21.039
Overført til overført resultat m.v.	<u>0</u>	<u>-21.039</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

### 25. Gæld til realkreditinstitutter

Realkredit Danmark lån 023	Restløbe-		Afdrag	Renter og bidrag		Regnskabs-		Heraf afdrag første år	Kursværdi
	Kurs	tid i år		afdrag	mæssig værdi				
	100,00	29	385.241	434.541	15.750.770	394.011	16.284.512		
			<b>385.241</b>	<b>434.541</b>	<b>15.750.770</b>	<b>394.011</b>	<b>16.284.512</b>		

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**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>26. Beboerkonto</b>		
Forudbetalt løbende boligafgift	5.363	10.277
Overdragelse andele	532.290	0
Mellemregning med beboere	1.177	0
	<u>538.830</u>	<u>10.277</u>
<b>27. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	187.300	182.720
Fjernvarmeomkostning	-186.223	-192.660
	<u>1.077</u>	<u>-9.940</u>
<b>28. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar	51.087	47.039
Hensat i året	4.048	4.048
	<u>55.135</u>	<u>51.087</u>
<b>29. Anden gæld</b>		
Moms	5.605	3.616
Feriepenge	116	116
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	235	235
Revisor	27.000	27.000
Valuarhonorar	15.000	0
Øvrige omkostninger	14.130	475.311
	<u>62.086</u>	<u>506.278</u>

## Noter

---

### 30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.751 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 52.300 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 2.500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 300.000.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen 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 år 2000, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 2 lejligheder og 3 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.



## Noter

### 32. Nøgleoplysninger

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.

#### 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	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.101	2.101	33	2.101
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	92	92	2	92
B4	Erhvervslejemål	215	215	3	215
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.408	2.408	38	2.408

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1898

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E2	Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for kassekredit i bank med maksimum kr. 300.000.		

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.300.000	21.719	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.075.000	5.015	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	23

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

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	122.258	* 12 /	2.101
H2	Erhvervslejeindtægter	20.260	* 12 /	2.101
H3	Boliglejeindtægter	3.977	* 12 /	2.101

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	187	-644	-2.578

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi		11.468
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		7.424
K3	Teknisk andelsværdi		18.892

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	73	44	66
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	564	2.438
M3	Vedligeholdelse i alt	73	608	2.504

Forklaring på udregning:  

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Priværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	68

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	176	181	183

#### 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.

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	15.707	13.704
Valuarvurdering	24.893	21.719
Anskaffelsessum (kostpris)	5.011	4.372
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.424	6.477
Forslået andelsværdi	11.468	10.006
Reserver uden for andelsværdi	5.747	5.015
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		698
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	3.977 *12/92	519
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	20.260 *12/215	1.131
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		79
Øvrige omkostninger		10
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		5
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>81</u>

## Noter

---

### 33. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	24.627.897
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.750.770
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-16.284.512</u>
	<u>24.094.155</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017.

Værdi pr. m <sup>2</sup> - 24.094.155 / 2.101	<u>11.467,95</u>
---	------------------

*Til orientering kan oplyses, at den maksimale andelspris pr. m<sup>2</sup> kan beregnes til følgende, såfremt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen indarbejdes med kr. 0 pr. 31. december 2017:  $36.446.686 / 2.101 = 17.347,30$  kr. pr. m<sup>2</sup>*

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 2. maj 2017)	<u>9.647,00</u>
---	-----------------

## Noter

### 33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Bolig nr. / andel	Areal (m2)	Indskud (kr. 750,00 pr. m2)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	46	34.500	527.526
5	46	34.500	527.526
6	46	34.500	527.526
7	46	34.500	527.526
8	46	34.500	527.526
9	46	34.500	527.526
10	92	69.000	1.055.051
12	46	34.500	527.526
13	46	34.500	527.526
14&51	122	91.500	1.399.089
15	76	57.000	871.564
16	46	34.500	527.526
17	76	57.000	871.564
20	122	91.500	1.399.089
21	46	34.500	527.526
22	76	57.000	871.564
23	16	12.000	183.487
24	45	33.750	516.058
25	45	33.750	516.058
26	45	33.750	516.058
27	90	67.500	1.032.115
28	45	33.750	516.058
29	45	33.750	516.058
31	90	67.500	1.032.115
33&34	90	67.500	1.032.115
37	46	34.500	527.526
38	66	49.500	756.884
40	112	84.000	1.284.410
42	112	84.000	1.284.410
45&46	92	69.000	1.055.051
48	46	34.500	527.526
49	46	34.500	527.526
50	46	34.500	527.526
Afrund	0	0	-7
<b>33 stk.</b>		<b>1.575.750</b>	<b>24.094.155</b>

## Noter

---

### 33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 11.467,95 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 523.000 kr., 1.569.000 kr. og 2.615.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen 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 en valuarvurdering på 52.300.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. indskudskrone (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.615.000	26.709.155	12.712,59	10,85%
-3%	-1.569.000	22.525.155	10.721,16	-6,51%
-1%	-523.000	23.571.155	11.219,02	-2,17%
0%	0	24.094.155	11.467,95	0,00%
1%	523.000	24.617.155	11.716,88	2,17%
3%	1.569.000	25.663.155	12.214,73	6,51%
5%	2.615.000	26.709.155	12.712,59	10,85%

### Likviditetsoversigt pr. 31. december 2017

		<u>31/12 2017</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Beboerkonto	7.000	
Kassekreditmaksimum	300.000	
Andre tilgodehavender	7.400	
Periodeafgrænsningsposter	63.100	
Likvide beholdninger	<u>900.200</u>	1.277.700
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	1.100	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	55.100	
Beboerkonto	538.800	
Øvrig gæld	<u>62.100</u>	<u>657.100</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2017</b>		<b><u><u>620.600</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2017		6.420.600
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita		<u>2.500</u>
		6.423.100
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>5.802.500</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2017</b>		<b><u><u>620.600</u></u></b>

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



**Budget for året 2018 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2018 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2017</b>	<b>Budget 2017 (ej revideret)</b>
<b><u>Indtægter:</u></b>			
Boligafgift - medlemmer (inkl. 1% pr. 1/1 2018)	1.467.000	1.452.568	1.453.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	48.000	48.105	48.000
Lejeindtægter, kajplads	48.000	46.849	45.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	247.000	250.401	258.000
Antenneregnskab	2.000	3.413	-18.000
Påkravsgebyr	0	139	0
Andre indtægter	0	2.500	0
	<b>1.812.000</b>	<b>1.803.975</b>	<b>1.786.000</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>			
Ejendomsskatter	155.000	145.656	154.000
Forsikringer	68.000	64.590	65.000
Vandafgift	100.000	101.885	97.000
Renovation	66.000	66.645	67.000
Renholdelse af fortove (Kbh. Kommune)	17.000	16.016	16.000
Elforbrug fællesarealer	23.000	24.617	23.000
Vicevært	38.000	6.750	38.000
Ejendomsservicefirma	35.000	90.514	75.000
Vinduespolering	10.000	0	10.000
Sociale ydelser	2.000	112	2.000
Graffiti bekæmpelse	8.000	7.830	8.000
Kørsel affald	4.000	0	4.000
Anden renholdelse (måtteservice)	18.000	17.371	18.000
Kajplads	10.000	9.479	10.000
Vedligeholdelse, løbende	100.000	158.840	100.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (renoveringsprojekt, rest)	304.000	5.869.705	6.174.000
Administrationshonorar	100.000	101.739	101.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.000	26.000	23.000
Varmeregnskabshonorar	18.000	17.250	18.000
Gebyrer m.v.	8.000	7.681	7.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	19.000	18.500	0
Valuarvurdering	16.000	15.625	15.000
Kopiering og kontorartikler	1.000	1.000	4.000
Møder og generalforsamling	6.000	5.492	6.000
ABF kontingent	7.000	7.315	7.000
Andre foreningsudgifter	2.000	1.685	0
Internet udgifter	0	213	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	4.000	4.048	4.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>1.165.000</b>	<b>6.786.558</b>	<b>7.046.000</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>647.000</b>	<b>-4.982.583</b>	<b>-5.260.000</b>

**Budget for året 2018 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2018 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2017</b>	<b>Budget 2017 (ej revideret)</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	-424.000	-434.541	-435.000
Renter bank	0	-142	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>424.000</b>	<b>434.683</b>	<b>435.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>223.000</b>	<b>-5.417.266</b>	<b>-5.695.000</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	223.000	-5.417.266	-5.695.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>223.000</b>	<b>-5.417.266</b>	<b>-5.695.000</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	223.000	-5.417.266	-5.695.000
Betalte prioritetsafdrag	-394.000	-385.241	-385.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	304.000	5.869.705	6.174.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>133.000</b>	<b>67.198</b>	<b>94.000</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-304.000	-5.869.705	-6.174.000
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>-171.000</b>	<b>-5.802.507</b>	<b>-6.080.000</b>

## Budget for året 2018 med sammenligningstal

### LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

#### Likviditetsoversigt for året 2018

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2018	620.600
Årets budgetterede resultat 2018 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-171.000</u>
<b>Likviditetsunderskud pr. 31. december 2018</b>	<b><u>449.600</u></b>

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