

Andelsboligforeningen
Maltagade 15-19, Parmagade 46-52,
Siciliensgade 2-4
2300 København S

CVR-nr. 25 38 40 67

Årsrapport for 2016

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsens beretning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 29

Foreningen

AB Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4
2300 København S
CVR-nr. 25 38 40 67

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Bestyrelse

Oscar William Gunner, formand
Dennis Roi Hansen, næstformand
Peter Lyderik
Maja Nielsen
Klavs Riishede Hansen

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2017

Bestyrelsen


Oscar William Gunner
(formand)


Dennis Roi Hansen
(næstformand)


Peter Lyderik


Maja Nielsen


Klavs Riishede Hansen

Administrator


Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 24/4 2017


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmer i andelsboligforeningen AB Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4 for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 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 tilside-sættelse 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 andelsboligforeningens 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 ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

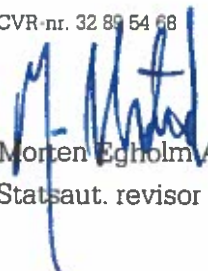
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

København, den 3. april 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68


Morten Egholm Alsted
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,18%.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 6,7 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 9.500.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Der er i årsregnskabet og ved opgørelse af foreningens andelskroneværdi ikke taget hensyn til ophørsbeskatning i det tilfælde, at foreningens skattepligtige aktiviteter ophører eller såfremt foreningen sælger ejendommen som helhed. Den udskudte skatteforpligtelse ved ophørsbeskatning udgør ca. t.DKK 1.400. Bestyrelsen har valgt ikke at indregne denne skatteforpligtelse, da foreningen ikke vil ophøre med de skattepligtige aktiviteter og ej heller sælge ejendommen. I modsat fald realiseres skatteforpligtelsen, hvilket vil medføre en udgift på ca. t.DKK 1.400. Den udskudte skatteforpligtelse er vist som en eventualforpligtelse, jf. note 16.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2016 er forringet i forhold til 2015, hvilket primært skyldes afslutningen af faskinesagen, der har medført en indtægt på DKK 717.399 i 2015.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.16
- et rentetilpasningslån oprindeligt t.DKK 5.423. Renten udgør 4,3756%.
Lånet rentetilpasses næste gang 01.04.21.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar over DKK 12.900 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabsrisiko efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent og er beløbsmæssigt oplyst som eventualforpligtelse.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 DKK
	Boligafgifter, beboelse	2.971.527	2.928.413
	Lejeindtægter, beboelse	106.663	119.096
	Øvrige indtægter	0	8.710
	Indtægter i alt	3.078.190	3.056.219
1	Reparation og vedligeholdelse	145.407	-403.730
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	625.962	520.605
3	Ejendomsomkostninger	267.196	270.716
4	Foreningsomkostninger	279.067	295.717
	Omkostninger i alt	1.317.632	683.308
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	1.760.558	2.372.911
5	Afskrivninger	56.118	51.512
	Afskrivninger i alt	56.118	51.512
	Resultat før renter mv.	1.704.440	2.321.399
6	Finansiering, netto	685.378	1.069.177
	Resultat før skat	1.019.062	1.252.222
7	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	1.019.062	1.252.222
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	550.198	105.620
	Gæld til realkreditinstitutter, låneindfrielse	0	16.162.753
	Gæld til realkreditinstitutter, låneoptagelse	0	-16.055.637
6	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	550.198	212.736

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Matr. nr. 3590, Sundbyøster:		
8	Valuarvurdering	94.000.000	91.500.000
5	Installation	752.794	786.963
5	Driftsmidler	113.480	89.373
	Materielle anlægsaktiver i alt	94.866.274	92.376.336
	Anlægsaktiver i alt	94.866.274	92.376.336
	Tilgodehavender beboere	11.338	0
9	Andre tilgodehavender	36.507	36.931
	Periodeafgrænsningsposter	43.300	42.042
	Tilgodehavender i alt	91.145	78.973
6	Bankindeståender mv.	4.234.845	4.191.406
	Likvide beholdninger i alt	4.234.845	4.191.406
	Omsætningsaktiver i alt	4.325.990	4.270.379
	Aktiver i alt	99.192.264	96.646.715

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	2.528.950	2.507.300
	Opskrivningshenlæggelse	71.900.625	69.400.625
	Overført resultat	-7.396.769	-6.588.422
10, 14	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserve)	67.032.806	65.319.503
11	Andre reserver	9.500.000	8.000.000
	Andre reserver i alt	9.500.000	8.000.000
	Egenkapital i alt	76.532.806	73.319.503
	Hensættelse udskudt skat	0	0
14	Indvendig vedligeholdelse	94.649	100.420
	Hensatte forpligtelser i alt	94.649	100.420
6	Gæld til realkreditinstitutter	20.897.365	20.798.556
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.897.365	20.798.556
6	Gæld til realkreditinstitutter	551.000	324.000
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.131	61.436
13	Anden gæld	1.025.360	2.019.939
14	Deposita og forudbetalt husleje	11.953	22.861
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.667.444	2.428.236
	Gældsforpligtelser i alt	22.564.809	23.226.792
	Passiver i alt	99.192.264	96.646.715

14 Fordeling af andelsværdi mv.

15 Nøgletal

16 Eventualforpligtelser mv.

17 Lovkrævede nøgleanlysninger om foreningens økonomi

	2016 DKK	2015 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	0	839
Glarmester	0	1.175
Porttelefon	0	3.366
Murer	0	58.613
Snedker og tømrer	1.234	24.749
Blikkenslager og VVS	55.711	69.567
Elektriker	12.782	28.098
Ventilation	5.000	0
Drift af maskiner	1.561	1.856
Teknisk rådgivning	9.363	0
Låsereparation	12.967	7.018
Værktøj og småanskaffelser	998	951
Vaskeri, inkl. el og gas	37.191	107.809
	136.807	304.041
Faskinesag	0	-717.399
Indvendig vedligeholdelse, anvendt	0	0
Indvendig vedligeholdelse, hensat	8.600	9.628
I alt	145.407	-403.730

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El	58.240	-52.155
Forsikringer	109.439	112.641
Renovation	183.272	197.007
Signalforsyning	6.527	5.092
Forbrugsafgifter, tomgang	2.570	5.104
Ejendomsskat mv.	265.914	252.916
I alt	625.962	520.605

	2016 DKK	2015 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vicevært	249.887	242.947
Viceværtkontor	2.400	2.400
Gebyr dataløn	3.250	2.973
ATP	2.941	3.207
Abonnementer	4.250	10.521
Viceværtsservice	0	1.150
Rengøringsartikler	1.127	2.668
Arbejdstøj	0	1.298
Haveanlæg	110	338
Kørsel af affald	2.625	2.625
Snerydning	606	0
Øvrige	0	589
I alt	267.196	270.716

4. Foreningsomkostninger

Administration	157.640	156.080
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.600	32.000
Anden regnskabsmæssig ass., beregning udskudt skat	0	10.000
Bankgebyr	8.395	7.436
Kontorartikler, porto mv.	18.266	27.099
Internet	862	1.636
Drift EDB	168	523
WEB adgang	3.000	3.000
Påkravsgebyrer	207	688
Varmeregnskab	43.015	41.965
Foreningsudgifter	3.750	374
Fælleslokaler	468	1.178
Valuarvurdering	8.750	8.750
Repræsentation	0	125
Gaver	950	3.190
Øvrige	996	1.673
I alt	279.067	295.717

31.12.16
DKK

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Installation	Driftsmidler
Anskaffessum pr. 01.01.16	854.209	173.429
Tilgang	0	46.056
Afgang	0	0
Anskaffessum pr. 31.12.16	854.209	219.485
Afskrivning pr. 01.01.16	67.246	84.056
Afskrivninger afgang	0	0
Årets afskrivning	34.169	21.949
Afskrivning pr. 31.12.16	101.415	106.005
Saldo pr. 31.12.16	752.794	113.480
Afskrivnings­sats, lineært	4%	10-20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender DKK	Renter DKK
Nykredit Bank 54712041903	4.232.010	-465
Bestyrelseskonto 81173479328	2.835	0
I alt	4.234.845	-465

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest- løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
RD Kredit A/S, Flexlån F10	5 423 000	variabel	24 år 3 mdr	110 318	4 852 153	5 686 700	239 952
RD 2% kontantlån	16 273 000	2,3000	25 år 9 mdr	439.880	15 615 757	15 761 665	444 961
I alt				550 198	20 467 910	21 448 365	684 913
Finansiering, netto							685 378

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.448.365	20.897.365	551.000	17.700.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	21.448.365	20.897.365	551.000	17.700.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.16.

Foreningen har et rentetilpasningslån oprindeligt i DKK 5 423. Renten udgør 4,3756%. Rentetilpasningslånet tilpasses næste gang pr. 01.04.21.

7. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud.

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	1.844.411
Årets skattepligtige indkomst udgør	32.377

	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
8. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum pr. 01.01.16	22.099.375	22.099.375
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.16	22.099.375	22.099.375
Opskrivning til valuarværdi	71.900.625	69.400.625
Valuarvurdering	94.000.000	91.500.000
Kontant ejendomsvurdering	76.000.000	76.000.000

Ejendommen er valuarvurderet den 16. februar 2017 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,18 %.

9. Andre tilgodehavender

Overdragelsesgebyrer	17.181	11.913
Diverse	19.326	25.018
I alt	36.507	36.931

10. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Egenkapital (andels- kroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo primo	2 507.300	69.400.625	-6.588.422	65.319.503	8.000.000	73.319.503
Årets resultat			1.019.062	1.019.062		1.019.062
Årets indskud, nye andelshavere	21.650		534.226	555.876		555.876
Regulering opskrivning ejendom		2.500.000		2.500.000		2.500.000
Regulering andre reserver			-1.500.000	-1.500.000	1.500.000	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			-876.006	-876.006		-876.006
Andre reguleringer			14.371	14.371		14.371
I alt	2.528.950	71.900.625	-7.396.769	67.032.806	9.500.000	76.532.806

31.12.16
DKK

31.12.15
DKK

11. Andre reserver

Primo	8.000.000	5.500.000
Årets regulering	1.500.000	2.500.000
Ultimo	9.500.000	8.000.000
Specifikation af andre reserver:		
Anden reserve, ejendomsvurdering	9.500.000	8.000.000
Ultimo	9.500.000	8.000.000

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	32.600	32.000
Valuar	8.750	8.750
Petersen & Olsen A/S	18.078	0
Øvrige	19.703	20.686
I alt	79.131	61.436

	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
13. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	577.300	568.480
Afholdte udgifter til opvarmning	-402.725	-409.203
Varmeregnskab i alt	174.575	159.277
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet a conto varme	-169.043	-191.843
Afholdte udgifter til opvarmning	209.974	201.748
Vandregnskab i alt	40.931	9.905
Anden gæld i øvrigt:		
A-skat mv	2.180	2.152
Mellemregning administrator	10.374	127
Forudbetalt fra beboere	53.380	37.841
Overdragelser	739.949	1.806.700
Diverse	3.971	3.937
Anden gæld i øvrigt i alt	809.854	1.850.757
I alt	1.025.360	2.019.939

14. Fordeling af andelskronneværdi m.v.

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
1	Maltagade 15	1	31,90		15.950				422.774
2	Maltagade 15	1	55,10		27.550				730.245
3	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.202.055
4	Maltagade 15	1	31,90		15.950				422.774
5	Maltagade 15	1	55,10		27.550				730.245
6	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.202.055
7	Maltagade 15	1	31,90		15.950				422.774
8	Maltagade 15	1	55,10		27.550				730.245
9	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.202.055
10	Maltagade 15	1	31,90		15.950				422.774
11	Maltagade 15	1	55,10		27.550				730.245
12	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.202.055
13	Maltagade 15	1	31,90		15.950				422.774
14	Maltagade 15	1	55,10		27.550				730.245
15	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.202.055
16	Maltagade 17	1	43,30		21.650				573.859
17	Maltagade 17	1	41,80		20.900				553.979
18	Maltagade 17	1	43,30		21.650				573.859
19	Maltagade 17	1	41,80		20.900				553.979
20	Maltagade 17	1	43,30		21.650				573.859
21	Maltagade 17	1	41,80		20.900				553.979
22	Maltagade 17	1	43,30		21.650				573.859
23	Maltagade 17	1	41,80		20.900				553.979
24	Maltagade 17	1	43,30		21.650				573.859
25	Maltagade 17	1	41,80		20.900				553.979
26	Maltagade 19	1	43,30		21.650				573.859
27	Maltagade 19	1	47,40		23.700				628.196

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
28	Maltagade 19	1	43,30		21.650				573.859
29	Maltagade 19	1	47,40		23.700				628.196
30	Maltagade 19			43,30	0	3.923,91		32.421,27	0
31	Maltagade 19	1	47,40		23.700				628.196
32	Maltagade 19	1	43,30		21.650				573.859
33	Maltagade 19	1	47,40		23.700				628.196
34	Maltagade 19	1	43,30		21.650				573.859
35	Parmagade 46	1	69,10		34.550				915.789
36	Parmagade 46	1	57,80		28.900				766.029
37	Parmagade 46	1	69,10		34.550				915.789
38	Parmagade 46	1	57,80		28.900				766.029
39	Parmagade 46	1	69,10		34.550				915.789
40	Parmagade 46	1	57,80		28.900				766.029
41	Parmagade 46			69,10	0	8.029,08		36.889,43	0
42	Parmagade 46	1	57,80		28.900				766.029
43	Parmagade 46	1	69,10		34.550				915.789
44	Parmagade 46	1	57,80		28.900				766.029
45	Parmagade 48	1	69,10		34.550				915.789
46	Parmagade 48			57,80	0			25.338,56	0
47	Parmagade 48	1	69,10		34.550				915.789
48	Parmagade 48	1	57,80		28.900				766.029
49	Parmagade 48		0,00		0				0
50	Parmagade 48	1	126,90		63.450				1.681.817
51	Parmagade 48	1	69,10		34.550				915.789
52	Parmagade 48	1	57,80		28.900				766.029
53	Parmagade 48	1	69,10		34.550				915.789
54	Parmagade 48	1	57,80		28.900				766.029
55	Parmagade 50	1	69,10		34.550				915.789

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
56	Parmagade 50	1	57,80		28.900				766.029
57	Parmagade 50	1	69,10		34.550				915.789
58	Parmagade 50	1	57,80		28.900				766.029
59	Parmagade 50	1	69,10		34.550				915.789
60	Parmagade 50	1	57,80		28.900				766.029
61	Parmagade 50	1	69,10		34.550				915.789
62	Parmagade 50	1	57,80		28.900				766.029
63	Parmagade 50	1	69,10		34.550				915.789
64	Parmagade 52	1	57,80		28.900				766.029
65	Parmagade 52	1	65,80		32.900				872.053
66	Parmagade 52	1	60,70		30.350				804.463
67	Parmagade 52	1	65,80		32.900				872.053
68	Parmagade 52	1	60,70		30.350				804.463
69	Parmagade 52	1	65,80		32.900				872.053
70	Parmagade 52	1	60,70		30.350				804.463
71	Parmagade 52	1	65,80		32.900				872.053
72	Parmagade 52	1	60,70		30.350				804.463
73	Parmagade 52	1	65,80		32.900				872.053
74	Parmagade 52	1	60,70		30.350				804.463
75	Sicillensgade 2	1	48,30		24.150				640.124
76	Sicillensgade 2	1	48,30		24.150				640.124
77	Sicillensgade 2	1	48,30		24.150				640.124
78	Sicillensgade 2	1	48,30		24.150				640.124
79	Sicillensgade 2	1	48,30		24.150				640.124
80	Sicillensgade 2	1	48,30		24.150				640.124
81	Sicillensgade 2	1	48,30		24.150				640.124
82	Sicillensgade 2	1	48,30		24.150				640.124

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
83	Siciliensgade 2 4. th.	1	48,30		24.150				640 124
84	Siciliensgade 2 4. tv.	1	48,30		24.150				640 124
85	Siciliensgade 4 st. th.	1	48,30		24.150				640 124
86	Siciliensgade 4 st. tv.	1	49,50		24.750				656 028
87	Siciliensgade 4 1. th.	1	48,30		24.150				640 124
88	Siciliensgade 4 1. tv.	1	49,50		24.750				656 028
89	Siciliensgade 4 2. th.	1	48,30		24.150				640 124
90	Siciliensgade 4 2. tv.	1	49,50		24.750				656 028
91	Siciliensgade 4 3. th.	1	48,30		24.150				640 124
92	Siciliensgade 4 3. tv.	1	49,50		24.750				656 028
93	Siciliensgade 4 4. th.	1	48,30		24.150				640 124
94	Siciliensgade 4 4. tv.	1	49,50		24.750				656 028
		90	5.057,90	170,20	2.528.950	11.952,99	0,00	94.649,26	67.032.806
			5.228,10					11.952,99	

Oprindeligt indskud udgør kr. 500 pr. m²

2015

2016

Andelskroneværdi pr. kvadratmeter

13.253,0904

13.025,8661

Andelskroneværdi pr. indskudt krone

26.5062

26.0517

15. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst.

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	90	5.058
Boliglejemål	3	170
Erhvervslejemål	0	0
	93	5.228

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	15.026	14.537
Valuarvurdering	18.585	17.980
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.369	4.227
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	13.253	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	1.878	
Gæld - omsætningsaktiver	3.606	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-526	

Nøgletal resultatopgørelse:

	2016 Procent	2015 Procent
Boligaftag i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		588
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		627
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter		0
Boligaftag i procent af samlede ejendomsindtægter	97%	96%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	5%	3%
Øvrige omkostninger	43%	-8%
Finansielle poster, netto	24%	-8%
Afdrag	29%	113%
	100%	100%

16. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev

Der er tinglyst pantebreve for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol DKK 5.423.000 og DKK 16.273.000.
Desuden er der tinglyst et afgiftspantebrev på DKK 438.000.

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat på DKK 1.400.000.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke andelshavere.

Bestyrelsen vil fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

Garantier

Der er ikke afgivet garanti overfor for andelshavers lån til erhvervelse af andel i foreningen.

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.14
B1 Andelsboliger	90	89	5.058	5.015	4.983
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	3	4	170	213	245
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	11	11	0	0	0
B6	104	104	5.228	5.228	5.228

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien
Boligernes Areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Boligernes Areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år 2000

D2 Ejendommens opførelses år 1934

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:
Valuarvurdering

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Valuarvurdering	94.000.000	91.500.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	17.980	17.502

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver Andre reserver	9.500.000	8.000.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	1.817	1.530

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) x 100%	10%	9%
--	-----	----

P Fri værdi Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	76%	75%
---	-----	-----

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

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

Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år	Gns DKK pr. andelskvm. pr. år			
	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
Indtægtsart				
H1 Boligafgift	3.001.248	2.946.096	593	587
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	97.064	119.088	19	24
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	3.098.312	3.065.184	613	611

Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	31.12.16	31.12.15
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	13.253	13.025
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.606	3.780
K3 Teknisk andelsværdi	16.859	16.805

	2016 DKK pr. kvm.	2015 DKK pr. kvm.	2014 DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	201	250	70
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	109	42	50
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse, løbende	26	58	71
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	2
M3 Vedligeholdelse i alt	26	58	73