

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

Årsrapport for 2017

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

Dennis Roi Hansen, formand
Alexander Glud Riis, næstformand
Peter Lyderik
Klavs Riishede Hansen
Line Nielsen

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 16. april 2018

Bestyrelsen



Dennis Roi Hansen
(formand)



Alexander Glud Riis
(næstformand)
GULD



Peter Lyderik



Klavs Riishede Hansen



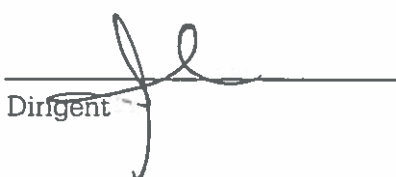
Line Nielsen
VASSEUK

Administrator



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den ^{e/s} 2018



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 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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.

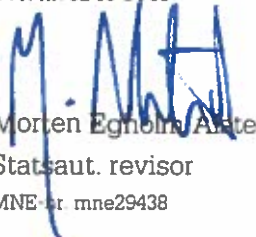
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet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

Søborg, den 16. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68


Morten Egnholm Afted
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29438

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 3,14%.

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 6,9 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 1.300. 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 1.300. Den udskudte skatteforpligtelse er vist som en eventualforpligtelse, jf. note 16.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2017 er på niveau med resultatet for 2016.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.17
- 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 13.200 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 nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici 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		2017 DKK	2016 DKK
	Boligafgifter, beboelse	3.047.907	2.971.527
	Lejeindtægter, beboelse	63.514	106.663
	Øvrige indtægter	0	0
	Indtægter i alt	3.111.421	3.078.190
1	Reparation og vedligeholdelse	247.884	145.407
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	587.045	625.962
3	Ejendomsomkostninger	290.544	267.196
4	Foreningsomkostninger	278.022	279.067
	Omkostninger i alt	1.403.495	1.317.632
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	1.707.926	1.760.558
5	Afskrivninger	53.305	56.118
	Afskrivninger i alt	53.305	56.118
	Resultat før renter mv.	1.654.621	1.704.440
6	Finansiering, netto	681.911	685.378
	Resultat før skat	972.710	1.019.062
7	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	972.710	1.019.062
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	565.309	550.198
6	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	565.309	550.198

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Matr. nr. 3590, Sundbyøster:		
8	Valuarvurdering	95.500.000	94.000.000
5	Installation	718.625	752.794
5	Driftsmidler	94.344	113.480
	Materielle anlægsaktiver i alt	96.312.969	94.866.274
	Anlægsaktiver i alt	96.312.969	94.866.274
	Tilgodehavender beboere	3.344	11.338
9	Andre tilgodehavender	21.319	36.507
	Periodeafgrænsningsposter	44.371	43.300
	Tilgodehavender i alt	69.034	91.145
6	Bankindeståender mv.	5.488.217	4.234.845
	Likvide beholdninger i alt	5.488.217	4.234.845
	Omsætningsaktiver i alt	5.557.251	4.325.990
	Aktiver i alt	101.870.220	99.192.264

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	2.557.850	2.528.950
	Opskrivningshenlæggelse	73.400.625	71.900.625
	Overført resultat	-5.900.474	-7.396.769
10, 14	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserve)	70.058.001	67.032.806
11	Andre reserver	9.500.000	9.500.000
	Andre reserver i alt	9.500.000	9.500.000
	Egenkapital i alt	79.558.001	76.532.806
	Hensættelse udskudt skat	0	0
14	Indvendig vedligeholdelse	74.256	94.649
	Hensatte forpligtelser i alt	74.256	94.649
6	Gæld til realkreditinstitutter	20.522.533	20.897.365
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.522.533	20.897.365
6	Gæld til realkreditinstitutter	580.000	551.000
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.301	79.131
13	Anden gæld	1.039.176	1.025.360
14	Deposita og forudbetalt husleje	11.953	11.953
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.715.430	1.667.444
	Gældsforpligtelser i alt	22.237.963	22.564.809
	Passiver i alt	101.870.220	99.192.264

14 Fordeling af andelsværdi mv.

15 Nøgletal

16 Eventualforpligtelser mv.

17 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

	2017	2016
	DKK	DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	620	0
Glarmester	1.913	0
Porttelefon	5.050	0
Murer	19.781	0
Snedker og tømrer	46.797	1.234
Blikkenslager og VVS	72.872	55.711
Elektriker	30.905	12.782
Ventilation	0	5.000
Drift af maskiner	3.281	1.561
Teknisk rådgivning	38.181	9.363
Låsereparation	450	12.967
Værktøj og småanskaffelser	-1.500	998
Vaskeri, inkl. el og gas	24.376	37.191
	242.726	136.807
Faskinesag	0	0
Indvendig vedligeholdelse, anvendt	0	0
Indvendig vedligeholdelse, hensat	5.158	8.600
I alt	247.884	145.407

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El	51.944	58.240
Forsikringer	111.783	109.439
Renovation	162.648	183.272
Signalforsyning	0	6.527
Forbrugsafgifter, tomgang	1.403	2.570
Ejendomsskat mv.	259.267	265.914
I alt	587.045	625.962

	2017	2016
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vicevært	249.312	249.887
Viceværtkontor	2.400	2.400
Gebyr dataløn	3.258	3.250
ATP	2.952	2.941
Abonnementer	0	4.250
Rengøringsartikler	1.319	1.127
Arbejdstøj	596	0
Kloak	5.000	0
Haveanlæg	388	110
Kørsel af affald	25.319	2.625
Snerydning	0	606
Øvrige	0	0
I alt	290.544	267.196

4. Foreningsomkostninger

Administration	159.220	157.640
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.250	32.600
Bankgebyr	6.556	8.395
Kontorartikler, porto mv.	13.787	18.266
Internet	889	862
Drift EDB	976	168
WEB adgang	3.000	3.000
Påkravsgebyrer	139	207
Varmeregnskab	44.305	43.015
Foreningsudgifter	2.052	3.750
Fælleslokaler	576	468
Valuarvurdering	8.750	8.750
Tab på tilgodehavender	2.648	0
Repræsentation	400	0
Gaver	975	950
Øvrige	499	996
I alt	278.022	279.067

31.12.17
DKK

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Installation	Driftsmidler
Anskaffelsessum pr. 01.01.17	854.209	219.485
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.17	854.209	219.485
Afskrivning pr. 01.01.17	101.415	106.005
Afskrivninger afgang	0	0
Årets afskrivning	34.169	19.136
Afskrivning pr. 31.12.17	135.584	125.141
Saldo pr. 31.12.17	718.625	94.344
Afskrivningssats, lineært	4%	10-20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender DKK	Renter DKK
Nykredit Bank 54712041903	5.485.548	-14.889
Bestyrelseskonto 81173479328	2.669	0
I alt	5.488.217	-14.889

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	23 år 3 mdr	115.225	4.736.928	5.412.263	234.484
RD 2% kontantlån	16.273.000	2,3000	24 år 9 mdr	450.084	15.165.673	15.690.270	432.538
I alt				565.309	19.902.601	21.102.533	667.022
Finansiering, netto							681.911

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.102.533	20.522.533	580.000	17.100.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	21.102.533	20.522.533	580.000	17.100.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.17.

Foreningen har et rentetilpasningslån oprindeligt t. 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	1.837.387
Årets skattepligtige indkomst udgør	7.024

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK
8. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum pr. 01.01.17	22.099.375	22.099.375
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.17	22.099.375	22.099.375
Opskrivning til valuarværdi	73.400.625	71.900.625
Valuarvurdering	95.500.000	94.000.000
Kontant ejendomsvurdering	76.000.000	76.000.000

Ejendommen er valuarvurderet den 7. april 2018 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.
 Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,14 %.

9. Andre tilgodehavender

Overdragelsesgebyrer	6.006	17.181
Diverse	15.313	19.326
I alt	21.319	36.507

10. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Egenkapital (andels- kroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo primo	2.528.950	71.900.625	-7.396.769	67.032.806	9.500.000	76.532.806
Årets resultat			972.710	972.710		972.710
Årets indskud, nye andelshavere	28.900		717.512	746.412		746.412
Regulering opskrivning ejendom		1.500.000		1.500.000		1.500.000
Regulering andre reserver			0	0	0	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			-219.477	-219.477		-219.477
Andre reguleringer			25.550	25.550		25.550
I alt	2.557.850	73.400.625	-5.900.474	70.058.001	9.500.000	79.558.001

31.12.17
DKK

31.12.16
DKK

11. Andre reserver

Primo	9.500.000	8.000.000
Årets regulering	0	1.500.000
Ultimo	9.500.000	9.500.000
Specifikation af andre reserver:		
Anden reserve, ejendomsvurdering	9.500.000	9.500.000
Ultimo	9.500.000	9.500.000

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	33.250	32.600
Valuar	8.750	8.750
Petersen & Olsen A/S	16.682	18.078
Øvrige	25.619	19.703
I alt	84.301	79.131

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK
13. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	539.945	577.300
Afholdte udgifter til opvarmning	-416.832	-402.725
Varmeregnskab i alt	123.113	174.575
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet a conto varme	-177.309	-169.043
Afholdte udgifter til opvarmning	197.333	209.974
Vandregnskab i alt	20.024	40.931
Anden gæld i øvrigt:		
A-skat mv	6.424	6.151
Mellemregning administrator	10.375	10.374
Forudbetalt fra beboere	65.536	53.380
Overdragelser	813.704	739.949
Diverse	0	0
Anden gæld i øvrigt i alt	896.039	809.854
I alt	1.039.176	1.025.360

Noter

14. Fordeling af andelskroneværdi 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				436.861
2	Maltagade 15	1	55,10		27.550				754.578
3	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.242.110
4	Maltagade 15	1	31,90		15.950				436.861
5	Maltagade 15	1	55,10		27.550				754.578
6	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.242.110
7	Maltagade 15	1	31,90		15.950				436.861
8	Maltagade 15	1	55,10		27.550				754.578
9	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.242.110
10	Maltagade 15	1	31,90		15.950				436.861
11	Maltagade 15	1	55,10		27.550				754.578
12	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.242.110
13	Maltagade 15	1	31,90		15.950				436.861
14	Maltagade 15	1	55,10		27.550				754.578
15	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.242.110
16	Maltagade 17	1	43,30		21.650				592.981
17	Maltagade 17	1	41,80		20.900				572.439
18	Maltagade 17	1	43,30		21.650				592.981
19	Maltagade 17	1	41,80		20.900				572.439
20	Maltagade 17	1	43,30		21.650				592.981
21	Maltagade 17	1	41,80		20.900				572.439
22	Maltagade 17	1	43,30		21.650				592.981
23	Maltagade 17	1	41,80		20.900				572.439
24	Maltagade 17	1	43,30		21.650				592.981
25	Maltagade 17	1	41,80		20.900				572.439
26	Maltagade 19	1	43,30		21.650				592.981
27	Maltagade 19	1	47,40		23.700				649.129

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				592.981
29	Maltagade 19	1	47,40		23.700				649.129
30	Maltagade 19			43,30	0	3.923,91		34.326,51	0
31	Maltagade 19	1	47,40		23.700				649.129
32	Maltagade 19	1	43,30		21.650				592.981
33	Maltagade 19	1	47,40		23.700				649.129
34	Maltagade 19	1	43,30		21.650				592.981
35	Parmagade 46	1	69,10		34.550				946.304
36	Parmagade 46	1	57,80		28.900				791.554
37	Parmagade 46	1	69,10		34.550				946.304
38	Parmagade 46	1	57,80		28.900				791.554
39	Parmagade 46	1	69,10		34.550				946.304
40	Parmagade 46	1	57,80		28.900				791.554
41	Parmagade 46			69,10	0	8.029,08		39.929,87	0
42	Parmagade 46	1	57,80		28.900				791.554
43	Parmagade 46	1	69,10		34.550				946.304
44	Parmagade 46	1	57,80		28.900				791.554
45	Parmagade 48	1	69,10		34.550				946.304
46	Parmagade 48	1	57,80		28.900				791.554
47	Parmagade 48	1	69,10		34.550				946.304
48	Parmagade 48	1	57,80		28.900				791.554
49	Parmagade 48	1	0,00		0				0
50	Parmagade 48	1	126,90		63.450				1.737.858
51	Parmagade 48	1	69,10		34.550				946.304
52	Parmagade 48	1	57,80		28.900				791.554
53	Parmagade 48	1	69,10		34.550				946.304
54	Parmagade 48	1	57,80		28.900				791.554
55	Parmagade 50	1	69,10		34.550				946.304

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
56	Parmagade 50 St. tv.	1	57,80		28.900				791.554
57	Parmagade 50 1 th.	1	69,10		34.550				946.304
58	Parmagade 50 1 tv.	1	57,80		28.900				791.554
59	Parmagade 50 2 th.	1	69,10		34.550				946.304
60	Parmagade 50 2 tv.	1	57,80		28.900				791.554
61	Parmagade 50 3 th.	1	69,10		34.550				946.304
62	Parmagade 50 3 tv.	1	57,80		28.900				791.554
63	Parmagade 50 4 th.	1	69,10		34.550				946.304
64	Parmagade 52 4 tv.	1	57,80		28.900				791.554
65	Parmagade 52 st. th.	1	65,80		32.900				901.112
66	Parmagade 52 st. tv.	1	60,70		30.350				831.269
67	Parmagade 52 1 th.	1	65,80		32.900				901.112
68	Parmagade 52 1 tv.	1	60,70		30.350				831.269
69	Parmagade 52 2 th.	1	65,80		32.900				901.112
70	Parmagade 52 2 tv.	1	60,70		30.350				831.269
71	Parmagade 52 3 th.	1	65,80		32.900				901.112
72	Parmagade 52 3 tv.	1	60,70		30.350				831.269
73	Parmagade 52 4 th.	1	65,80		32.900				901.112
74	Parmagade 52 4 tv.	1	60,70		30.350				831.269
75	Sicilliensgade 2 st. th.	1	48,30		24.150				661.454
76	Sicilliensgade 2 st. tv.	1	48,30		24.150				661.454
77	Sicilliensgade 2 1 th.	1	48,30		24.150				661.454
78	Sicilliensgade 2 1 tv.	1	48,30		24.150				661.454
79	Sicilliensgade 2 2 th.	1	48,30		24.150				661.454
80	Sicilliensgade 2 2 tv.	1	48,30		24.150				661.454
81	Sicilliensgade 2 3 th.	1	48,30		24.150				661.454
82	Sicilliensgade 2 3 tv.	1	48,30		24.150				661.454

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				661.454
84	Siciliensgade 2 4. tv.	1	48,30		24.150				661.454
85	Siciliensgade 4 st. th.	1	48,30		24.150				661.454
86	Siciliensgade 4 st tv	1	49,50		24.750				677.888
87	Siciliensgade 4 1. th.	1	48,30		24.150				661.454
88	Siciliensgade 4 1 tv.	1	49,50		24.750				677.888
89	Siciliensgade 4 2. th.	1	48,30		24.150				661.454
90	Siciliensgade 4 2. tv.	1	49,50		24.750				677.888
91	Siciliensgade 4 3. th.	1	48,30		24.150				661.454
92	Siciliensgade 4 3. tv.	1	49,50		24.750				677.888
93	Siciliensgade 4 4. th.	1	48,30		24.150				661.454
94	Siciliensgade 4 4. tv.	1	49,50		24.750				677.888
		91	5.115,70	112,40	2.557.850	11.952,99	0,00	74.256,38	70.058.001
			<u>5.228,10</u>					<u>11.952,99</u>	0

Oprindeligt indskud udgør kr 500 pr. m²

2016

2017

Andelskronenværdi pr kvadratmeter 13.694,7047 13.319,6108

Andelskronenværdi pr indskudt krone 27,3894 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	91	5.116
Boliglejemål	2	112
Erhvervslejemål	0	0
	93	5.228

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	14.856	14.537
Valuarvurdering	18.668	18.267
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.320	4.227
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	13.695	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	1.857	
Gæld - omsætningsaktiver	3.261	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-751	

Nøgletal resultatopgørelse:	DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter	596
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter	565
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter	0

	2017 Procent	2016 Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	98%	97%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	8%	6%
Øvrige omkostninger	41%	47%
Finansielle poster, netto	23%	26%
Afdrag	28%	21%
	100%	100%

16. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev

Der er tinglyst pantebrev 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 1.300.000.

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
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.15
B1 Andelsboliger	91	90	5.116	5.058	5.015
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	2	3	112	170	213
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

95.500.000

94.000.000

Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6):

18.267

17.980

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver

Andre reserver

9.500.000

9.500.000

Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)

1.817

1.817

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi

Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) x 100%

10%

10%

P Friværdi

Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi

77%

76%

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

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år		Gns DKK pr. andelskv. pr. år	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
H1 Boligafgift	3.065.988	3.001.248	599	593
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	63.514	97.064	12	19
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	3.129.502	3.098.312	612	613

Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	31.12.17	31.12.16
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	13.695	13.253
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.261	3.606
K3 Teknisk andelsværdi	16.955	16.859

	2017	2016	2015
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	190	201	250
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	111	109	42
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse, løbende	46	26	58
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	46	26	58