GLB REVISION

Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64

Mariendalsvej 62-64, 2000 Frederiksberg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Indholdsfortegnelse

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor 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.

Frederiksberg, den 26. marts 2018

Administrator

ADLEX-MÜRSCH
Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse

Lotte Trier formand	Lise Hannibal	Mette Kofoed Borring
Tina Krogh Sørensen	Ana Chirita	

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 17. april 2018.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 for regnskabsåret 1. januar 2017 - 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, og 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, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2017 og 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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 tilsidesættelse af intern kontrol.

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

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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 26. marts 2018

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 Mariendalsvej 62-64 2000 Frederiksberg	
	CVR-nr.:	82 66 97 28
	Etableret:	1. januar 1977
	Hjemsted:	Frederiksberg Kommune
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Andelskapital:	2.417.036
	Andelshavere:	39
Ejendommen	Matrikelnr:	15i Frederiksberg
Bestyrelse	Lotte Trier, formand Lise Hannibal Mette Kofoed Borring Tina Krogh Sørensen Ana Chirita	
Administrator	ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S Købmagergade 60, 3. 1150 København K Tlf.: 33 30 70 80	
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 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. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån 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.

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 balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

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.

"Overført resultat m.v." 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 m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, 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 28 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 29. 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)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
1	Boligafgift	2.002.490	2.002.300	2.024.330	1.963.184
2	Lejeindtægter	48.504	48.300	48.300	48.381
3	Vaskeriindtægter	0	0	0	-6.775
5	Øvrige indtægter	2.100	3.600	0	3.600
	Indtægter i alt	**2.053.094**	**2.054.200**	**2.072.630**	**2.008.390**
6	Ejendomsskat og forsikringer	-232.018	-274.000	-245.000	-271.616
7	Forbrugsafgifter	-83.928	-81.400	-100.000	-71.412
8	Renholdelse	-160.369	-165.600	-138.800	-151.778
9	Vedligeholdelse, løbende	-59.002	-300.000	-240.000	-63.234
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.576.818	-2.500.000	-200.000	-4.090.699
11	Administrationsomkostninger	-130.507	-115.200	-125.600	-105.794
12	Øvrige foreningsomkostninger	-35.222	-22.800	-36.300	-31.708
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.904	-2.900	-3.000	-2.904
4	Antenne	-160	-10.000	-5.000	-3.481
	Omkostninger i alt	-3.280.928	-3.471.900	-1.093.700	-4.792.626
	Resultat før finansielle poster	**-1.227.834**	**-1.417.700**	**978.930**	**-2.784.236**
	Finansielle indtægter	0	500	5.000	0
13	Finansielle omkostninger	-496.240	-546.300	-490.000	-562.853
	Finansielle poster netto	-496.240	-545.800	-485.000	-562.853
	Årets resultat	**-1.724.074**	**-1.963.500**	**493.930**	**-3.347.089**
	Årets resultat fordeles således:				
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	0	1.251.800
	Betalte prioritetsafdrag	463.646	464.400	465.000	428.942
	Overført restandel af årets resultat	-2.187.720	-2.427.900	28.930	-5.027.831
	I alt	**-1.724.074**	**-1.963.500**	**493.930**	**-3.347.089**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2017	2016
	Anlægsaktiver		
14	Ejendom	79.400.000	73.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	79.400.000	73.500.000
	Anlægsaktiver i alt	**79.400.000**	**73.500.000**
	Omsætningsaktiver		
	Restancer, andelshavere	17.975	0
	Lån til andelshavere	21.055	6.164
	Varmeregnskab	0	5.116
15	Andre tilgodehavender	5.388	5.000
16	Periodeafgrænsningsposter	83.606	86.520
	Tilgodehavender i alt	128.024	102.800
17	Likvide beholdninger	5.315.896	4.098.255
	Omsætningsaktiver i alt	**5.443.920**	**4.201.055**
	Aktiver i alt	**84.843.920**	**77.701.055**

Balance 31. december

Passiver

Note		2017	2016
	Egenkapital		
18	Andelsindskud	2.417.036	2.417.036
19	Overført resultat	52.400.611	49.619.483
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	54.817.647	52.036.519
20	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	5.813.702	4.418.904
21	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.683.647	2.683.647
	Andre reserver	8.497.349	7.102.551
	Egenkapital i alt	**63.314.996**	**59.139.070**
	Gældsforpligtelser		
22	Gæld til realkreditinstitutter	16.088.492	16.563.305
	Deposita	390.836	391.828
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.479.328	16.955.133
	Kortfristet del af langfristet gæld	474.812	463.646
	Mellemregning med andelshavere	4.470.105	0
23	Varmeregnskab	1.396	0
24	Indvendig vedligeholdelse for lejere	26.110	23.206
25	Anden gæld	77.173	1.120.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.049.596	1.606.852
	Gældsforpligtelser i alt	**21.528.924**	**18.561.985**
	Passiver i alt	**84.843.920**	**77.701.055**

26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

27 Eventualforpligtelser

28 Nøgleoplysninger

29 Beregning af andelsværdi

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	2.002.490	2.002.300	2.024.330	1.963.184
	2.002.490	**2.002.300**	**2.024.330**	**1.963.184**
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	48.504	48.300	48.300	48.381
	48.504	**48.300**	**48.300**	**48.381**
3. Vaskeriindtægter				
Vaskeriindtægter	46.280	0	0	42.572
Afholdte udgifter	-46.280	0	0	-49.347
	0	**0**	**0**	**-6.775**
4. Antenne				
Indbetalt af medlemmer	85.204	83.000	0	138.600
Afholdte udgifter	-85.364	-93.000	-5.000	-142.081
	-160	**-10.000**	**-5.000**	**-3.481**
5. Øvrige indtægter				
Lejeindtægt have - medlem	2.100	3.600	0	3.600
	2.100	**3.600**	**0**	**3.600**
6. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	181.439	179.000	185.000	184.761
Forsikringer	50.579	95.000	60.000	86.855
	232.018	**274.000**	**245.000**	**271.616**

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
7. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	71.937	70.400	85.000	59.674
Elforbrug fællesarealer	11.991	11.000	15.000	11.738
	83.928	**81.400**	**100.000**	**71.412**
8. Renholdelse				
Viceværtservice	83.697	85.800	75.600	82.062
Vinduespolering	2.250	0	0	0
Diverse	10.903	10.000	12.000	5.118
Trappevask	62.424	69.000	50.000	63.500
Sociale ydelser	1.095	800	1.200	1.098
	160.369	**165.600**	**138.800**	**151.778**
9. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	7.633			2.855
Elektriker	320			8.632
Tømrer	4.174			0
VVS	32.100			37.515
Diverse	636			10.425
Fælles gårdanlæg	14.139			3.807
	59.002	**300.000**	**240.000**	**63.234**
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Renoveringsprojekt, faldstammer, facade m.v.	2.576.818	2.500.000	200.000	4.090.699
	2.576.818	**2.500.000**	**200.000**	**4.090.699**

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
11. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	51.500	50.000	52.000	50.083
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.820	25.600	25.600	25.600
Udarbejdelse og optryk af årsrapport m.v.	3.480	3.500	0	3.480
Digital indberetning til SKAT af selvangivelse	625	600	0	625
Varmeregnskabshonorar	15.187	16.000	16.000	13.932
Gebyrer m.v.	6.753	5.000	8.000	4.548
Kontorartikler	1.578	2.500	3.000	255
Møder og generalforsamling	5.824	10.000	10.000	6.087
Repræsentation	950	2.000	2.000	700
Diverse	18.966	0	9.000	484
Andre salærer	5.404	0	0	0
Tab og vinding, fraflyttere	-5.580	0	0	0
	130.507	**115.200**	**125.600**	**105.794**
12. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	15.000	0	0	18.750
ABF kontingent	6.305	0	8.000	0
Diverse	0	6.000	11.000	0
Internet	4.617	8.500	8.000	4.558
Hjemmeside	1.800	900	1.800	900
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.500	7.400	7.500	7.500
	35.222	**22.800**	**36.300**	**31.708**
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	490.899	546.300	490.000	466.533
Renter, pengeinstitutter	5.276	0	0	0
Låneomkostninger	0	0	0	96.320
Andre renteudgifter	65	0	0	0
	496.240	**546.300**	**490.000**	**562.853**

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
14. Ejendom		
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. januar	60.000.000	60.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2017	**60.000.000**	**60.000.000**
Opskrivninger 1. januar	13.500.000	0
Årets opskrivning	5.900.000	13.500.000
Opskrivninger 31. december 2017	**19.400.000**	**13.500.000**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**79.400.000**	**73.500.000**
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	60.000.000	60.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 20. februar 2017 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør kr. 60.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommes afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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

Følsomhedsanalyse fremgår af note 30.

15. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos leverandør	5.000	5.000
Tilgodehavende vaskeriindtægter	388	0
	5.388	**5.000**

Noter

		31/12 2017	31/12 2016
16.	**Periodeafgrænsningsposter**		
	Forudbetalt forsikring	40.643	50.802
	Forudbetalt vand	7.873	6.623
	Forudbetalt varme	35.090	27.081
	Andre forudbetalte omkostninger	0	2.014
		83.606	**86.520**

17.	**Likvide beholdninger**		
	Kassebeholdning	38	49
	Danske Bank, erhvervskonto	5.276.893	4.064.840
	Danske Bank, vaskerikonto	32.004	32.777
	Danske Bank, bestyrelseskonto	6.961	589
		5.315.896	**4.098.255**

Noter

		31/12 2017	31/12 2016
18.	**Andelsindskud**		
	Andelsindskud 1. januar	2.417.036	2.417.036
		2.417.036	**2.417.036**
19.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar	49.619.483	39.050.196
	Årets overførte overskud eller underskud	-2.187.720	-5.027.831
	Afdrag på prioritetsgæld	463.646	428.942
	Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	1.668.176
	Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-1.394.798	0
	Opskrivning af ejendom jf. valuarvurdering	5.900.000	13.500.000
		52.400.611	**49.619.483**
20.	**Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom**		
	Reserveret 1. januar	4.418.904	6.087.080
	Overført fra overført resultat	1.394.798	0
	Overført til overført resultat	0	-1.668.176
		5.813.702	**4.418.904**
21.	**Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen**		
	Reserveret 1. januar	2.683.647	1.431.847
	Ifølge resultatdisponering	0	1.251.800
		2.683.647	**2.683.647**

Noter

22. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe-tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
BRF Kredit, kontantlån kr. 13.219.000	100,00	25	364.681	345.113	12.234.690	12.234.690	373.026	12.614.208
BRF Kredit, kontantlån kr. 4.500.000	100,00	29	98.965	145.786	4.328.614	4.328.614	101.786	4.504.285
			463.646	**490.899**	**16.563.304**	**16.563.304**	**474.812**	**17.118.493**

1. BRF Kredit

Kontantlån, oprindelig kr. 13.219.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2690 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

2. BRF Kredit

Kontantlån, oprindelig kr. 4.500.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,8204 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
23. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	20.000	20.000
Fjernvarmeomkostning	-59.072	-54.162
Varmeefterbetaling	40.468	29.046
	1.396	**-5.116**
24. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	23.206	20.302
Hensat i året	2.904	2.904
	26.110	23.206
	26.110	**23.206**
25. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	2.942	2.890
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	284	284
Feriepenge	1.496	1.470
Mellemregning administrator	1.875	0
Skyldige omkostninger	70.576	86.040
Renoveringsprojekt	0	1.029.316
	77.173	**1.120.000**

26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.563, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør t.kr. 79.400

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.210 til sikkerhed for kreditfaciliteter i Danske Bank. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

27. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 28, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantien er maksimeret til kr. 183.960.

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 som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 2 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlemmer.

En andelshaver har sagsøgt foreningen i anledning af skimmelsvamp med en påstand på kr. 110.000. Sagen forventes afsluttet i løbet af 2018.

28. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 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:

		31/12 2017	
		Antal	BBR Areal
Feltnr.	Boligtype		m²
B1	Andelsboliger	39	2.875
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	66
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6	I alt	40	2.941

Noter

28. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	☐	☐	☑	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	☐	☐	☑	☐

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1905

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☑

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☑	☐

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	79.400.000	26.998

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.497.349	2.889

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

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

Noter

28. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	167.147	* 12 /	2.875	698
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.875	0
H3	Boliglejeindtægter	4.042	* 12 /	2.875	17

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m²	År 2016 kr. pr. m²	År 2017 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels m² de sidste 3 år	27	-1.164	-600

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2\text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	18.874
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.595
K3	Teknisk andelsværdi	24.469

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2\text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m²	År 2016 kr. pr. m²	År 2017 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	22	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	49	1.391	876
M3	Vedligeholdelse i alt	82	1.413	896

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73

Noter

28. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2015 kr. pr. m²	År 2016 kr. pr. m²	År 2017 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	116	149	161

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.

	kr. pr. m² andele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Valuarvurdering	27.617	26.998
Anskaffelsessum (kostpris)	20.870	20.401
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.595	5.469
Foreslået andelsværdi	18.874	18.450
Reserver uden for andelsværdi	2.956	2.889

		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm² ultimo (H1)		698
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm² ultimo	4.042 *12/ 66	735

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	62
Øvrige omkostninger	15
Finansielle poster, netto	12
Afdrag	11
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	98

Noter

29. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	54.817.647
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.563.304
Prioritetsgæld, kursværdi	-17.118.493
	54.262.458

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	2.417.036
Værdi pr. fordelingstal	**22,45**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2017)	**21,45**

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 22,45 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 794.000 kr., 2.382.000 kr. og 3.970.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering på 79.400.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. indskudskrone (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-3.970.000	50.292.458	20,81	-7,31%
-3%	-2.382.000	51.880.458	21,46	-4,41%
-1%	-794.000	53.468.458	22,12	-1,47%
0%	0	54.262.458	22,45	0,00%
1%	794.000	55.056.458	22,78	1,47%
3%	2.382.000	56.644.458	23,44	4,41%
5%	3.970.000	58.232.458	24,09	7,31%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 5.813.702 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 2.683.647, i alt kr. 8.497.349.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2017

		31/12 2017 kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	18.000	
Lån til andelshavere	21.100	
Andre tilgodehavender	5.400	
Forudbetalte omkostninger	83.600	
Likvide beholdninger	5.315.900	5.444.000
Diverse gældsposter:		
Restancer	-4.470.100	
Varmeregnskab	-1.400	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-26.100	
Øvrig gæld	-77.200	-4.574.800
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2017		**869.200**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. janaur 2017		374.300
Korrektion primo, reserveret til vedligeholdelse		2.683.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	2.187.700	
Reduktion af deposita	1.000	2.188.700
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2017		**869.200**