

# Andelsboligforeningen Torvebo

Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11, 2300 København S

## Årsrapport

**1. februar 2017 - 31. januar 2018**

**Indholdsfortegnelse**

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. februar 2017 - 31. januar 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	
Resultatopgørelse	6
Balance	10
Noter	12
	14

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Andelsboligforeningen Torvebo.

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 vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

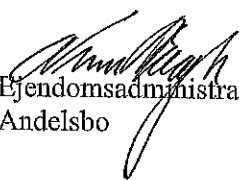
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 10. april 2018

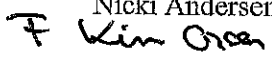
### Administrator

  
Ejendomsadministrationen  
Andelsbo

### Bestyrelse

Jack Petersen  
(formand)

  
Nicki Andersen

  
F Kim Olsen

  
Jeanet Ingemann

Jørgen Pedersen



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. maj 2018.

  
Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Torvebo**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018, 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. januar 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 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 Torvebo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. februar 2017 - 31. januar 2018 og 1. februar 2018 - 31. januar 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

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

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

København V, den 10. april 2018

**GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24622

**Foreningsoplysninger**

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Torvebo Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11 2300 København S
	CVR-nr.: 10 50 65 14
	Regnskabsår: 1. februar - 31. januar
	Andelskapital: 123.640
	Andelshavere: 174
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 3596, Sundbyøster, København
<b>Bestyrelse</b>	Jack Petersen, (formand) Jeanet Ingemann Jørgen Pedersen Nicki Andersen
<b>Administrator</b>	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg Tlf.: 38 16 11 25 Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 15. maj 2018

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Torvebo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

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

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



## **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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 30 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 31. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar**

Note	Budget		Budget	
	2017/18	2017/18 (ej revideret)	2018/19 (ej revideret)	2016/17
1 Boligafgift	6.801.763	6.799.900	6.913.200	6.667.446
2 Lejeindtægter	93.530	92.400	95.500	91.004
3 Øvrige indtægter	16.030	0	0	14.562
<b>Indtægter i alt</b>	<b>6.911.323</b>	<b>6.892.300</b>	<b>7.008.700</b>	<b>6.773.012</b>
4 Personaleomkostninger	-408.830	-454.000	-414.000	-403.643
5 Ejendomsskat og forsikringer	-679.413	-687.600	-684.600	-696.816
6 Forbrugsafgifter	-924.910	-897.400	-911.100	-917.698
7 Renholdelse	-266.295	-222.000	-260.000	-285.873
8 Vedligeholdelse, løbende	-166.389	-605.000	-600.000	-186.285
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-292.313	0	-9.489.000	-6.501.102
10 Administrationsomkostninger	-578.950	-552.600	-540.300	-546.133
11 Øvrige foreningsomkostninger	-76.119	-93.400	-78.700	-93.737
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.557	-2.600	-2.600	-2.552
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-3.395.776</b>	<b>-3.514.600</b>	<b>-12.980.300</b>	<b>-9.633.839</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.515.547</b>	<b>3.377.700</b>	<b>-5.971.600</b>	<b>-2.860.827</b>
12 Finansielle omkostninger	-1.198.449	-1.197.600	-1.539.800	-1.373.311
Finansielle poster netto	-1.198.449	-1.197.600	-1.539.800	-1.373.311
<b>Årets resultat</b>	<b>2.317.098</b>	<b>2.180.100</b>	<b>-7.511.400</b>	<b>-4.234.138</b>

**Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar**

	<u>2017/18</u>	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	<u>2016/17</u>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	492.985	493.000	606.000	360.499
Overført til "Reserveret til vinduesservice"	50.000	50.000	50.000	50.000
Anvendt af reserve til vinduesprojekt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.925.256</u>
Overført til "Andre reserver"	<u>542.985</u>	<u>543.000</u>	<u>656.000</u>	<u>-1.514.757</u>
Betalte prioritetsafdrag	1.174.977	1.174.800	1.314.100	1.115.238
Overført restandel af årets resultat	<u>599.136</u>	<u>462.300</u>	<u>-9.481.500</u>	<u>-3.834.619</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>1.774.113</u>	<u>1.637.100</u>	<u>-8.167.400</u>	<u>-2.719.381</u>
<b>I alt</b>	<u><b>2.317.098</b></u>	<u><b>2.180.100</b></u>	<u><b>-7.511.400</b></u>	<u><b>-4.234.138</b></u>

Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser kr. -9.481.500 i budget for 2018/19 vil blive inddækket af henholdsvis hjemtaget prioritetslån i februar 2018 kr. 5.425.000 samt foreningens øvrige likviditetsbeholdning.

**Balance 31. januar**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
13	Ejendom	186.240.893	186.240.893
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>186.240.893</u>	<u>186.240.893</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>186.240.893</u></b>	<b><u>186.240.893</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
14	Beboerkonto	40.882	13.125
	Andre tilgodehavender	0	3.329
15	Periodeafgrænsningsposter	111.492	108.324
	Tilgodehavender i alt	<u>152.374</u>	<u>124.778</u>
16	Likvide beholdninger	<u>8.793.067</u>	<u>5.648.885</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.945.441</u></b>	<b><u>5.773.663</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>195.186.334</u></b>	<b><u>192.014.556</u></b>

**Balance 31. januar**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>Egenkapital</b>		
17	Andelsindskud	123.640	123.640
18	Reserve for opskrivning af ejendom	130.960.922	130.960.922
19	Overført resultat	7.765.779	12.174.065
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>138.850.341</u>	<u>143.258.627</u>
20	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	9.423.292	3.240.893
21	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	492.985	0
22	Reserve til vinduesservice	50.000	0
	Andre reserver	<u>9.966.277</u>	<u>3.240.893</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>148.816.618</u></b>	<b><u>146.499.520</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
23	Gæld til realkreditinstitutter	40.536.784	41.738.748
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>40.536.784</u>	<u>41.738.748</u>
23	Kortfristet del af langfristet gæld	1.201.772	1.174.784
	Deposita	1.585.804	1.556.298
24	Beboerkonto	2.059.227	4.061
25	Varmeregnskab	432.680	418.122
26	Indvendig vedligeholdelse for lejere	16.934	14.377
27	Anden gæld	536.515	608.646
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.832.932</u>	<u>3.776.288</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>46.369.716</u></b>	<b><u>45.515.036</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>195.186.334</u></b>	<b><u>192.014.556</u></b>
28	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
29	Eventualforpligtelser		
30	Nøgleoplysninger		
31	Beregning af andelsværdi		

## Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	6.263.723	6.263.700	6.263.700	6.263.719
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder, inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-17 af boligafgift	492.985	493.000	606.000	360.499
Kælderleje - medlemmer	45.055	43.200	43.500	43.228
	<b>6.801.763</b>	<b>6.799.900</b>	<b>6.913.200</b>	<b>6.667.446</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.589	28.800	28.700	28.716
Lejeindtægter, erhvervslejemål	63.937	62.600	65.800	62.492
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.000	1.000	1.004
Tab - erhvervslejemål	0	0	0	-1.208
	<b>93.530</b>	<b>92.400</b>	<b>95.500</b>	<b>91.004</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>				
Flyttegebyrer	5.000	0	0	6.000
Påkravsgebyrer	3.069	0	0	4.709
Salg af navneskilte og nøgler	6.630	0	0	3.420
Andre indtægter	1.331	0	0	433
	<b>16.030</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.562</b>
<b>4. Personaleomkostninger</b>				
Vicevært	405.537	450.000	410.000	400.247
Sociale ydelser	3.293	4.000	4.000	3.396
	<b>408.830</b>	<b>454.000</b>	<b>414.000</b>	<b>403.643</b>



## Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
<b>5. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	529.581	529.600	529.600	542.029
Forsikringer	149.832	158.000	155.000	154.787
	<b>679.413</b>	<b>687.600</b>	<b>684.600</b>	<b>696.816</b>
<b>6. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	421.156	400.000	410.000	405.659
Renovation	377.057	377.400	373.100	403.683
Elforbrug fællesarealer	126.697	120.000	128.000	108.356
	<b>924.910</b>	<b>897.400</b>	<b>911.100</b>	<b>917.698</b>
<b>7. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice, afløsning vicevært	30.875	0	35.000	37.500
Vinduespolering	18.760	15.000	15.000	10.219
Hovedrengøring	0	0	0	37.000
Kørsel affald	3.500	1.000	0	625
Snerydning	2.000	6.000	10.000	2.938
Trappevask	189.173	190.000	190.000	197.234
Graffiti afrensning	12.588	0	0	0
Anden renholdelse	9.399	10.000	10.000	357
	<b>266.295</b>	<b>222.000</b>	<b>260.000</b>	<b>285.873</b>

**Noter**

	<u>2017/18</u>	Budget <u>2017/18</u> (ej revideret)	Budget <u>2018/19</u> (ej revideret)	<u>2016/17</u>
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Maler	2.100			1.464
Elektriker	0			2.310
Glarmester	0			2.807
Murer	17.416			15.278
Tømrer	40.688			1.506
VVS	51.821			30.735
Låseservice	13.450			18.223
Elektrolyse og energistyring	15.914			13.851
Gårdsplads og vej	8.513			18.693
Ophugning og udskiftning af gulvafløb i kælder	0			46.293
Anden vedligeholdelse	16.487			35.125
	<u>166.389</u>	<u>605.000</u>	<u>600.000</u>	<u>186.285</u>
<b>9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Trapperenoveringsprojekt, a conto	242.313	0	9.489.000	0
Udskiftning af vinduer, rest - forbedringsandel 33,33%, overført til ejendommens værdikonto	50.000	0	0	9.722.775
Nyt kontor	0	0	0	-3.240.893
	0	0	0	19.220
	<u>292.313</u>	<u>0</u>	<u>9.489.000</u>	<u>6.501.102</u>

**Noter**

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
<b>10. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	409.760	409.800	413.900	405.704
Udarbejdelse og revision af årsrapport	45.375	46.800	45.400	45.375
Varmeregnskabshonorar	33.569	35.000	35.000	33.292
Gebyrer m.v.	753	0	0	310
Nets - gebyrer	10.770	11.000	11.000	10.889
Kopiering og kontorartikler	6.054	20.000	20.000	21.033
Tilsyn/rådgivning	72.444	30.000	15.000	18.125
Andre administrationsomkostninger	225	0	0	11.405
	<b>578.950</b>	<b>552.600</b>	<b>540.300</b>	<b>546.133</b>
<b>11. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Bestyrelseshonorar	23.300	23.300	23.300	23.300
Ejendommens andel i varmeudgift	1.084	5.500	3.000	3.779
Andre abonnementer (service ventilation)	10.900	11.000	11.000	10.716
Telefon	5.355	3.000	5.000	5.462
Internet udgifter	4.677	20.000	5.000	18.112
Antenne udgifter	1.790	1.800	1.900	7.075
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	22.500	22.500	22.500	22.200
Kørselsgodtgørelse	2.187	300	1.000	224
Møder og generalforsamling	3.217	5.000	5.000	1.333
Repræsentation	840	1.000	1.000	603
Bidrag til arrangementer	269	0	0	0
Øvrige foreningsomkostninger	0	0	0	933
	<b>76.119</b>	<b>93.400</b>	<b>78.700</b>	<b>93.737</b>

**Noter**

	<u>2017/18</u>	Budget <u>2017/18</u> (ej revideret)	Budget <u>2018/19</u> (ej revideret)	<u>2016/17</u>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	1.194.040	1.197.600	1.279.800	1.201.604
Renter, pengeinstitutter	4.409	0	0	0
Låneomkostninger	0	0	260.000	170.929
Andre renter	0	0	0	778
	<u>1.198.449</u>	<u>1.197.600</u>	<u>1.539.800</u>	<u>1.373.311</u>

**Noter**

	<u>31/1 2018</u>	<u>31/1 2017</u>
<b>13. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. februar 2017	55.279.971	52.039.078
33,33% forbedringsandel af udskiftning af vinduer	<u>0</u>	<u>3.240.893</u>
<b>Anskaffelsessum 31. januar 2018</b>	<b><u>55.279.971</u></b>	<b><u>55.279.971</u></b>
Opskrivninger 1. februar 2017	130.960.922	130.960.922
<b>Opskrivninger 31. januar 2018</b>	<b><u>130.960.922</u></b>	<b><u>130.960.922</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2018</b>	<b><u>186.240.893</u></b>	<b><u>186.240.893</u></b>
Offentlig ejendomsvurdering ved årsvurdering 1. oktober 2017	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

SKAT oplyser, at førstkommende vurdering efter den 1. oktober 2012, som medtager værdien af forbedringsarbejder, er den 1. oktober 2018. På denne baggrund indgår ejendommen i foranstående opgørelse til årsvurderingen pr. 1. oktober 2017 med tillæg af forbedringsarbejder på ejendommen kr. 3.240.893, som er afholdt efter den sidste egentlige vurdering pr. 1. oktober 2012.

**Noter**

	<u>31/1 2018</u>	<u>31/1 2017</u>
<b>14. Beboerkonto</b>		
Kommende overdragelser	25.750	11.500
Fraflyttere, håndværkerudgifter	11.375	1.625
Restancer	3.757	0
	<u>40.882</u>	<u>13.125</u>
<b>15. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	24.795	25.861
Forudbetalt vand	86.697	82.463
	<u>111.492</u>	<u>108.324</u>
<b>16. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, vicevært	0	1.660
Kassebeholdning, formand	5.253	0
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	8.787.814	0
Danske Bank A/S, erhvervskonto	0	5.647.225
	<u>8.793.067</u>	<u>5.648.885</u>
<b>17. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. februar 2017	123.640	123.640
	<u>123.640</u>	<u>123.640</u>
<b>18. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. februar 2017	130.960.922	130.960.922
	<u>130.960.922</u>	<u>130.960.922</u>

## Noter

	<u>31/1 2018</u>	<u>31/1 2017</u>
<b>19. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. februar 2017	12.174.065	10.211.005
Årets overførte overskud eller underskud	1.774.113	-2.719.381
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	-6.182.399	4.682.441
	<u>7.765.779</u>	<u>12.174.065</u>
<b>20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. februar 2017	3.240.893	7.923.334
Overført fra overført resultat	6.182.399	-4.682.441
	<u>9.423.292</u>	<u>3.240.893</u>
<b>21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. februar 2017	0	0
Ifølge resultatdisponering	492.985	360.499
Overført til reserve vinduesprojekt	0	-360.499
	<u>492.985</u>	<u>0</u>
<b>22. Reserve til vinduesservice</b>		
Reserveret 1. februar 2017	0	1.514.757
Ifølge resultatdisponering	50.000	50.000
Overført fra reserve vedligeholdelse ejendom	0	360.499
Anvendt i året	0	-1.925.256
	<u>50.000</u>	<u>0</u>

## Noter

### 23. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe-		Afdrag	Renter og bidrag	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
	Kurs	tid i år					
Nykredit lån 13, tag	105,00	18	231.930	61.677	4.419.502	235.713	4.640.477
Nykredit lån 20, omlægning af tidligere flere lån	99,771	27	729.727	790.780	27.596.466	746.053	28.287.325
Nykredit lån 21, vinduer	100,00	28	213.320	344.778	9.722.588	220.006	9.838.351
Regulering af skyldige renter	0,00	0	0	-3.195	0	0	0
			<b>1.174.977</b>	<b>1.194.040</b>	<b>41.738.556</b>	<b>1.201.772</b>	<b>42.766.153</b>

Nykredit lån 13, tag:

Obligationslån m/ variabel rente og rentemaks. på 5 pct. Oprindelig kr. 6.560.000. Variabel rente p.t. 0,8263 p.a. Inkonvertibelt og kurs 105.

Nykredit lån 20:

Kontantlån, oprindelig kr. 29.565.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2188 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nykredit lån 21, vinduer:

Kontantlån, oprindelig kr. 10.109.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,098 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Foreningen har hjemtaget nyt prioritetslån med hovedstol kr. 5.425.000 den 13. februar 2018 til finansiering af igangværende trapperenoveringsprojekt.  
Lån 10:



**Noter**

	<u>31/1 2018</u>	<u>31/1 2017</u>
<b>24. Beboerkonto</b>		
Forudbetalt løbende boligafgift	3.064	4.061
Andelsoverdragelser	1.960.043	0
Tilbageholdte beløb	96.120	0
	<u>2.059.227</u>	<u>4.061</u>
<b>25. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	1.048.574	1.046.773
Fjernvarmeomkostning	-615.894	-628.651
	<u>432.680</u>	<u>418.122</u>
<b>26. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. februar 2017	14.377	11.825
Hensat i året	2.557	2.552
	<u>16.934</u>	<u>14.377</u>
<b>27. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	10.903	11.620
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	4.724	4.664
Revisor	50.000	50.000
Ejendomskatter og afgifter, januar 2018	75.209	75.585
Mellemregning administrator	3.150	0
Øvrige skyldige omkostninger	33.414	7.666
Tømrer, Ib Asferg A/S	0	252.038
Peter Jahn & Partnere	150.000	0
Vandafgifter, oktober kvartal 2017	36.540	32.148
Elafgifter, december 2017 og januar 2018	20.663	19.818
Feriepengeforpligtelse	50.900	50.900
Prioritetsrenter	101.012	104.207
	<u>536.515</u>	<u>608.646</u>

## Noter

---

### 28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.739 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. januar 2018 udgør 186.241 t.kr.

### 29. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 11 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 1 erhvervslejemål til ikke-medlem.

## Noter

### 30. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Torvebo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/01 2016	31/01 2017	31/01 2018	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	12.278	12.283	173	12.283
B2	Erhvervsandele	91	91	1	91
B3	Boliglejemål	58	58	1	58
B4	Erhvervslejemål	183	125	1	125
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	97	2	97
B6	I alt	12.610	12.654	178	12.654

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Andelsværdien fordeles efter boligafgift. Boligafgiften fordeles efter huslejen ved stiftelsen.				

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1963
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

## Noter

### 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/01 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	186.240.893	14.718	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/01 2018 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.966.277	788	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	564.905 * 12 /	12.374	548
H2	Erhvervslejeindtægter	5.483 * 12 /	12.374	5
H3	Boliglejeindtægter	2.388 * 12 /	12.374	2
Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	20	-342	187

## Noter

### 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>				<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi			11.138
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.024
K3	Teknisk andelsværdi			14.162
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2015/16</b>	<b>År 2016/17</b>	<b>År 2017/18</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	15	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	35	514	23
M3	Vedligeholdelse i alt	69	529	36
Forklaring på udregning:		Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Feltnr.</b>				<b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			75
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2015/16</b>	<b>År 2016/17</b>	<b>År 2017/18</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	83	90	95

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

## Noter

---

### 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	15.051	14.718
Anskaffelsessum (kostpris)	4.467	4.369
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.024	2.958
Foreslået andelsværdi	11.138	10.892
Reserver uden for andelsværdi	805	788
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		548
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	2.388 *12/58	494
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	5.483 *12/125	526
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		51
Finansielle poster, netto		21
Afdrag		<u>20</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

## Noter

### 31. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	138.850.341
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	41.738.556
Prioritetsgæld, kursværdi	-42.766.153
	<u>137.822.744</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. januar 2018.

Værdi pr. boligafgiftskrone januar 2018 - 137.822.744/564.904,76	<u>243,98</u>
--	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. maj 2017)	<u>258,65</u>
--	---------------

### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 243,98 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.862.409 kr., 5.587.227 kr. og 9.312.045 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 183.000.000 kr. + forbedringer 3.240.893 kr., i alt 186.240.893 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. indskudskrone (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-9.312.045	128.510.699	227,49	-6,76%
-3%	-5.587.227	132.235.517	234,08	-4,06%
-1%	-1.862.409	135.960.335	240,68	-1,35%
0%	0	137.822.744	243,98	0,00%
1%	1.862.409	139.685.153	247,27	1,35%
3%	5.587.227	143.409.971	253,87	4,05%
5%	9.312.045	147.134.789	260,46	6,75%

### Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2018

		<u>31/1 2018</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Beboerkonto	40.900	
Periodeafgrænsningsposter	111.500	
Likvide beholdninger	<u>8.793.000</u>	8.945.400
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	432.700	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16.900	
Beboerkonto	2.059.200	
Øvrig gæld	<u>536.500</u>	<u>3.045.300</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2018</b>		<b><u><u>5.900.100</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2017		4.728.500
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag	1.142.100	
Forøgelse af deposita	<u>29.500</u>	<u>1.171.600</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2018</b>		<b><u><u>5.900.100</u></u></b>

Ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. januar 2018 vil blive anvendt til trapperenoveringsprojekt i 2018/19 kr. 9.489.000 og rest hertil vil blive inddækket ved låneoptagelse kr. 5.425.000.