

A/B Rølsvej 30/Yrsavej 8

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for A/B Rolfvej 30/Yrsavej 8.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter 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.

Herlev, den 26. oktober 2017

Administrator

Administrator Teamet

Bestyrelse

Anna Sophie Davidsen
Formand

Julie Christensen
Bestyrelsesmedlem

Mikkel Krejberg
Bestyrelsesmedlem

Marie Tourell Sønderberg
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 9. november 2017.

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B Rolfvej 30/Yrsavej 8

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rolfvej 30/Yrsavej 8 for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Rolfvej 30/Yrsavej 8 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Resultatbudgettet 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, samt 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 påtegning på årsregnskabet

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 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.

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.

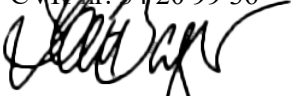
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

København, den 26. oktober 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 74209936



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Rolfsvvej 30/Yrsavej 8

CVR-nr.: 79 25 61 10

Etableret: 1. oktober 1985

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Andelshavere: 20

Ejendommen

Matrikelnr: Matr. nr. 11 M, Frederiksberg

Bestyrelse

Anna Sophie Davidsen

Julie Christensen

Mikkel Krejberg

Marie Tourell Sønderberg

Administrator

Administrator Teamet, Nørrelundvej 8B, 2730 Herlev

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45

2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 9. november 2017

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Rolfvej 30/Yrsavej 8 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 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 fra ventelistegebyrer m.v. 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 indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom optages til dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

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 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.

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,

Anvendt regnskabspraksis

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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 14 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 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 20.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>Budget 16/17</u> (ej revideret)	<u>2015/16</u>
Boligafgift	899.941	900.000	899.942
Heraf hensat til fremtidig vedligeholdelse	59.829	59.800	59.829
Øvrige indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>507</u>
Indtægter i alt	<u>959.770</u>	<u>959.800</u>	<u>960.278</u>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-60.677	-69.100	-69.574
2 Forbrugsafgifter	-108.781	-88.000	-76.909
3 Renholdelse	-71.342	-75.000	-67.616
4 Vedligeholdelse, løbende	-106.963	-70.000	-54.972
5 Administrationsomkostninger	-72.533	-77.300	-72.747
6 Øvrige foreningsomkostninger	-28.100	-10.000	-9.400
Afskrivninger	<u>-3.604</u>	<u>-3.600</u>	<u>-3.605</u>
Omkostninger i alt	<u>-452.000</u>	<u>-393.000</u>	<u>-354.823</u>
Resultat før finansielle poster	<u>507.770</u>	<u>566.800</u>	<u>605.455</u>
Finansielle omkostninger	-225.656	-224.500	-225.645
Årets resultat	<u>282.114</u>	<u>342.300</u>	<u>379.810</u>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	275.073	274.000	272.773
Overført restandel af årets resultat	-1.052.788	8.500	47.208
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	<u>1.059.829</u>	<u>59.800</u>	<u>59.829</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>282.114</u>	<u>342.300</u>	<u>379.810</u>
I alt	<u>282.114</u>	<u>342.300</u>	<u>379.810</u>

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Ejendom	33.750.000	29.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>3.604</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.750.000</u>	<u>29.003.604</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>33.750.000</u>	<u>29.003.604</u>
Omsætningsaktiver		
Restancer, andelshavere	7.250	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>18.556</u>	<u>19.412</u>
Tilgodehavender i alt	<u>25.806</u>	<u>19.412</u>
Likvide beholdninger	<u>803.733</u>	<u>782.330</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>829.539</u>	<u>801.742</u>
Aktiver i alt	<u>34.579.539</u>	<u>29.805.346</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
Andelsindskud	1.425	1.425
Reserve for opskrivning af ejendom	26.306.090	21.556.090
8 Overført resultat	1.405.875	2.199.827
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>27.713.390</u>	<u>23.757.342</u>
9 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.169.516	109.687
Egenkapital i alt	<u>28.882.906</u>	<u>23.867.029</u>
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	5.350.750	5.612.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.350.750</u>	<u>5.612.300</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	277.784	275.073
11 Varmeregnskab	23.999	26.254
12 Anden gæld	44.100	24.690
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>345.883</u>	<u>326.017</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.696.633</u>	<u>5.938.317</u>
Passiver i alt	<u>34.579.539</u>	<u>29.805.346</u>
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Nøgleoplysninger		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Andelsværdier		

Noter

	2016/17	Budget 16/17 (ej revideret)	2015/16
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	41.566	50.000	50.717
Forsikringer	19.111	19.100	18.857
	60.677	69.100	69.574
2. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	51.110	38.000	33.002
Renovation	35.783	30.000	26.358
Elforbrug fællesarealer	19.980	20.000	17.280
Varmeforbrug radiatorer opgange	1.908	0	269
	108.781	88.000	76.909
3. Renholdelse			
Renholdelse	36.779	46.000	37.750
Rengøringsartikler	0	1.000	0
Gårdlaug	32.000	28.000	27.022
Saltning og snerydning	2.563	0	2.844
	71.342	75.000	67.616
4. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	2.523		1.086
Varmeanlæg	8.840		8.544
VVS	60.470		42.572
Låseservice	1.712		500
Småanskaffelser	1.668		719
Vedligeholdelse i øvrigt	191		214
Forsikringer	980		1.337
Kloakservice	4.153		0
Forsikringsager vandskade, udbedring rotter	26.426		0
	106.963	70.000	54.972

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>Budget 16/17</u> (ej revideret)	<u>2015/16</u>
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	46.120	46.800	45.784
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.000	16.000	15.000
Revisordeltagelse ved generalforsamling	4.500	0	0
Revisorhonorar, rest sidste år	-1.500	0	0
Gebyrer m.v.	2.039	3.500	1.978
Porto	0	0	1.816
Kontorartikler	0	1.500	750
Kontingenter	4.040	4.000	4.000
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	5.500	1.580
Generalforsamling	488	0	1.660
Beboerarbejdsdage/arrangementer	217	0	0
Internetomkostninger	228	0	179
Budservice	401	0	0
	<u>72.533</u>	<u>77.300</u>	<u>72.747</u>
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Vurderingshonorar	28.100	10.000	9.400
	<u>28.100</u>	<u>10.000</u>	<u>9.400</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
7. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2016	7.443.910	7.443.910
Anskaffelsessum 30. september 2017	7.443.910	7.443.910
Opskrivninger 1. oktober 2016	21.556.090	21.556.090
Årets opskrivning	4.750.000	0
Opskrivninger 30. september 2017	26.306.090	21.556.090
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	33.750.000	29.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	29.000.000	29.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2017 i henhold til vurdering af 25. oktober 2017 af Andelsvurderinger.dk. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør 29.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,65 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	2.199.827	1.921.497
Årets overførte overskud eller underskud	-1.052.788	47.208
Afdrag på prioritetsgæld	275.073	272.773
Indeksregulering	-16.237	-41.651
	1.405.875	2.199.827
9. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. oktober 2016	109.687	49.858
Ifølge resultatdisponering	1.059.829	59.829
	1.169.516	109.687

Noter

		<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>		
RD - 2,5000% - indeksslån m/støtte - restløbetid 19 år	6.124.550	3.775.706	3.965.502
RD - 2,5000% - indeksslån m/støtte - restløbetid 18½ år.	1.647.716	942.196	989.736
RD - 4,1688% - kontantlån - restløbetid 24 år	926.271	910.632	932.135
	<u>8.698.537</u>	<u>5.628.534</u>	<u>5.887.373</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser		<u>-277.784</u>	<u>-275.073</u>
		<u>5.350.750</u>	<u>5.612.300</u>

Udover de ovenfor anførte lån, er der tinglyst følgende indeksslån med fuld ydelsesstøtte. Disse lån indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien jvf. §5 stk. 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Realkredit Danmark, opr. 3.127.800, indeksering: 6.941, afdrag: 108.325, restgæld 2.014.880

Realkredit Danmark, opr. 2.798.000, indeksering: 6.209, afdrag: 96.903, restgæld 1.802.428

Realkredit Danmark, opr. 781.900, indeksering: 1.733, afdrag: 27.137, restgæld 502.988

Realkredit Danmark, opr. 511.300, indeksering: 1.133, afdrag: 17.745, restgæld 328.914.

Indeksering i alt: 16.016

Afdrag i alt: 250.110

Restgæld i alt: 4.649.210

Afdragsstøtte i alt: 250.110

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
11. Varmeregnskab		
Indtægter varme	61.503	61.503
Betalt aconto varme	<u>-37.504</u>	<u>-35.249</u>
	<u>23.999</u>	<u>26.254</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
12. Anden gæld		
Revisor	16.000	15.000
Valuarvurderinger	28.100	9.400
Håndværkeromkostninger	<u>0</u>	<u>290</u>
	<u>44.100</u>	<u>24.690</u>

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2017 udgør 33.750 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.993.187 kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Rolfsvvej 30/Yrsavej 8 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:

Felt nr.	Boligtype	30/09 2015	30/09 2016	30/09 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.344	1.344	19	1.344
B2	Erhvervsandele	78	78	1	78
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
B6	I alt	<u>1.422</u>	<u>1.422</u>	<u>20</u>	<u>1.422</u>

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
Feltnr.					<u>År</u>
D1	Foreningens stiftelsesår				1985
D2	Ejendommens opførelsesår				1892
Feltnr.	Sæt kryds			<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X
Feltnr.	Sæt kryds		<u>Anskaffelsesprisen</u>	<u>Valuarvurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 30/09 2017 kr.</u>		<u>Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.750.000		23.734	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 30/09 2017 kr.</u>		<u>Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.169.516		822	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3		
Feltnr.	Sæt kryds			<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?				X

Noter

14. 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. m ²
H1	Boligafgift	74.995	* 12 /	633
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	273	267	198

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:

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

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	17.330
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.423
K3	Teknisk andelsværdi	20.753

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	38	39	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	38	39	75

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	190	192	193

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. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.394	20.394
Valuarvurdering	23.734	23.734
Anskaffelsessum (kostpris)	5.235	5.235
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.423	3.423
Foreslået andelsværdi	17.330	17.330
Reserver uden for andelsværdi	822	822
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		633
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		36
Finansielle poster, netto		24
Afdrag		29
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		94

Noter

15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 20:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	27.713.390
Prioritetsgæld	5.628.534
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.698.537
	<u>24.643.387</u>
	<u>24.643.387</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2017.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.425</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>17.293,60</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. november 2016)	<u>17.518,02</u>

Noter

16. Andelsværdier

Andel nr.	Adresse	Andelsindskud 30.9.2016	Andelsværdi 30.9.2016	Andelsværdi 30.9.2017
1	Rolfsvej 30, st. tv.	78,00	1.366.407	1.349.375
2	Rolfsvej 30, st. th.	66,00	1.156.190	1.141.779
3	Rolfsvej 30, 1. tv.	78,00	1.366.406	1.349.375
4	Rolfsvej 30, 1. th.	66,00	1.156.189	1.141.779
5	Rolfsvej 30, 2. tv.	78,00	1.366.406	1.349.375
6	Rolfsvej 30, 2. th.	66,00	1.156.189	1.141.779
7	Rolfsvej 30, 3. tv.	78,00	1.366.406	1.349.375
8	Rolfsvej 30, 3. th.	66,00	1.156.189	1.141.779
9	Rolfsvej 30, 4. tv.	72,00	1.261.297	1.245.577
10	Rolfsvej 30, 4. th.	62,00	1.086.117	1.072.580
11	Yrsavej 8, st. tv.	74,50	1.305.092	1.288.826
12	Yrsavej 8, st. th.	70,00	1.226.261	1.210.977
13	Yrsavej 8, 1. tv.	74,50	1.305.092	1.288.826
14	Yrsavej 8, 1. th.	70,00	1.226.261	1.210.977
15	Yrsavej 8, 2. tv.	74,50	1.305.092	1.288.826
16	Yrsavej 8, 2. th.	70,00	1.226.261	1.210.977
17	Yrsavej 8, 3. tv.	74,50	1.305.092	1.288.826
18	Yrsavej 8, 3. th.	70,00	1.226.261	1.210.977
19	Yrsavej 8, 4. tv.	70,50	1.235.020	1.219.627
20	Yrsavej 8, 4. th.	66,00	1.156.189	1.141.779
I alt		1.424,50	24.954.421	24.643.387