

Andelsboligforeningen Slangerrupgaard
v/Frede Tellefsen Ejendomsadministration

Frederikssundsvej 26B

2400 København NV

Årsrapport
1. Januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den

dirigent

Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. Januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapport	14
Beregning af andelskronen	21
Lovkrævede nøgleoplysninger	23

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2017 for Andelsboligforeningen Slingerupgaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København NV, den 15. marts 2018

Frede Tellefsen Ejendomsadministration

Bestyrelsen:

København, den 15. marts 2018

Jens Lander Olsen
formand

Thomas Plum
bestyrelsesmedlem

Thomas Felding
bestyrelsesmedlem

Micella Gervig Thomsen
bestyrelsesmedlem

Katia Kromann Nielsen
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Slangerupgaard.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Slangerupgaard for regnskabsåret 1. Januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. Januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettall for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde et årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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. Fejlinformation 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, beviste 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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentligt usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 påtegning på årsregnskabet

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.

Næstved, den 15. marts 2018

Revision Vadestedet
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID mne6032

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8 2200 København Matr.nr. 5528 og 5529, Udenbys Klædebo Kvarter, København
CVR-nr.	14 03 43 90
Bestyrelse	Jens Lander Olsen formand Thomas Plum bestyrelsesmedlem Thomas Felding bestyrelsesmedlem Micella Gervig Themsen bestyrelsesmedlem Katia Kromann Nielsen bestyrelsesmedlem
Administrator	Frede Tellefsen Ejendomsadministration Frederikssundsvej 26B 2400 København NV
Revisor	Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Slangerupgaard er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Herudover har foreningen tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 5 og de i §3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 overdragelsesgebyrer 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 bankindeståede m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

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 resultatdisponeringen 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 foreningens 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Ved efterfølgende måling værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 foreningens ejendom.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid. Restværdi revurderes årligt.

	periode	restværdi
• Driftsmateriel	5 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede tilgodehavender normalt svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på anfordringskonti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelser vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af ejendom").

'Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Vedligeholdelsesfond" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Beløbet indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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. Uvæsentlige kurstab og låneomkostninger amortiseres ikke.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §15.

Vedtægterne bestemmer desuden i §15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det fortsat den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Anvendt regnskabspraksis

Lovkrævede nøgleoplysninger

De i note 26 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge §3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger), og er anført som et særskilt afsnit i note 26 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Resultatopgørelse 1. Januar - 31. december

Note		Realiseret	Budget	Realiseret
		2017	(ej revideret)	2016
		kr.	kr.	kr.
2	Indtægter - andelshavere	1.943.058	1.926.000	1.903.458
3	Indtægter - andre	666.028	666.000	681.981
		<u>2.609.086</u>	<u>2.592.000</u>	<u>2.585.439</u>
4	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-675.523	-694.000	-667.936
5	Renholdelse	-214.982	-245.000	-220.928
6	Vedligeholdelse, løbende	-695.078	-745.000	-933.867
7	Administration	-241.025	-274.000	-263.786
		<u>-1.826.608</u>	<u>-1.958.000</u>	<u>-2.086.517</u>
	Resultat før finansielle poster	782.478	634.000	498.922
8	Finansielle indtægter	1.491	5.000	5.208
9	Finansielle omkostninger	-301.860	-295.000	-308.398
	Resultat før skat	482.109	344.000	195.732
	Skat af skattepligtige aktiviteter	0	0	0
	Årets resultat	482.109	344.000	195.732
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat	482.109	344.000	195.732
	Disponeret i alt	482.109	344.000	195.732
	Likviditetsover-/underskud			
	Årets resultat	482.109	344.000	195.732
	Afskrivninger	0	0	4.100
	Afdrag på prioritetsgæld	-493.513	-494.000	-481.691
	Likviditetsover-/underskud	-11.404	-150.000	-281.859

Balance 31. december

Note		2017 kr.	2016 kr.
	Aktiver		
10	Ejendommens værdi	78.700.000	75.000.000
11	Driftsmidler	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	78.700.000	75.000.000
	Anlægsaktiver i alt	78.700.000	75.000.000
12	Tilgodehavende andelshavere	2.577	5.000
13	Andre tilgodehavender	328.355	37.350
14	Periodeafgrænsningsposter	27.420	52.128
	Tilgodehavender i alt	358.352	94.478
15	Bankindestående	3.888.735	4.187.676
	Likvide beholdninger i alt	3.888.735	4.187.676
	Omsætningsaktiver i alt	4.247.087	4.282.154
	Aktiver i alt	82.947.087	79.282.154

Balance 31. december

Note		2017 kr.	2016 kr.
	Passiver		
	Andelshavernes indskud	1.278.000	1.278.000
16	Overført resultat	-306.119	3.365.207
17	Reserve for opskrivning af ejendom	62.295.348	58.617.661
18	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	9.014.000	4.860.565
	Egenkapital i alt	72.281.229	68.121.433
19	Prioritetsgæld	10.132.553	10.626.066
	Depositum og forudbetalt leje	355.633	347.212
20	Indvendig vedligeholdelse §22	25.538	21.974
21	Varmeregnskab	32.641	35.584
22	Vandregnskab	908	2.000
23	Anden gæld	118.585	127.885
	Gældsforpligtelser i alt	10.665.858	11.160.721
	Passiver i alt	82.947.087	79.282.154
1	Væsentligste aktiviteter		
24	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
25	Beregning af andelskronen		
26	Lovkrævede nøgleoplysninger		

Noter til årsrapport

1 Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendommen Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8, 2200 København.

2	Indtægter - andelshavere	Realiseret	Budget	Realiseret
		2017	(ej revideret)	2016
		kr.	kr.	kr.
	Boligafgift	1.899.958	1.900.000	1.899.958
	Kælder	26.600	26.000	0
	Salg fejmaskine	13.000	0	0
	Øvrige indtægter	3.500	0	3.500
	Indtægter - andelshavere i alt	1.943.058	1.926.000	1.903.458
3	Indtægter - andre	Realiseret	Budget	Realiseret
		2017	(ej revideret)	2016
		kr.	kr.	kr.
	Boliglejeindtægter	34.304	35.000	34.304
	Erhvervslejeindtægter	626.498	626.000	611.442
	Kælder/loft leje	5.226	5.000	35.465
	Tab på leje/varme	0	0	770
	Indtægter - andre i alt	666.028	666.000	681.981
4	Ejendoms- og forbrugsudgifter	Realiseret	Budget	Realiseret
		2017	(ej revideret)	2016
		kr.	kr.	kr.
	Ejendomsskatter	-220.895	-221.000	-222.292
	Renovation	-124.736	-128.000	-135.535
	El	-19.378	-35.000	-32.004
	Vand	-185.506	-185.000	-149.755
	Forsikringer	-125.008	-125.000	-128.350
	Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-675.523	-694.000	-667.936

Noter til årsrapport

5	Renholdelse	Realiseret	Budget	Realiseret
			(ej revideret)	
		2017	2017	2016
		kr.	kr.	kr.
	Viceværtløn mv.	-216.772	-186.000	-171.273
	Lønrefusion - gårdlaug	99.793	70.000	72.300
	Snerydning	0	-5.000	0
	Rengøring	-116	-20.000	0
	Vinduespolering	-4.769	-4.000	-2.351
	Skadedyrsbekæmpelse	-14.836	-20.000	-45.616
	Graffitiordning	-8.940	-7.000	-6.588
	Trappevask	-69.342	-68.000	-67.400
	Diverse rengøring	0	-5.000	0
	Renholdelse i alt	-214.982	-245.000	-220.928
6	Vedligeholdelse, løbende	Realiseret	Budget	Realiseret
			(ej revideret)	
		2017	2017	2016
		kr.	kr.	kr.
	Glarmester	-672	0	0
	Varmeanlæg	-43.080	-250.000	-22.647
	Maler	-21.366	0	-63.196
	VVS	-132.400	0	-28.944
	Murer	-113.382	0	-56.978
	Låseservice	-96.299	0	-1.930
	Opkrævet nøgler	3.025	0	0
	Elektriker	-8.023	0	0
	Tømrer	-12.522	0	-88.288
	Varmemåler	-428	0	-33.297
	Småanskaffelser	-8.334	0	-15.657
	Teknisk rådgivning	-63.761	0	-6.167
	Postkasser	0	0	-2.495
	Dørtelefoner	-3.485	0	-6.270
	Portdæk	-61.312	0	-450.120
	Gårdlaugsbidrag	-129.475	-132.000	-150.214
	Indvendig vedligeholdelse §22	-3.564	-4.000	-3.564
	Afskrivning på driftsmidler	0	0	-4.100
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-359.000	0
	Vedligeholdelse, løbende i alt	-695.078	-745.000	-933.867

Noter til årsrapport

7	Administration	Realiseret	Budget	Realiseret
			(ej revideret)	
		2017	2017	2016
		kr.	kr.	kr.
	Administrationshonorar	-124.194	-124.000	-123.129
	Revision og regnskabsassistance	-25.000	-32.000	-32.500
	Revision og regnskabsassistance, sidste år	1.250	0	4.763
	Lønadministration	-2.948	-3.000	0
	Valuarvurdring	-8.750	-15.000	-23.750
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-13.736	-10.000	-9.523
	Internet og hjemmeside	-2.613	-2.000	0
	Udarbejdelse af varmeregnskab	-13.789	-28.000	-27.536
	Telefongodtgørelse	-16.450	-15.000	-14.100
	Møder og generalforsamlinger	-23.681	-14.000	-13.588
	Gaver	-1.307	-1.000	0
	Diverse	-150	-1.000	-1.116
	Rådgivningshonorar	0	0	-14.140
	Abonnementer	-9.657	-9.000	-9.167
	Småanskaffelser kontor	0	-20.000	0
	Administration i alt	-241.025	-274.000	-263.786

8	Finansielle indtægter	Realiseret	Budget	Realiseret
			(ej revideret)	
		2017	2017	2016
		kr.	kr.	kr.
	Renter, bank	1.491	5.000	5.208
	Finansielle indtægter i alt	1.491	5.000	5.208

9	Finansielle omkostninger	Realiseret	Budget	Realiseret
			(ej revideret)	
		2017	2017	2016
		kr.	kr.	kr.
	Renter, prioritetsgæld	-294.680	-295.000	-308.398
	Renter, bank	-7.180	0	0
	Finansielle omkostninger i alt	-301.860	-295.000	-308.398

Noter til årsrapport

10	Ejendommens værdi	2017	2016
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum inkl. forbedringer tidligere år	16.372.733	16.372.733
	Igangværende byggeprojekt, altaner	31.919	9.606
		16.404.652	16.382.339
	Opskrivning primo	58.617.661	58.327.267
	Årets opskrivning	3.677.687	290.394
		62.295.348	58.617.661
	Ejendommens værdi ultimo	78.700.000	75.000.000
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2017	74.000.000	74.000.000
	Valuarvurdering pr. 31/12 2017. Anvendt afkastprocent 1,45%.	78.700.000	75.000.000
11	Driftsmidler	2017	2016
		kr.	kr.
	Driftsmidler primo	41.000	41.000
	Afgang	-41.000	0
		0	41.000
	Akkumulerede afskrivninger primo	-41.000	-36.900
	Årets afskrivning	0	-4.100
	Tilbageført afskrivninger på afhændede driftsmidler	41.000	0
		0	-41.000
	Driftsmidler ultimo	0	0
12	Tilgodehavende andelshavere		
	Der er indgået betalingsordninger med andelshavere. Det vurderes, at aftalerne overholdes.		
13	Andre tilgodehavender	2017	2016
		kr.	kr.
	Igangværende forsikrings sag, brandskade	271.034	0
	Refusion gårdlaug	57.321	37.350
	Andre tilgodehavender i alt	328.355	37.350

Noter til årsrapport

14	Periodeafgrænsningsposter	2017	2016
		kr.	kr.
	Forudbetalte omkostninger	27.420	52.128
	Periodeafgrænsningsposter i alt	27.420	52.128
15	Bankindestående	2017	2016
		kr.	kr.
	Danske Bank, 9444-3116250187	2.430.179	2.722.020
	Danske Bank, 12244487 Bestyrelsen	8.221	0
	Danske Bank, 3345842152 Toprente	701.133	717.945
	Bassisbank, aftalekonto	749.202	747.711
	Bankindestående i alt	3.888.735	4.187.676
16	Overført resultat	2017	2016
		kr.	kr.
	Saldo primo	3.365.207	3.169.475
	Overført restandel af årets resultat	482.109	195.732
	Overført til "vedligeholdelsesfond"	-4.153.435	0
	Overført resultat ultimo	-306.119	3.365.207
17	Reserve for opskrivning af ejendom	2017	2016
		kr.	kr.
	Saldo primo	58.617.661	58.327.267
	Årets opskrivning	3.677.687	290.394
	Reserve for opskrivning af ejendom ultimo	62.295.348	58.617.661
18	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2017	2016
		kr.	kr.
	Saldo primo	4.860.565	4.860.565
	Overført fra "overført resultat" til fremtidig vedlh.og værdifald	4.153.435	0
	Vedligeholdelsesfond ultimo	9.014.000	4.860.565

Noter til årsrapport

19	Prioritetsgæld	Kursværdi	2017	2016
		kr.	kr.	kr.
	BRF	10.079.142	10.132.553	10.626.066
	Prioritetsgæld i alt	10.079.142	10.132.553	10.626.066
	Specifikation af prioritetsgæld:			
	Kort del af gæld (under 1 år)		505.625	493.513
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		9.626.928	10.132.553
			10.132.553	10.626.066
	Restgæld efter 5 år, afrundet		7.477.000	8.034.000
	Navn	BRF		
	Art	Kontantlån		
	Rente	2,43%		
	Restløbetid	16,50		
	Afdragsfrit	nej		
	Rente fast indtil	udløb		
	Næste års afdrag	505.625		
20	Indvendig vedligeholdelse §22		2017	2016
			kr.	kr.
	Primo		21.974	18.410
	Indbetalt fra lejere		3.564	3.564
	Indvendig vedligeholdelse §22 i alt		25.538	21.974
21	Varmeregnskab		2017	2016
			kr.	kr.
	Indbetalt a conto varme		154.520	155.615
	Fjernvarmeudgifter		-94.887	-95.988
	Varmeregnskab 2016/17		-9.573	-3.721
	Energimærke		-17.419	-20.322
	Varmeregnskab i alt		32.641	35.584
22	Vandregnskab		2017	2016
			kr.	kr.
	Indbetalt a conto vand		500	0
	Vandregnskab 2016/17		408	2.000
	Vandregnskab i alt		908	2.000

Noter til årsrapport

23	Anden gæld	2017	2016
		kr.	kr.
	Revision	25.000	32.500
	Mellemværende beboere	793	0
	Skyldig moms	20.236	15.808
	Skyldige lønposter	9.228	9.756
	Feriepengeforpligtelse funktionærer	22.860	19.513
	Valuarvurdering	8.750	13.890
	Øvrige skyldige omkostninger	31.718	36.418
	Anden gæld i alt	118.585	127.885

24 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 10.132.553 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 78.700.000.

Der er endvidere tinglyst ejerpantebrev kr. 770.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 78.700.000. Ejerpantebrevet er i foreningens behold.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 26, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garanti for andelshavere.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 0 lejlighed siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlemmer.

Beregning af andelskronen

25 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>16.404.652</u>
b) Handelsværdien	<u>78.700.000</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>74.000.000</u>

Beregning efter pkt. a), b) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Ejendomsværdi	16.404.652	78.700.000	74.000.000
Bogført værdi	-78.700.000	-78.700.000	-78.700.000
Tilgang efter ejendomsvurdering foretaget i 2011, altanprojekt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>31.919</u>
Regulering	<u>-62.295.348</u>	<u>0</u>	<u>-4.668.081</u>
Bogført prioritetsgæld	0	10.132.553	10.132.553
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-10.079.142</u>	<u>-10.079.142</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>53.411</u>	<u>53.411</u>
Vedligeholdelsesfond	-9.014.000	-9.014.000	-9.014.000
Egenkapital	<u>72.281.229</u>	<u>72.281.229</u>	<u>72.281.229</u>
Regulering	<u>63.267.229</u>	<u>63.267.229</u>	<u>63.267.229</u>
Reguleret egenkapital	<u>971.881</u>	<u>63.320.640</u>	<u>58.652.559</u>
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	<u>228,14</u>	<u>14.864,00</u>	<u>13.768,21</u>

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>kvm</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Borgmestervangen 8, 1.tv.	85	19.392	1.263.440	1.170.298
Borgmestervangen 8, 1.th.	99	22.586	1.471.536	1.363.052
Borgmestervangen 8, 2.tv.	85	19.392	1.263.440	1.170.298
Borgmestervangen 8, 2.th.	99	22.586	1.471.536	1.363.052
Borgmestervangen 8, 3.tv.	85	19.392	1.263.440	1.170.298
Borgmestervangen 8, 3.th.	99	22.586	1.471.536	1.363.052
Borgmestervangen 8, 4.tv.	85	19.392	1.263.440	1.170.298
Borgmestervangen 8, 4.th.	99	22.586	1.471.536	1.363.052
Borgmestervangen 8, 5.th.	85	19.392	1.263.440	1.170.298
Mimersgade 118, 1.tv.	74	16.882	1.099.936	1.018.847
Mimersgade 118, 1.th.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 118, 2.tv.	74	16.882	1.099.936	1.018.847
Mimersgade 118, 2.th.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 118, 3.tv.	74	16.882	1.099.936	1.018.847
Transport	1.163	265.328	17.286.832	16.012.424

Beregning af andelskronen

	kvm	Anskaffelses pris	Handels- værdi	Kontant ejd. værdi
Transport	1.163	265.328	17.286.832	16.012.424
Mimersgade 118, 3.th.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 118, 4.tv.	74	16.882	1.099.936	1.018.847
Mimersgade 118, 4.th.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 118, 5.tv.	71	16.198	1.055.344	977.543
Mimersgade 118, 5.th.	57	13.004	847.248	784.788
Mimersgade 116, st.tv.	58	13.232	862.112	798.556
Mimersgade 116, st.th.	57	13.004	847.248	784.788
Mimersgade 116, 1.tv.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 116, 1.th.	59	13.460	876.976	812.324
Mimersgade 116, 2.tv.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 116, 2.th.	59	13.460	876.976	812.324
Mimersgade 116, 3.tv.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 116, 3.th.	59	13.460	876.976	812.324
Mimersgade 116, 4.tv.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 116, 4.th.	59	13.460	876.976	812.324
Mimersgade 116, 5.tv.	58	13.232	862.112	798.556
Mimersgade 116, 5.th.	57	13.004	847.248	784.788
Mimersgade 114, st.tv.	57	13.004	847.248	784.788
Mimersgade 114, 1.tv.	59	13.460	876.976	812.324
Mimersgade 114, 1.th.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 114, 2.tv.	59	13.460	876.976	812.324
Mimersgade 114, 2.th.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 114, 3.tv.	59	13.460	876.976	812.324
Mimersgade 114, 3.th.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 114, 4.tv.	59	13.460	876.976	812.324
Mimersgade 114, 4.th.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 114, 5.tv.	57	13.004	847.248	784.788
Mimersgade 114, 5.th.	58	13.232	862.112	798.556
Mimersgade 112, 1.tv.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 112, 1.th.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 112, 2.tv.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 112, 2.th.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 112, 3.tv.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 112, 3.th.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 112, 4.tv.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 112, 4.th.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 112, 5.tv.	58	13.232	862.112	798.556
Mimersgade 112, 5.th.	58	13.232	862.112	798.556
Transport	3.435	783.665	51.057.840	47.293.789

Beregning af andelskronen

	kvm	Anskaffelses pris	Handels- værdi	Kontant ejd. værdi
Transport	3.435	783.665	51.057.840	47.293.789
Mimersgade 110, st.tv.	58	13.232	862.112	798.556
Mimersgade 110, st.th.	77	17.567	1.144.528	1.060.152
Mimersgade 110, 1.tv.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 110, 1.th.	79	18.023	1.174.256	1.087.688
Mimersgade 110, 2.tv.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 110, 2.th.	79	18.023	1.174.256	1.087.688
Mimersgade 110, 3.tv.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 110, 3.th.	79	18.023	1.174.256	1.087.688
Mimersgade 110, 4.tv.	60	13.688	891.840	826.092
Mimersgade 110, 4.th.	79	18.023	1.174.256	1.087.688
Mimersgade 110, 5.tv.	58	13.232	862.112	798.556
Mimersgade 110, 5.th.	76	17.339	1.129.664	1.046.384
I alt	4.260	971.881	63.320.640	58.652.559

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Andelsværdien pr. kvm udgjorde pr. 31. december 2016 kr. 14.864,00

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen,
at andelsværdien pr. kvm fastsættes til (uændret)** kr. 14.864,00

Lovkrævede nøgleoplysninger

26 Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealet. I Andelsboligforeningen Slangstrupgaard anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Ref.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
		2015 m ²	2016 m ²	2017 m ²	2017 stk.
B1	Andelsboliger	4.260	4.260	4.260	64
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	81	81	81	1
B4	Erhvervslejemål	472	472	472	4
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1.086	1.086	1.168	0
B6	I alt	5.899	5.899	5.981	69

Ref.	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen:				

Ref.	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførelsesår	1931

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Lovkrævede nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Forklaring til beregning	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2017 Kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	78.700.000		13.158
	Forklaring til beregning	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2017 Kr.		Gns. kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.014.000		1.507
	Forklaring til beregning	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	11,5%		

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
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

Ref.	Forklaring til beregning	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		452
H2	Erhvervslejeindtægter		147
H3	Boliglejeindtægter		9

Lovkrævede nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af	Årets resultat		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2015	2016	2017
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	166	46	113
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)			

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 25)	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2	(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	14.864	
K2	1.507	
K3	16.371	
Teknisk andelsværdi		

Forklaring til beregning	Vedligeholdelse pr år		
	m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.	2015	2016	2017
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	71	158	116
M2	0	0	0
M3	71	158	116
Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)			

Forklaring til beregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.	%	
P	86,4%	
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		

Forklaring til beregning	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2015	2016	2017
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	110	113	116
Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)			

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Tellefsen

Administrator/dirigent

Serienummer: CVR:38058711-RID:1277314905629

IP: 87.51.6.242

2018-04-23 10:53:27Z

NEM ID 

Jens Lander-Olsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-257290289955

IP: 80.71.142.24

2018-04-23 20:41:07Z

NEM ID 

Thomas Nicolai Munk Plum

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-438931952591

IP: 80.71.142.24

2018-04-24 07:00:10Z

NEM ID 

Thomas Felding

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-621640533088

IP: 80.71.142.24

2018-04-26 22:02:34Z

NEM ID 

Katia Kromann Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-041499697511

IP: 80.71.142.24

2018-04-29 16:45:24Z

NEM ID 

Micella Gervig Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-001259860372

IP: 80.71.142.24

2018-06-06 15:33:52Z

NEM ID 

Ebbe Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:27433863-RID:1120743303817

IP: 94.231.96.58

2018-06-06 16:10:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N7XES-YF5PC-HUBWN-VNBKE-C8GT6-NT5VF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>