

# **Andelskollegiet ved DTU - Akademivej**

Kollegiebakken 19, 2800 Kgs.Lyngby

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelskollegiet ved DTU - Akademivej.

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.

Kgs.Lyngby, den 13. marts 2017

### **Bestyrelse**

Mathias Londin Larsen



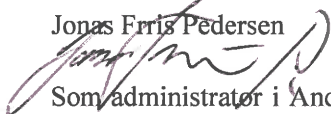
Karina Knudsen



Martin Jakobsen



Jonas Fris Pedersen



Mie Pedersen

Som administrator i Andelskollegiet ved DTU - Akademivej skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

### **Administrator**



Ejendomsadministrationen 4-B  
A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. april 2017.



Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelskollegiet ved DTU - Akademivej**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelskollegiet ved DTU - Akademivej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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**

Andelskollegiet ved DTU - Akademivej har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2016. 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 revisionspåtegning**

---

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

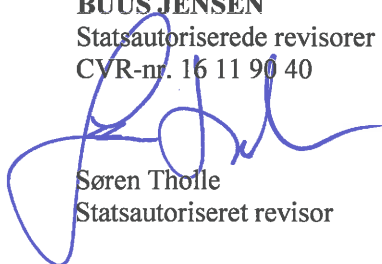
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 13. marts 2017

**BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 16 11 90 40



Søren Thølle

Statsautoriseret revisor

## **Foreningsoplysninger**

---

### **Andelsboligforeningen**

Andelskollegiet ved DTU - Akademivej  
Kollegiebakken 19  
2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr.: 30 02 54 23  
Hjemsted: Lyngby Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 8.100.000  
Andelshavere: 72

### **Ejendommen**

Matrikelnr: 205 k, Kgs. Lyngby By

### **Bestyrelse**

Mathias Londin Larsen  
Karina Knudsen  
Martin Jakobsen  
Jonas Frris Pedersen  
Mie Pedersen

### **Administrator**

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

### **Revisor**

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 20. april 2017

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelskollegiet ved DTU - Akademivej 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 fra vaskeri, 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).



## 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 indekslån m.v.).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

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, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balance-dagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 24 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 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 15.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
Boligafgift	3.713.565	3.713.778	3.655.163
Fællesarbejde	27.000	20.000	31.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.740.565</b>	<b>3.733.778</b>	<b>3.686.663</b>
1 Grundleje, ejendomsskat og forsikringer	-485.676	-517.292	-480.976
2 Forbrugsafgifter	-182.470	-199.872	-180.470
3 Vedligeholdelse, løbende	-468.602	-454.006	-150.766
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-368.287	-346.825	-149.481
5 Administrationsomkostninger	-193.369	-185.294	-179.804
7 Fælleshus	1.594	-3.550	6.260
6 Øvrige foreningsomkostninger	-33.695	-33.130	-50.130
Omkostninger i alt	-1.730.505	-1.739.969	-1.185.367
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.010.060</b>	<b>1.993.809</b>	<b>2.501.296</b>
8 Finansielle indtægter	0	0	55
9 Finansielle omkostninger	-1.371.676	-1.485.550	-3.427.918
Finansielle poster netto	-1.371.676	-1.485.550	-3.427.863
<b>Resultat før skat</b>	<b>638.384</b>	<b>508.259</b>	<b>-926.567</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>638.384</b>	<b>508.259</b>	<b>-926.567</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført fra "Reserveret til imødegåelse af kurstab i.f.m. omlægning af prioritetsgæld".	0	0	-1.500.000
Overført til reserveret til vedligeholdelse og genopretning	0	0	107.275
Overført til "Andre reserver"	0	0	-1.392.725
Betalte afdrag lån	323.061	618.704	703.852
Overført restandel af årets resultat	315.323	-110.445	-237.694
Overført til "Overført resultat"	638.384	508.259	466.158
<b>I alt</b>	<b>638.384</b>	<b>508.259</b>	<b>-926.567</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
10	Ejendom	56.584.175	56.584.175
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>56.584.175</u>	<u>56.584.175</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Mellemværende med andelshavere	8.359	6.262
11	IT- og antenneregnskab	5.707	14.400
	Andre tilgodehavender	0	7.962
12	Periodeafgrænsningsposter	9.788	12.974
	Tilgodehavender i alt	<u>23.854</u>	<u>41.598</u>
	Likvide beholdninger	<u>112.617</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>136.471</u>	<u>41.598</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>56.720.646</u>	<u>56.625.773</u>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
13 Andelsindskud	8.100.000	8.100.000
14 Overført resultat	-107.517	-745.901
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>7.992.483</u>	<u>7.354.099</u>
16 Reserveret til konjunkturudsving	200.000	200.000
Andre reserver	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.192.483</u></b>	<b><u>7.554.099</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>45.529.201</u>	<u>46.167.994</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>45.529.201</u>	<u>46.167.994</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	332.072	0
18 Gæld til pengeinstitutter	2.061.440	2.700.147
Mellemværende med andelshavere	20.000	20.000
19 Varmeregnskab	94.015	15.956
20 Vandregnskab	75.057	68.225
21 Anden gæld	416.378	99.352
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.998.962</u>	<u>2.903.680</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>48.528.163</u></b>	<b><u>49.071.674</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>56.720.646</u></b>	<b><u>56.625.773</u></b>
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23 Eventualforpligtelser		
24 Nøgleoplysninger		
25 Beregning af andelsværdi		

## Noter

---

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
<b>1. Grundleje, ejendomsskat og forsikringer</b>			
Grundleje	358.693	375.000	351.846
Grundskyld	72.067	85.792	73.706
Forsikringer	54.916	56.500	55.424
	<b>485.676</b>	<b>517.292</b>	<b>480.976</b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	112.391	115.000	98.910
Elforbrug fællesarealer	68.459	84.872	79.208
Rottebekæmpelse	1.620	0	2.352
	<b>182.470</b>	<b>199.872</b>	<b>180.470</b>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
VVS	8.852	0	10.063
Kloak	5.889	15.000	10.353
Varmeanlæg	50.730	32.000	40.005
Maler	78.975	0	4.375
Tømrer	261.700	200.000	5.760
Elektriker	8.075	0	33.362
Låseservice	13.599	0	0
Elevator, service, rep. og telefon	24.617	32.852	31.440
Materialer m.v. arbejdsdage	5.371	0	14.192
Teknisk bistand	2.000	10.000	0
Småanskaffelser	8.345	0	1.216
Diverse	449	0	0
Løbende almindelig vedligeholdelse	0	164.154	0
	<b>468.602</b>	<b>454.006</b>	<b>150.766</b>

## Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
<b>4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Energirenovering og mangeludbedring	368.287	346.825	149.481
	<b>368.287</b>	<b>346.825</b>	<b>149.481</b>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	143.500	143.500	140.000
Rest administrationshonorar tidl. år	7.962	0	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	26.394	26.394	25.000
Rest revisorhonorar fra tidligere år.	3.671	0	0
Gebyrer m.v.	5.161	8.000	5.963
Porto	195	0	5.331
Bredbånd og weblicencer	6.456	2.400	3.093
Repræsentation	0	0	350
Diverse	30	5.000	67
	<b>193.369</b>	<b>185.294</b>	<b>179.804</b>
<b>6. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Varmeregnskabshonorar	32.951	32.130	32.148
Generalforsamling og mødeudgifter	744	1.000	110
It-udgifter	0	0	1.126
Overført fra antenneregnskab	0	0	16.746
	<b>33.695</b>	<b>33.130</b>	<b>50.130</b>
<b>7. Fælleshus</b>			
Fælleshus, kasse	-17.280	-17.280	-17.280
Fælleshus, udlejning	-5.500	-5.000	-1.400
Nyanskaffelser	11.234	11.025	3.765
Varme	9.952	14.805	8.655
	<b>-1.594</b>	<b>3.550</b>	<b>-6.260</b>

## Noter

	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> (ej revideret)	<u>2015</u>
<b>8. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>55</u>
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55</b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.242.385	1.293.000	3.018.805
Amortisering af kurstab på obligationslån	16.340	0	16.340
Renter, kassekredit	1.005	60.000	4.322
Renter, banklån	111.946	132.550	144.191
Låneomkostninger og kurstab	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>244.260</u>
	<b>1.371.676</b>	<b>1.485.550</b>	<b>3.427.918</b>
<b>10. Ejendom</b>			
Anskaffelsessum 1. januar 2016		<u>56.584.175</u>	<u>56.584.175</u>
Anskaffelsessum 31. december 2016		<b>56.584.175</b>	<b>56.584.175</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>56.584.175</u>	<u>56.584.175</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016		<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
<b>11. IT- og antenneregnskab</b>			
Saldo primo		14.400	148.534
Antenneudgifter m.v.		17.440	46.111
Refusion KAF Antenne/Overgang til ny antennesignalleverandør		0	-48.560
Indbetaling brugere		-47.277	-114.939
Overført til drift		0	-16.746
IT-udgifter		<u>21.144</u>	<u>0</u>
		<b>5.707</b>	<b>14.400</b>



## Noter

---

	31/12 2016	31/12 2015
<b>12. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	0	12.974
Forudbetalte omkostninger	9.788	0
	<u>9.788</u>	<u>12.974</u>
<b>13. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar 2016	8.100.000	8.100.000
	<u>8.100.000</u>	<u>8.100.000</u>
<b>14. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-745.901	-1.212.059
Årets overførte overskud eller underskud	315.323	-237.694
Afdrag på bank- og prioritetslån	323.061	703.852
	<u>-107.517</u>	<u>-745.901</u>
<b>15. Reserveret til imødegåelse af kurstab i.f.m. omlægning af prioritetsgæld</b>		
Reserveret 1. januar 2016	0	1.500.000
Ifølge resultatdisponering	0	-1.500.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>16. Reserveret til konjunkturudsving</b>		
Reserveret 1. januar 2016	200.000	92.725
Ifølge resultatdisponering	0	107.275
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

## Noter

### 17. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Amortiseret kurstab	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit opr. tkr. 22.590, rente 2,5%, obl.lån	28	0	677.700	-457.523	22.590.000	22.132.477	0	22.533.525
Nykredit opr. tkr. 14.461, rente 2,7608%, kontantlån	28	323.061	457.536	0	13.828.796	13.828.796	332.072	14.208.447
Nykredit, tilpasningslån, opr. tkr. 9.900, rente 0,5842 %, rentetilpasses 1.10.2019.	28	0	107.149	0	9.900.000	9.900.000	0	10.076.052
		<b>323.061</b>	<b>1.242.385</b>	<b>-457.523</b>	<b>46.318.796</b>	<b>45.861.273</b>	<b>332.072</b>	<b>46.818.024</b>
Modtaget ydelsesstøtte byformyelseslån			0					
Amortiseret kurstab 1. januar				-473.863				
Omkostningsført i året				16.340				
				<b>-457.523</b>				

## Noter

---

	31/12 2016	31/12 2015
<b>18. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Danske Bank, kassekredit	0	291.892
Danske Bank, erhvervslån	2.061.440	2.408.255
	<b>2.061.440</b>	<b>2.700.147</b>
<b>19. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	215.500	222.600
Fjernvarmeudgifter	-129.196	-206.644
Varmaefregning	7.711	0
	<b>94.015</b>	<b>15.956</b>
<b>20. Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	145.777	144.267
Vandudgifter	-74.401	-76.042
Vandafregning	3.681	0
	<b>75.057</b>	<b>68.225</b>
<b>21. Anden gæld</b>		
Revisor	26.394	27.500
Forbrugsafgifter	0	60.969
Elektriker	0	10.883
Mellemregning med andelshaver	53	0
Forudbetalt leje	389.416	0
Mellemregning med andelshavere	515	0
	<b>416.378</b>	<b>99.352</b>

## 22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 425 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Noter

---

### 23. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen kan i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 afgive garantiforpligtelser.

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelskollegiet ved DTU - Akademivej 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	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.997	2.997	72	2.997
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.997	2.997	72	2.997

Felt nr.	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			

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 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	60.000.000	20.020

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	200.000	67

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Feltnr.	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

#### 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 <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	306.215	* 12 /	2.997
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.997
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.997

#### Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	106	-309	213

#### 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 <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	3.514
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	16.147
K3	Teknisk andelsværdi	19.661

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	50	156
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	50	123
M3	Vedligeholdelse i alt	29	100	279

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	14

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	20	20	0

#### 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 <sup>2</sup> andele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.020	20.020
Anskaffelsessum (kostpris)	18.880	18.880
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	16.147	16.147
Foreslået andelsværdi	3.514	3.514
Reserver uden for andelsværdi	67	67
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		kr. pr. m <sup>2</sup> 1.226

## Noter

---

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	27
Øvrige omkostninger	29
Finansielle poster, netto	44
Afdrag	0
	100
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 99



## Noter

---

### 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	7.992.483
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	60.000.000
Ejendommens kostpris	-56.584.175
	<hr/> 11.408.308
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	45.861.273
Prioritetsgæld, kursværdi	-44.914.759
	<hr/> 12.354.822
Reserveret til konjunktudsving	-1.824.826
	<hr/> <b>10.529.996</b>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2016.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<hr/> 8.100.000
Værdi pr. fordelingstal	<hr/> <b>1,3000</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. april 2016)	<hr/> <b>1,2004</b>