

# Andelskollegiet ved DTU - Akademivej

Kollegiebakken 19, 2800 Kgs.Lyngby

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. april 2018.

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs.Lyngby, den 13. marts 2018

### **Bestyrelse**

  
Mathias Londin Larsen  
formand

  
Finn Engelbrecht Ruby

  
Daniel Zolfaghari Moghaddan

  
Jonas Friis 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 2017 - 31. december 2017. 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 2017.

Kgs.Lyngby, den 13. marts 2018

### **Administrator**

  
Cobblestone Administrationshuset  
A/S  
Administrator

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelskollegiet ved DTU - Akademivej for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelskollegiet ved DTU - Akademivej har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### 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 2018

**BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 27764

## 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

### Bestyrelse

Mathias Londin Larsen, formand  
Finn Engelbrecht Ruby  
Daniel Zolfaghari Moghaddan  
Jonas Friis Pedersen  
Mie Pedersen

### Administrator

Cobblestone Administrationshuset A/S  
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal  
2500 Valby  
Tlf.: 70 22 22 15

### Revisor

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 25. april 2018

## 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.



### 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 mv.).

### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

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

### **Prioritetsgæld**

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

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

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 23 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 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 6.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
Boligafgift	3.773.121	3.773.203	3.713.565
Lejeindtægter	29.250	20.000	27.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.802.371</b>	<b>3.793.203</b>	<b>3.740.565</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-489.527	-508.500	-485.676
2 Forbrugsafgifter	-177.127	-201.600	-182.470
3 Vedligeholdelse, løbende	-154.075	-289.600	-468.602
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-44.370	-527.500	-368.287
5 Administrationsomkostninger	-186.901	-189.488	-193.369
6 Øvrige foreningsomkostninger	-20.732	-23.000	-33.695
7 Fælleshus	-16.384	-12.720	1.594
Omkostninger i alt	-1.089.116	-1.752.408	-1.730.505
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.713.255</b>	<b>2.040.795</b>	<b>2.010.060</b>
8 Finansielle omkostninger	-1.346.126	-1.442.675	-1.371.676
Finansielle poster netto	-1.346.126	-1.442.675	-1.371.676
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.367.129</b>	<b>598.120</b>	<b>638.384</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.367.129</b>	<b>598.120</b>	<b>638.384</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	868.647	0	0
Overført til "Andre reserver"	868.647	0	0
Betalte afdrag lån	790.833	659.000	323.061
Overført restandel af årets resultat	-292.351	-60.880	315.323
Overført til "Overført resultat"	498.482	598.120	638.384
<b>I alt</b>	<b>1.367.129</b>	<b>598.120</b>	<b>638.384</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Ejendom	<u>56.584.175</u>	<u>56.584.175</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>56.584.175</u>	<u>56.584.175</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>56.584.175</b></u>	<u><b>56.584.175</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	646	8.359
	Elregnskab	0	5.707
	Andre tilgodehavender	13.750	0
10	Periodeafgrænsningsposter	<u>65.318</u>	<u>9.788</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>79.714</u>	<u>23.854</u>
11	Likvide beholdninger	<u>396.591</u>	<u>112.617</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>476.305</b></u>	<u><b>136.471</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>57.060.480</b></u>	<u><b>56.720.646</b></u>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
12 Andelsindskud	8.100.000	8.100.000
13 Overført resultat	390.965	-107.517
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	8.490.965	7.992.483
14 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.068.647	200.000
Andre reserver	1.068.647	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.559.612</b>	<b>8.192.483</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	46.442.384	47.590.641
Langfristede gældsforpligtelser i alt	46.442.384	47.590.641
Kortfristet del af langfristet gæld	800.096	332.072
Mellemregning med andelshavere	0	20.000
16 Varmeregnskab	93.278	94.015
17 IT- og antenneregnskab	1.162	0
18 Vandregnskab	80.267	75.057
19 Anden gæld	83.681	416.378
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.058.484	937.522
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>47.500.868</b>	<b>48.528.163</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>57.060.480</b>	<b>56.720.646</b>
20 Erklæring i henhold til vedtægternes § 30		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Eventualforpligtelser		
23 Nøgleoplysninger		
24 Beregning af andelsværdi		

## Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Grundskyld	72.478	77.500	72.067
Forsikringer	55.840	56.000	54.916
Grundleje	361.209	375.000	358.693
	<b>489.527</b>	<b>508.500</b>	<b>485.676</b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	115.505	116.000	112.391
Elforbrug fællesarealer	61.622	83.600	68.459
Rottebekæmpelse	0	2.000	1.620
	<b>177.127</b>	<b>201.600</b>	<b>182.470</b>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Kloak	0	15.500	5.889
Varmeanlæg	24.757	0	50.730
Maler	0	0	78.975
Elektriker	55.825	0	8.075
Tømrer	25.879	0	261.700
VVS	0	0	8.852
Låseservice	7.351	0	13.599
Småanskaffelser	17.457	0	8.345
Diverse	60	0	449
Elevator, service, rep. og telefon	18.314	106.500	24.617
Materialer m.v. arbejdsdage	4.432	0	5.371
Teknisk bistand	0	10.000	2.000
Løbende almindelig vedligeholdelse	0	157.600	0
	<b>154.075</b>	<b>289.600</b>	<b>468.602</b>
<b>4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Energirenovering og mangeludbedring	44.370	527.500	368.287
	<b>44.370</b>	<b>527.500</b>	<b>368.287</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	147.088	147.088	143.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	26.500	26.500	26.394
Rest revisorhonorar fra tidligere år.	0	0	3.671
Gebyrer m.v.	6.495	6.000	5.161
Porto	3.375	5.000	195
Bredbånd og weblicencer	2.400	4.900	6.456
Diverse	0	0	30
Rest administrationshonorar tidl. år	0	0	7.962
Beboerfest	1.043	0	0
	<u>186.901</u>	<u>189.488</u>	<u>193.369</u>
<b>6. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Varmeregnskabshonorar	20.660	0	32.951
It-udgifter	0	21.000	0
Generalforsamling og mødeudgifter	72	2.000	744
	<u>20.732</u>	<u>23.000</u>	<u>33.695</u>
<b>7. Fælleshus</b>			
Fælleshus, kasse	-17.280	-17.280	-17.280
Fælleshus, udlejning	-6.000	-5.000	-5.500
Nyanskaffelser	25.904	0	11.234
Fælleshus	0	25.000	0
Varme	13.760	10.000	9.952
	<u>16.384</u>	<u>12.720</u>	<u>-1.594</u>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.230.876	1.283.000	1.242.385
Amortisering af kurstab på obligationslån	16.340	0	16.340
Renter, kassekredit	4.652	45.000	1.005
Renter, banklån	94.258	114.675	111.946
	<u>1.346.126</u>	<u>1.442.675</u>	<u>1.371.676</u>
<b>9. Ejendom</b>			
Anskaffelsessum 1. januar		<u>56.584.175</u>	<u>56.584.175</u>
Anskaffelsessum 31. december 2017		<u>56.584.175</u>	<u>56.584.175</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>56.584.175</u>	<u>56.584.175</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017		<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
Ejendommen er opført på lejet grund.			
<b>10. Periodeafgrænsningsposter</b>			
Forudbetalt forsikring		56.698	0
Forudbetalte omkostninger		8.620	9.788
		<u>65.318</u>	<u>9.788</u>
<b>11. Likvide beholdninger</b>			
Danske Bank, kassekredit		<u>396.591</u>	<u>112.617</u>
		<u>396.591</u>	<u>112.617</u>
<b>12. Andelsindskud</b>			
Andelsindskud 1. januar		<u>8.100.000</u>	<u>8.100.000</u>
		<u>8.100.000</u>	<u>8.100.000</u>



## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>13. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-107.517	-745.901
Årets overførte overskud eller underskud	-292.351	315.323
Afdrag på bank- og prioritetslån	<u>790.833</u>	<u>323.061</u>
	<u><b>390.965</b></u>	<u><b>-107.517</b></u>
 <b>14. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. januar	200.000	200.000
Ifølge resultatdisponering	<u>868.647</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.068.647</b></u>	<u><b>200.000</b></u>

## Noter

### 15. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Amortiseret kursstab	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit opr. tkr. 22.590, rente 2,5%, obl.lån	27	0	677.700	-441.183	22.590.000	22.148.817	0	22.590.000
Nykredit opr. tkr. 14.461, rente 2,7608%, kontantlån	27	332.073	446.892	0	13.496.724	13.496.724	341.336	13.923.664
Nykredit, tilpasningslån, opr. tkr. 9.900, rente 0,5842 %, rentetilpasses 1.10.2019.	26	0	106.284	0	9.900.000	9.900.000	0	10.039.850
Danske Bank, Erhvervslån	4	458.760	94.258	0	1.696.939	1.696.939	458.760	1.696.939
		<b>790.833</b>	<b>1.325.134</b>	<b>-441.183</b>	<b>47.683.663</b>	<b>47.242.480</b>	<b>800.096</b>	<b>48.250.453</b>
Amortiseret kurstab 1. januar				-457.523				
Omkostningsført i året				16.340				
				<b>-441.183</b>				

## Noter

---

	31/12 2017	31/12 2016
<b>16. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	215.900	215.500
Fjernvarmeudgifter	-122.622	-129.196
Varmeafregning	0	7.711
	<u>93.278</u>	<u>94.015</u>
 <b>17. IT- og antenneregnskab</b>		
Saldo primo	-5.707	-14.400
Antenneudgifter m.v.	-17.526	-17.440
Indbetaling brugere	29.808	47.277
IT-udgifter	-5.413	-21.144
	<u>1.162</u>	<u>-5.707</u>
 <b>18. Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	150.626	145.777
Vandudgifter	-70.359	-74.401
Vandafregning	0	3.681
	<u>80.267</u>	<u>75.057</u>
 <b>19. Anden gæld</b>		
Revisor	26.500	26.394
Mellemregning med andelshaver	0	0
Sanistål A/S	283	0
Ejendomsadministrationen 4-B A/S	200	0
Forudbetalt leje	0	389.416
Dansk System Assurance	56.698	0
Mellemregning med andelshavere	0	568
	<u>83.681</u>	<u>416.378</u>

### 20. Erklæring i henhold til vedtægternes § 30

Efter vedtægternes § 30, skal vi som revisorer i forbindelse med aflæggelse af årsrapporter for regnskabsåret påse, om de i § 3 fastsatte betingelser for medlemskab af andelsboligforeningen anses for overholdt.

Vi har fra foreningens administrator fået oplyst, at der ved indflytning samt efter behov indhentes bekræftelse fra lærestalter om alle kollegianere er tilmeldt studier ved videregående uddannelser.

Vi anser redegørelsen fra administrator for tilfredsstillende.

### 21. 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.

### 22. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

### 23. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelskollegiet ved DTU - Akademivej anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, 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:

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		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
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 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

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

## Noter

### 23. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	316.093	* 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 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-309	213	456

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

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

Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	3.784
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	15.691
K3	Teknisk andelsværdi	19.475

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	50	156	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	50	123	15
M3	Vedligeholdelse i alt	100	279	66

## Noter

### 23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	16

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	235	108	111

### 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 fratrukket omsætningsaktiver	15.691	15.691
Foreslået andelsværdi	3.784	3.784
Reserver uden for andelsværdi	357	357
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		kr. pr. m <sup>2</sup> 1.266
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		32
Finansielle poster, netto		49
Afdrag		12
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

#### 24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 6:

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	8.490.965
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	60.000.000
Ejendommens kostpris	-56.584.175
	<u>11.906.790</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	47.683.663
Prioritetsgæld, kursværdi	-48.250.453
	<u>11.340.000</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2017.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>8.100.000,00</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>1,40</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2017)	<u>1,30</u>

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 1,40 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 600.000 kr., 1.800.000 kr. og 3.000.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 60.000.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. indskudskrone (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-3.000.000	8.340.000	1,03	-26,43%
-3%	-1.800.000	9.540.000	1,18	-15,71%
-1%	-600.000	10.740.000	1,33	-5,00%
0%	0	11.340.000	1,40	0,00%
1%	600.000	11.940.000	1,47	5,00%
3%	1.800.000	13.140.000	1,62	15,71%
5%	3.000.000	14.340.000	1,77	26,43%