A/B AMAGERVOLD

CVR-nr. 67 55 40 19

ÅRSRAPPORT 2017

KRESTON CM

Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Medlem af
KRESTON Danmark
KRESTON International

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsrapport 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14-21
Lovkrævede nøgleoplysninger	22-24
Beregning af andelsværdi	25
Sammenligning driftsbudget 2017 og driftsbudget 2018	26

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening	A/B Amagervold	
	CVR-nr.:	67 55 40 19
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Marianne Ploug, formand	
	Maria Bostrøm Nielsen	
	Lene Nielsen	
	Jimmy Christensen	
Administrator	DEAS A/S	
	Dirch Passers Allé 76	
	2000 Frederiksberg	
Revisor	Statsaut. revisor Jacob Hjort	
	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab	
	Adelgade 15	
	1304 København K	
Pengeinstitut	Nordea Bank	
	Vesterbrogade 8	
	0900 København C	

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 for A/B Amagervold.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling og pengestrømme pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2018

Bestyrelse

Marianne Ploug
Formand

Maria Bostrøm Nielsen

Lene Nielsen

Jimmy Christensen

Administrator

DEAS A/S

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2018.

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af A/B Amagervold

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Amagervold for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger medtaget budgettal i budgetsammenligning på side 26. Disse budgettal 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, andelsboligforeningslovens § 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 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 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 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.

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 26. april 2018

KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 39 46 31 13

Jacob Hjort
Statsautoriseret revisor
mne33750

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Amagervold er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens 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 krævende nøgleoplysninger, at give oplysninger om andelenes værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

De på side 26 anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen værdiansættes til seneste valuarvurdering. Værdiregulering af dagsværdien henføres til reserve for dagsværdi på ejendomme. De præcise købsomkostninger og forbedringsudgifter i årene 1982-2008 kendes ikke. Efter bestyrelsens bedste skøn udgør disse kr. 20.000.000.

Ved efterfølgende indregninger 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.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutninger.

Realkreditlån

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal 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 på side 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017	2016
INDTÆGTER			
Boligafgifter	1	4.026.893	4.025.143
Lofts- og kælderleje		35.175	35.250
Øvrige indtægter	2	134.976	113.427
		4.197.044	**4.173.820**
OMKOSTNINGER			
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer	3	-688.343	-750.052
Gårdlaug		-93.911	-93.911
Kabel TV og internet	4	-207.453	-197.389
Renholdelse	5	-216.171	-223.902
Vedligeholdelse, løbende	6	-400.944	-383.272
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-217.500	-758.065
Administrationsomkostninger	8	-329.648	-293.407
		-2.153.970	**-2.699.998**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**2.043.074**	**1.473.822**
Finansielle indtægter	9	1.146	2.463
Finansielle omkostninger	10	-669.655	-684.491
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**-668.509**	**-682.028**
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT		**1.374.565**	**791.794**
Skat for året	11	-26	-1.078
ÅRETS RESULTAT		**1.374.539**	**790.716**
Forslag til resultatdisponering			
Hensættelse til vedligeholdelse af ejendom		2.500.000	-2.500.000
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		1.374.539	790.716
Betalte prioritetsafdrag		-484.548	-363.106
Overført restandel af årets resultat		**3.389.991**	**-2.072.390**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger	12	108.000.000	95.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017			
udgør kr. 70.000.000			
Materielle anlægsaktiver		**108.000.000**	**95.000.000**
ANLÆGSAKTIVER		**108.000.000**	**95.000.000**
Tilgodehavender vedrørende salg andele		0	22.063
Udlæg lejere		4.000	0
Tilgodehavender forsikring		16.294	3.962
Varmeregnskab		49.271	39.934
Forudbetalte omkostninger		48.557	57.900
Periodeafgrænsningsposter		46.714	9.412
Tilgodehavender		**164.836**	**133.271**
Likvide beholdninger	13	**6.070.227**	**5.710.654**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**6.235.063**	**5.843.925**
AKTIVER		**114.235.063**	**100.843.925**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2017	2016
Andelskapital		1.207.110	1.207.110
Reserve for dagsværdi, ejendomme		68.856.348	67.594.716
Overført resultat		11.585.580	7.711.041
	14	**81.649.038**	**76.512.867**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		5.000.000	7.500.000
ANDRE RESERVER	15	**5.000.000**	**7.500.000**
EGENKAPITAL		**86.649.038**	**84.012.867**
Realkreditlån	16	24.453.881	15.677.525
Huslejedeposita		6.250	7.178
Langfristede gældsforpligtelser		**24.460.131**	**15.684.703**
Realkreditlån forfalden 2018	16	604.895	377.021
Leverandører af tjenesteydelser		2.420.483	654.052
Anden gæld	17	100.516	56.884
Skat for året		0	1.043
Deponering salg andele m.v.		0	29.757
Hensat til indvendig vedligeholdelse	18	0	27.598
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.125.894**	**1.146.355**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**27.586.025**	**16.831.058**
PASSIVER		**114.235.063**	**100.843.925**
Eventualposter	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgletal	21		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2017	2016
Driftsresultat	2.043.074	1.473.822
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	**2.043.074**	**1.473.822**
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender	-31.565	399.024
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	1.752.708	-183.392
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	**3.764.217**	**1.689.454**
Finansielle indbetalinger	1.146	2.463
Finansielle udbetalinger	-669.655	-684.491
Skat, betalt i året	-1.069	-1.022
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	**3.094.639**	**1.006.404**
Omlægning lån	9.488.778	0
Afdrag realkreditlån	-484.548	-363.106
Tilgang ejendom	-11.738.368	0
Deposita	-928	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	**-2.735.066**	**-363.106**
Ændringer i likvider	**359.573**	**643.298**
Likvider 1. januar	5.710.654	5.067.356
LIKVIDER 31. DECEMBER	**6.070.227**	**5.710.654**

NOTER

		2017	2016
1	**BOLIGAFGIFTER OG LEJEINDTÆGTER**		
	Boligafgifter	3.590.663	3.568.371
	Boligafgifter erhverv	420.324	420.324
	Boligandelsafgift Københavns Kommune	15.906	36.448
		4.026.893	**4.025.143**
2	**ØVRIGE INDTÆGTER**		
	Ventelistegebyrer	12.750	13.950
	Mobilmast	25.000	25.000
	Moderniseringstillæg	736	1.767
	Vaskeri-indtægter	63.848	67.301
	Øvrige indtægter	0	2.234
	Indvendig vedligeholdelse	28.717	0
	Salg af nøgler	3.925	3.175
		134.976	**113.427**
3	**SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER**		
	Ejendomsskatter	202.749	202.749
	Ejendomsforsikringer m.v.	91.777	90.174
	Renovation	133.085	154.155
	Vandafgifter	201.738	229.175
	Elektricitet	39.324	59.309
	Regulering varmeregnskab	3.967	0
	Renhold fortov m.v.	15.703	14.490
		688.343	**750.052**
4	**KABEL-TV OG INTERNET**		
	Kabel-TV, You See	207.453	197.389
		207.453	**197.389**
5	**RENHOLDELSE**		
	Ejendomsservice	216.171	223.902
		216.171	**223.902**

NOTER

		2017	2016
6	**VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE**		
	Serviceabonnement, elevator	40.021	38.611
	Serviceabonnement, vaskeriautomater	0	16.326
	Abonnement m.v., Graffiti	8.625	8.625
	VVS	120.720	148.558
	Maler	11.350	0
	Elinstallationer	84.243	78.131
	Lyskilder, pærer m.v.	0	363
	Vaskerianlæg	49.319	32.012
	Vaskeriomkostninger, sæbe	23.957	15.651
	Opgange, vinduer og døre	26.559	23.552
	Nyanskaffelser	1.369	9.883
	Murer	33.663	0
	Forsikringsskader	0	8.876
	Indvendig vedligeholdelse	1.118	2.684
		400.944	**383.272**

7	**VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING**		
	VVS, kloak	217.500	0
	Faldstammer og stigestrenge	0	562.500
	Nye vaskemaskiner	0	195.565
		217.500	**758.065**

NOTER

		2017	2016
8	**ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER**		
	Administrationshonorar	137.137	133.143
	Anden administration	9.231	5.781
	Revisionshonorar	36.500	36.000
	Revisionshonorar, regulering tidligere år	500	0
	Advokat	6.250	12.500
	Valuar	8.375	12.500
	Varmeregnskabshonorar	44.494	41.971
	Møder, generalforsamlinger m.v.	54.008	24.540
	Godtgørelse bestyrelse	11.260	12.027
	Telefon elevator og vaskeri	9.174	4.365
	Gaver	740	0
	Forsikringer	4.204	4.206
	Kontorartikler m.v.	124	0
	Gebyrer	7.651	6.374
		329.648	**293.407**
9	**FINANSIELLE INDTÆGTER**		
	Bankrenter	1.146	2.463
		1.146	**2.463**
10	**FINANSIELLE OMKOSTNINGER**		
	Prioritetsgæld	679.511	684.368
	Bank	1.591	123
	Låneomkostninger og kursregulering indfrielse lån	-12.485	0
	Amortisering	1.038	0
		669.655	**684.491**
11	**SKAT FOR ÅRET**		
	Skat af årets resultat	0	1.043
	Korrektion skat tidligere år	26	35
		26	**1.078**

NOTER

	2017	2016
12 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger		
Købspris	4.300.000	4.300.000
Forbedringer primo	23.105.284	23.105.284
Tilgang i året	11.738.368	0
Kostpris 31. december	**39.143.652**	**27.405.284**
Opskrivning 1. januar	67.594.716	63.594.716
Årets opskrivning	1.261.632	4.000.000
Værdiregulering 31. december	**68.856.348**	**67.594.716**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**108.000.000**	**95.000.000**
Seneste offentlige ejendomsvurdering	70.000.000	70.000.000

EJENDOMMENES BELIGGENHED

Amagerbrogade 9 A og 9 B
Flinterenden 1-3-5-7
Markmandsgade 4

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 16. januar 2018 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, MDE & valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 70.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,12%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette. En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betalte 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr. investering.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,12% til 4,62% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 11,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 9,683 til kr. 57,175.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

NOTER

		2017	2016
13	**LIKVIDE BEHOLDNINGER**		
	Jyske Bank 1339301	0	758.993
	Sydbank 1009418	761.124	761.154
	Danske Bank 4183 114956	766.459	768.679
	Arbejdernes Landsbank 5323 0521156	772.003	770.856
	Nordea Bank 6282 468 164	3.770.641	2.650.972
		6.070.227	**5.710.654**
14	**EGENKAPITAL**		
	Andelskapital		
	Saldo 1. januar	1.207.110	1.207.110
	Andelskapital 31. december	**1.207.110**	**1.207.110**
	Reserve for dagsværdi, ejendomme		
	Reserve 1. januar	67.594.716	63.594.716
	Opskrivning i året	1.261.632	4.000.000
	Reserve 31. december	**68.856.348**	**67.594.716**
	Overført resultat		
	Overført 1. januar anslået	7.711.041	9.393.397
	Betalte prioritetsafdrag	484.548	363.106
	Forslag til årets overførsel	3.389.991	-2.072.390
		11.585.580	**7.684.113**
	Kursregulering realkreditlån	0	26.928
	Overført resultat 31. december	**11.585.580**	**7.711.041**
15	**ANDRE RESERVER**		
	Hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen		
	Saldo 1. januar	7.500.000	5.000.000
	Årets ændring hensættelser	-2.500.000	2.500.000
	Saldo 31. december	**5.000.000**	**7.500.000**
	ANDRE RESERVER	**5.000.000**	**7.500.000**

NOTER

		2017	2016
16 REALKREDITLÅN			
Nykredit kontantlån, 2042		0	15.583.093
Kursregulering		0	471.453
Nykredit kontantlån, 2047	1)	25.234.190	0
Amortisering		-175.414	0
		25.058.776	**16.054.546**
Heraf kortfristede gældsforpligtelser		604.895	377.021
Langfristede gældsforpligtelser		24.453.881	15.677.525
Restgæld efter 5 år		21.907.699	13.547.858
Realkreditlån til kursværdi		26.003.094	16.054.546

1) Kontantlån 2,2264%, restløbetid 29,75 år.

17 ANDEN GÆLD		
Skyldige omkostninger i øvrigt	33.583	19.071
Skyldige påkravsgebyrer m.v.	5.525	0
Revisor	36.500	36.375
Forudbetaling	24.908	0
Udlæg lejere	0	1.438
	100.516	**56.884**

18 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	27.598	24.914
Årets henlæggelse	1.118	2.684
Indtægtsført	-28.716	0
	0	**27.598**

19 EVENTUALPOSTER M.V.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

20 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 25.234.190, er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 108.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret skadesløsbreve nom. kr. 300.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør kr. 108.000.000.

NOTER

21 NØGLETAL

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

Ejendommens areal udgør følgende:

	Antal	Fordelings-areal (kvm)
Andelsboliger	89	5.701
Erhvervsandelslejemål	4	796
Vaskeri	0	47
	93	**6.544**

Beregnede nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel
Offentlig ejendomsvurdering	70.000.000	10.774
Valuarvurdering	108.000.000	16.623
Anskaffelsessum (kostpris)	39.143.652	6.025
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	21.350.962	3.286
Foreslået andelsværdi	80.704.720	12.422

	Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	633
Erhvervsboligafgift pr. udleje erhvervs-kvm	528

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	**%**
Vedligeholdelsesomkostninger	19
Øvrige omkostninger	
Finansielle poster, netto excl. kurstab og låneomkostninger	20
Afdrag	15
	100,00

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	**100,00**

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		31.12.17		31.12.16	31.12.15
		Antal	BBR Areal m²	BBR Areal m²	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	89	5.701	5.701	5.701
B2	Erhvervsandele	4	796	796	796
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	47	47	47
B6	**I alt**	**93**	**6.544**	**6.544**	**6.544**

		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		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				IR

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår:	1937

		Ja	**Nej**
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		x

E2 Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	
			Anvendt værdi pr 31.12.17 kr.	kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		108.000.000	16.504
			Anvendt værdi pr 31.12.17 kr.	kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		5.000.000	764
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4,63%	

		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	300.548	x12	/6.497	633
H2	Erhvervslejeindtægter	35.027	x12	/6.497	74
H3	Boliglejeindtægter	0	x12	/6.497	-

		2017	2016	2015
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J	Årets resultat pr andels-m² de sidste tre år	211,57	121,87	117,05

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	12.422
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.286
K3	Teknisk andelsværdi (afrundet)	15.708

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		2017	2016	2015
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	61	59	93
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	33	116	56
M3	Vedligeholdelse i alt	**95**	**174**	**149**

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74%

		2017	2016	2015
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år	85	64	59

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, handelsværdi

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		86.649.038
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	25.058.776	
Prioritetsgæld, kursværdi	26.003.094	-944.318
Reserve		-5.000.000
		80.704.720

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017

Værdi pr. indskudt andelskrone	80.704.720 / 1.207.110	66,858

Bestyrelsen anbefaler at andelskronen på 66,858 vedtages, for at opnå en stabil udvikling i andelskronen.

Den enkelte andelsværdi fås herefter ved at gange andelsindskuddet med faktor 66,858. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud, men ekskl. værdi af forbedringer m.v. vedrørende den enkelte lejlighed.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på general-forsamlingen den 22. maj 2017		63,385

Beregning efter den offentlige vurdering

Beregningsværdi, hvor ejendommen er indregnet til valuarvurdering		80.704.720
Ejendommen indregnet til valuarvurdering	-108.000.000	
Ejendommen indregnet til offentlig vurdering	70.000.000	-38.000.000
		42.704.720
Værdi pr. indskudt andelskrone	42.704.720 / 1.207.110	35,378

BUDGETSAMMENLIGNING 2017

	Faktisk 2017	Budget 2017 (Ej revideret)	Budget 2018 (Ej revideret)
Indtægter			
Boligafgifter, andelshavere	3.590.663	3.587.476	3.606.588
Boligafgifter erhverv	420.324	420.324	420.324
Bolig leje og forskelsafgift Københavns Kommune	15.906	19.104	0
Lofts- og kælderleje	35.175	36.150	36.150
Ventelistegebyrer	12.750	7.000	13.000
Mobilmast	25.000	25.000	25.000
Vaskeriindtægter	63.848	65.000	65.000
Øvrige indtægter	33.378	0	0
Renteindtægter	1.146	0	0
Indtægter i alt	**4.198.190**	**4.160.054**	**4.166.062**
Udgifter			
Rente:			
Nykredit 3,5%, 2042	336.243	336.189	0
Pengeinstitut	1.591	0	0
Nykredit 2%, 2047	343.268	338.427	573.609
Låneomkostninger og amortisering	-11.447	176.452	4.212
	669.655	**851.068**	**577.821**
Driftsudgifter:			
Ejendomsskatter	202.749	213.901	215.927
Renovation	133.085	134.633	131.699
Vandafgifter	201.738	240.000	240.000
Elektricitet	39.324	71.000	71.000
Varmeforbrug	3.967	0	0
Drift vaskeri	49.319	46.000	50.000
Renhold fortov m.v.	15.703	14.154	16.735
Forsikringer	91.777	92.000	92.000
Kabel tv. og internet	207.453	200.000	210.000
Ejendomsservice	216.171	225.000	235.000
Gårdlaug	93.911	110.000	110.000
Løbende vedligeholdelser	351.625	500.000	500.000
Vedligeholdelser, genopretning og renovering	217.500	0	100.000
	1.824.322	**1.846.688**	**1.972.361**
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	137.137	136.000	140.000
Anden administration	9.231	10.000	10.000
Advokat	6.250	10.000	10.000
Energimærkning	0	25.000	0
Revision	36.500	36.500	36.750
Revision, regulering tidligere år	500	0	0
Valuar	8.375	15.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	44.494	42.000	45.000
Bestyrelsesudgifter/generalforsamling/beboermøder	74.442	55.000	55.000
Gebyrer	7.651	10.000	10.000
Diverse udgifter	5.068	10.000	10.000
	329.648	**349.500**	**331.750**
Udgifter i alt	**2.823.625**	**3.047.256**	**2.881.932**
Årets resultat	**1.374.565**	**1.112.798**	**1.284.130**
Skat	26	1.000	1.000
	1.374.539	**1.111.798**	**1.283.130**
Regulering hensættelser til renoveringer	2.500.000	0	0
Afdrag realkreditlån	-484.548	-499.843	-605.934
Årets nettoresultat	**3.389.991**	**611.955**	**677.196**