

A/B Nørrebrogade 108  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer: 36 29 22 37

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 15/5 2018

  
dirigent

---

<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Nørrebrogade 108.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, tilpasset andelsboligforeningslovens § 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 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 N, den 6. april 2018

**Bestyrelse**

Christian Harboe Wissum  
Formand

Sergej Tikhonov

Christina Holst Holliday

**Til medlemmerne i A/B Nørrebrogade 108.**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nørrebrogade 108 for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, tilpasset andelsboligforeningslovens § 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, tilpasset andelsboligforeningslovens § 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 ved revisionen**

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, tilpasset andelsboligforeningslovens § 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, 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinfor-

mation 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Frederiksberg, den 6. april 2018

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen  
Registreret Revisor  
mne623

---

<b>Foreningen</b>	A/B Nørrebrogade 108 C/o Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Christian Harboe Wissum, formand Sergej Tikhonov Christina Holst Holliday
<b>Administrator</b>	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
<b>Revisor</b>	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Falkoner Allé 1, 6. 2000 Frederiksberg

## GENERELT

Årsrapporten for A/B Nørrebrogade 108 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

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 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendom vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for ejendommen opgøres som den højeste værdi af dagsværdien og kapitalværdien. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver, som består af et cykelskur, indregnes ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Cykelskur brugstid 20 år.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

### Hensatte forpligtelser

Hensættelse til indvendigvedligeholdelse vedrører lejerens saldo på konto for indvendig vedligeholdelse

### 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 lånets restgæld.



#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

#### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

#### **ØVRIGE NOTER**

##### **Nøgleoplysninger**

De i noterne 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.

##### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

	2017 DKK Budget Ej revideret	2017 DKK	2016 DKK
1 Indtægter, andelshavere	1.627.975	1.557.236	1.708.920
2 Indtægter, udlejning	178.444	177.959	189.095
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.806.419</b>	<b>1.735.195</b>	<b>1.898.015</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-127.100	-129.971	-125.579
4 Forbrugsafgifter	-104.000	-100.890	-97.358
5 Renholdelse	-50.000	-50.210	-49.748
6 Vedligeholdelse, løbende	-108.748	-153.228	-108.367
7 Administrationsomkostninger	-168.400	-113.900	-6.161
8 Øvrige foreningsomkostninger	-7.800	-750	-6.250
9 Tab på tilgodehavender	0	-1.063	0
10 Indvendig vedligeholdelse lejere Afskrivninger m.v.	0 0	2.703 -1.657	-6.952 0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-566.048</b>	<b>-548.966</b>	<b>-400.415</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.240.371</b>	<b>1.186.229</b>	<b>1.497.600</b>
11 Finansieringsomkostninger	-881.000	-1.128.064	-1.335.800
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-881.000</b>	<b>-1.128.064</b>	<b>-1.335.800</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>359.371</b>	<b>58.165</b>	<b>161.800</b>
12 Skat af årets resultat	0	0	-3.588
<b>Årets resultat</b>	<b>359.371</b>	<b>58.165</b>	<b>158.212</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Betalte prioritetsafdrag	105.000	104.608	240.732
Overført restandel af årets resultat	0	-46.443	-82.520
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>105.000</b>	<b>58.165</b>	<b>158.212</b>

AKTIVER

	2017 DKK	2016 DKK
13 Grunde og bygninger	51.606.660	51.794.160
14 Andre materielle anlægsaktiver	97.706	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.704.366</b>	<b>51.794.160</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>51.704.366</b>	<b>51.794.160</b>
15 Varmeregnskab	0	0
16 Vandregnskab	0	0
17 Restancer, andelshavere	13.846	0
18 Andre tilgodehavender	0	8.019
Periodeafgrænsningsposter	38.448	28.814
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>52.294</b>	<b>36.833</b>
19 Likvide beholdninger	3.703.507	0
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>3.755.801</b>	<b>36.833</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>55.460.167</b>	<b>51.830.993</b>

## PASSIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Andelsindskud	25.493.972	24.848.106
Overført resultat m.v.	220.510	158.212
<b>20 Egenkapital</b>	<b>25.714.482</b>	<b>25.006.318</b>
21 Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	19.127	21.830
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>19.127</b>	<b>21.830</b>
22 Prioritetsgæld	26.575.392	24.310.775
23 Deposita	30.125	30.125
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.605.517</b>	<b>24.340.900</b>
Kreditinstitutter	0	2.240.285
Selskabsskat	0	3.588
24 Øvrig anden gæld	3.121.041	218.072
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.121.041</b>	<b>2.461.945</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>29.726.558</b>	<b>26.802.845</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>55.460.167</b>	<b>51.830.993</b>
25 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27 Beregning af andelsværdi		

	2017 DKK Budget Ej revideret	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	1.377.403	1.331.720	1.458.346
Erhvervsboligafgift	250.572	225.516	250.574
<b>Indtægter, andelshavere i alt</b>	<b>1.627.975</b>	<b>1.557.236</b>	<b>1.708.920</b>
<b>2 Indtægter, udlejning</b>			
Lejeindtægt bolig	188.777	188.876	210.244
Tomgangsleje	-10.333	-10.917	-18.911
Regulering leje	0	0	-2.238
<b>Indtægter, udlejning i alt</b>	<b>178.444</b>	<b>177.959</b>	<b>189.095</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	92.300	91.681	91.681
Forsikringer	34.800	38.290	33.898
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b>	<b>127.100</b>	<b>129.971</b>	<b>125.579</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	62.000	61.905	57.013
Varmeudgifter, ledige lejemål	0	-175	1.682
Elforbrug	42.000	39.614	36.913
Elforbrug, ledige lejemål	0	295	0
Vandforbrug, ledige lejemål	0	-749	1.750
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>104.000</b>	<b>100.890</b>	<b>97.358</b>
<b>5 Renholdelse</b>			
Gårdlaug	25.200	25.407	24.909
Skorstensfejning	800	803	789
Snerydning, grus og saltning	0	0	50
Fribolig	24.000	24.000	24.000
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>50.210</b>	<b>49.748</b>

NOTER

	2017 DKK Budget Ej revideret	2017 DKK	2016 DKK
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Selvrisiko, forsikringskade	0	7.444	0
Varme anlæg	0	7.310	31.350
Elektriker	0	18.037	0
Småanskaffelser	0	2.101	8.260
Afløbsinstallationer og sanitet	0	4.347	0
Vandinstallationer (inkl. sprinkler)	0	1.355	0
Elpærer m.v.	0	0	117
Artikler fællesarealer	0	560	660
Pasning af grønne og befæstede arealer	10.500	10.419	9.527
Terrænbelægnings	0	0	70
Terræn, diverse	0	82.969	17.375
Udvendige vinduer/døre	0	1.565	36.726
Tag	0	0	2.225
Porte	0	724	0
Bygning udvendig diverse	0	20.625	380
Fjernelse af graffiti	1.000	1.097	1.002
Vedligeholdelse solgt lejelejlighed	0	-6.000	0
Skadedyrsbekæmpelse	700	675	675
Diverse vedl. til budgettering	96.548	0	0
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>108.748</b>	<b>153.228</b>	<b>108.367</b>
<b>7 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	58.900	58.835	57.810
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	35.000	35.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år	0	12.500	100.000
Advokathonorar	25.000	-12.525	93.854
Konsulentbistand	30.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	19.500	20.090	19.497
Refusion af driftsomkostninger	0	0	-300.000
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>168.400</b>	<b>113.900</b>	<b>6.161</b>
<b>8 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamling	6.500	0	6.250
Mødeudgifter	1.000	750	0
Telefon og porto	300	0	0
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt</b>	<b>7.800</b>	<b>750</b>	<b>6.250</b>

NOTER

	2017 DKK Budget Ej revideret	2017 DKK	2016 DKK
<b>9 Tab på tilgodehavender</b>			
Tab på tilgodehavender, konstateret	0	1.063	0
<b>Tab på tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.063</b>	<b>0</b>
<b>10 Indvendig vedligeholdelse lejere</b>			
Indvendig vedligeholdelse, lejere	0	5.786	6.952
Andel solgt lejlighed	0	-8.489	0
<b>Indvendig vedligeholdelse lejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>-2.703</b>	<b>6.952</b>
<b>11 Finansieringsomkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter	5.000	24.601	47.304
Gebyrer mv.	2.000	3.458	6.625
Gældsovertagelse lån/tinglysning	0	0	122.380
Renter, ej skattemæssigt fradrag	0	119	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	874.000	891.391	1.159.491
Kurstab og låneomkostninger v/låneoptagelse	0	208.495	0
<b>Finansieringsomkostninger i alt</b>	<b>881.000</b>	<b>1.128.064</b>	<b>1.335.800</b>
<b>12 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat	0	0	3.588
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.588</b>

	2017 DKK	2016 DKK
<b>13 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris, primo	51.794.160	51.000.000
Total renovering Nørrebrogade, ny andelsbolig, regulering	-187.500	187.500
Stempel- og tinglysning afgift	0	306.660
Tillæg købesum, omkostningsdækning	0	300.000
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>51.606.660</b>	<b>51.794.160</b>
	<u>51.606.660</u>	<u>51.794.160</u>
Den offentlige ejendomsvurdering for 2017 (årsomvurdering) udgør kr. 30.500.000.		
<b>14 Andre materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang i årets løb	99.363	0
Afskrivninger	-1.657	0
<b>Andre materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>97.706</b>	<b>0</b>
	<u>97.706</u>	<u>0</u>
<b>15 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-16.616	-17.072
Brændselsudgifter	17.698	11.771
Afregning varmeregnskab	-34.142	-58.528
Overført til øvrig gæld	33.060	63.829
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>16 Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-9.014	-9.039
Vandudgift	-6.198	4.664
Afregning vandregnskab	-45.332	-62.438
Overført til øvrig gæld	60.544	66.813
<b>Vandregnskab i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>17 Restancer, andelshavere</b>		
Restancer, andelshavere	4.871	0
Restancer, andelshavere, frivillige forlig	8.975	0
<b>Restancer, andelshavere i alt</b>	<b>13.846</b>	<b>0</b>
	<u>13.846</u>	<u>0</u>



	2017 DKK	2016 DKK
<b>18 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	0	425
Mellemregning med DATEA	0	7.594
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>8.019</b>
<b>19 Likvide beholdninger</b>		
Nykredit 8117 4406243	3.703.507	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>3.703.507</b>	<b>0</b>
<b>20 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Saldo primo	24.848.106	24.848.106
Tilgang nye andele	645.866	0
	<b>25.493.972</b>	<b>24.848.106</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	158.211	0
Tillægsværdi nye andele til salgsværdi	4.134	0
Betalte prioritetsafdrag	104.608	240.732
Rest årets resultat	-46.443	-82.520
	<b>220.510</b>	<b>158.212</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>25.714.482</b>	<b>25.006.318</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.714.482</b>	<b>25.006.318</b>
<b>21 Hensættelse til indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo primo	21.830	14.878
Årets hensættelse	5.786	6.952
Årets afgang (andel solgt lejlighed)	-8.489	0
<b>Hensættelse til indvendig vedligeholdelse i alt</b>	<b>19.127</b>	<b>21.830</b>

NOTER

	2017 DKK	2016 DKK
<b>22 Prioritetsgæld</b>		
Nykredit F10	0	17.286.000
GI 3 %	0	7.024.775
Nykredit, obligationslån (lån 3)	22.080.000	0
Nykredit, kontantlån (lån 4)	4.495.392	0
	<u>26.575.392</u>	<u>24.310.775</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>		
Lån 3:		
Nykredit obligationslån hovedstol kr. 22.080.000, rentesats 2,5 % p.a., restløbetid 29,25 år, kursværdi kr. 22.080.000		
Lån 4:		
Nykredit kontant lån hovedstol 4.600.000, rentesats 2,4516 % p.a., restløbetid 29,28 år, kursværdi kr. 4.467.155		
<b>23 Deposita</b>		
Deposita	21.915	21.915
Forudbetalt leje	8.210	8.210
	<u>30.125</u>	<u>30.125</u>
<b>Deposita i alt</b>		
<b>24 Øvrig anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger	35.182	23.704
Revisorhonorar	35.000	35.000
Varmeregnskab	33.060	63.829
Vandregnskab	60.544	66.813
Mellemregning ved salg af andele	2.955.006	0
Restancer, boligafgifter	2.249	28.726
	<u>3.121.041</u>	<u>218.072</u>
<b>Øvrig anden gæld i alt</b>		
<b>25 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Ingen.		

## 26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet følgende pant i foreningens ejendom.

Realkreditpantebreve kr. 26.680.000

Ejerpantebrev kr. 7.024.775

Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen kr. 26.575.392.

Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til kr. 51.606.660.

### Medlemmernes hæftelser

Medlemmerne hæfter ifølge vedtægternes § 5 alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, men kun såfremt panthaveren ved gældsstiftelsen har taget forbehold herom, og foreningen har accepteret det.

Et medlem kan ingensinde afkræves solidarisk hæftelse.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtelsen.

Andelsindskuddet indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og forrentes ikke.

### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994.

Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke forventer at afhænde den sidste ledige lejlighed.

Det er derfor ikke sandsynligt, at der bliver udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer fortsat 5 lejligheder til ikke-medlemmer.

NOTER

27 Beregning af andelsværdi

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

	DKK
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	25.714.482
<b>Andelsværdi i alt</b>	<b>25.714.482</b>

Ejendommen er indregnet til kostpris

	25.714.482		
Værdi pr. indskudt andelskrone	25.493.972	=	1,0086
Senest vedtagne værdi på sidste års generalforsamling			1,0064
Stigning i pct.			0,00%

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele		Oprindeligt andelsindskud	Andelsindskud	Andelsværdi inkl. indskud
1	Nørrebrogade 108, st. tv.	1.171.000	1.141.154	1.151.028
1	Nørrebrogade 108, st. th.	721.000	702.623	708.700
1	Nørrebrogade 108, st. mf.	667.000	649.999	655.622
1	Nørrebrogade 108, 1. tv.	1.265.000	1.232.758	1.243.426
1	Nørrebrogade 108, 1. th.	883.000	860.494	867.936
1	Nørrebrogade 108, 2. tv.	1.265.000	1.232.758	1.243.426
1	Nørrebrogade 108, 2. th.	983.000	957.945	966.235
1	Nørrebrogade 108, 3. th.	1.220.000	1.188.905	1.199.188
1	Nørrebrogade 108 A, kælder	625.000	609.070	614.339
1	Nørrebrogade 108 A, st. th.	869.000	846.851	854.175
1	Nørrebrogade 108 A, 1. tv.	970.000	945.277	953.456
1	Nørrebrogade 108 A, 1. th.	869.000	846.851	854.175
1	Nørrebrogade 108 A, 2. th.	994.000	968.665	977.043
1	Nørrebrogade 108 A, 3. tv.	995.000	969.639	978.026
1	Nørrebrogade 108 A, 3. th.	994.000	968.665	977.043
1	Nørrebrogade 108 A, 4. tv.	995.000	969.639	978.026
1	Nørrebrogade 108 A, 4. th.	994.000	968.665	977.043
1	Nørrebrogade 108 A, 5.	1.500.000	1.461.768	1.474.411
1	Nørrebrogade 108 B, st. tv.	793.000	772.788	779.472
1	Nørrebrogade 108 B, st. th.	650.000	633.433	638.912
1	Nørrebrogade 108 B, 1. tv.	868.000	845.876	853.193
1	Nørrebrogade 108 B, 1. th.	0	645.866	651.452
1	Nørrebrogade 108 B, 2. tv.	878.000	855.622	863.022
1	Nørrebrogade 108 B, 2. th.	992.000	966.716	975.077
1	Nørrebrogade 108 B, 3. th.	992.000	966.716	975.077
1	Nørrebrogade 108 B, 4. tv.	898.000	875.112	882.681
1	Nørrebrogade 108 B, 5.	1.447.000	1.410.119	1.422.316
<b>27</b>		<b>25.498.000</b>	<b>25.493.972</b>	<b>25.714.482</b>

NOTER

**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:

		31-12-2017		31-12-2016	01-01-2016
		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	23	1.419	1.366	0
B2	Erhvervsandele	4	312	312	0
B3	Boliglejemål	5	302	355	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Kældre garager etc.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>32</b>	<b>2.033</b>	<b>2.033</b>	<b>0</b>

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
	Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		ÅR
D1	Foreningens stiftelsesår	2016
D2	Ejendommens opførelsesår	1908

		Ja	Nej
	Sæt kryds		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	x		

	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31-12-2017	Ejd.værdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	<b>Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip</b>		<b>51.606.660</b>	<b>25.384</b>

	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31-12-2017	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året (B6) pr. m <sup>2</sup>
F3	<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>		<b>0</b>	

	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	<b>Reserver i procent af ejendomsværdi</b>		<b>0</b>	

	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 mv. (lovbek. 978 af 19/10-2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	114.238	x12	/	792
H2	Erhvervslejeindtægter	18.793	x12	/	130
H3	Boliglejeindtægter	14.829	x12	/	103

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	0	96	

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.728	Andelsværdi på balancedagen divideret med samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	15.003	(Gældforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	29.731	K1+K2

This document has esignatur Agreement ID: e0e3c646qrryK11281441

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	53	124
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
<b>M3</b>	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>124</b>

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100, %		
P	Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	42		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balance-dagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	143	60



