

Retur til afsender

Andelsboligforeningen Vingården

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Penneo dokumentnøgle: DUA50-PLBIA-EQJ1W-0E7NI-D1038-84HTX

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for Andelsboligforeningen Vingården.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. november 2017

Bestyrelse


Karsten Thomsen
Formand


Christian Berlon


Jane Pfeiffer


Tim Egholm Berlon


Rie Ann-Lie Weber

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Vingården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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. 30. september 2017.

København, den 28. november 2017

Administrator

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29/1 2018.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vingården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vingården for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Vingården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. oktober 2016 - 30. september 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, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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


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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København, den 28. november 2017

BUUS JENSEN
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40



Søren Tholle
Statsautoriseret revisor
MNE-nr 27764

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Vingården Vingårdsstræde 17 - 21, Bremerholm 26 - 28, Dybensegade 16 & Nikolajgade 17 - 19, København K. CVR-nr.: 20 07 63 72 Etableret: 27. maj 1997 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Andelskapital: 770.320,63 Andelshavere: 58
Ejendommen	Matrikelnr: 140, 142, 143, 144, 169, 170, 171 og 173 Øster Kvarter.
Bestyrelse	Karsten Thomsen Christian Bronton Jane Pfeiffer Tim Egholm Berlon Rie Ann-Lie Weber
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, Store Kongensgade 24B, 1264 København K. Tlf. 33 13 78 00
Revisor	Buus Jensen, Statsautoriserede revisorer, Lersø Park Allé 112, 2100 København
Bankforbindelser	Nordea Bank Danmark A/S Nykredit Bank A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 29/1 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vingården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

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 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 indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens 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

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 25 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 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	2015/16
Boligafgift	3.065.921	3.065.920	3.036.154
1 Lejeindtægter	1.372.645	1.343.100	1.334.715
Vaskeriindtægter	44.608	51.000	50.790
Øvrige indtægter	16	0	5.793
Indtægter i alt	4.483.190	4.460.020	4.427.452
2 Ejendomsskat, forsikringer og abonnemeter	-404.109	-510.000	-398.773
3 Forbrugsafgifter	-406.053	-415.000	-391.085
4 Renholdelse	-244.924	-250.000	-298.111
5 Vedligeholdelse, løbende	-394.287	-750.000	-169.524
6 Vedligeholdelse, genopretning/renovering	-293.489	0	-4.064.629
7 Administrationsomkostninger	-247.453	-244.500	-229.843
8 Øvrige foreningsomkostninger	-54.236	-75.500	-32.866
Afskrivninger	-4.498	-9.352	-9.352
Omkostninger i alt	-2.049.049	-2.254.352	-5.594.183
Resultat før finansielle poster	2.434.141	2.205.668	-1.166.731
9 Finansielle omkostninger	-1.745.623	-1.598.129	-1.587.334
Finansielle poster netto	-1.745.623	-1.598.129	-1.587.334
Resultat før skat	688.518	607.539	-2.754.065
Årets resultat	688.518	607.539	-2.754.065
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	2.202.858	0	-4.064.629
Overført til andre reserver	5.000.000	0	1.838.793
Overført til "Andre reserver"	7.202.858	0	-2.225.836
Betalte prioritetsafdrag	243.632	208.463	204.041
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-4.498	-9.352	-9.352
Overført restandel af årets resultat	-6.753.474	408.428	-722.918
Overført til "Overført resultat"	-6.514.340	607.539	-528.229
I alt	688.518	607.539	-2.754.065

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	38.309.277	38.309.277
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.178	19.676
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.324.455</u>	<u>38.328.953</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.324.455</u>	<u>38.328.953</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	15.292	7.619
12	Andre tilgodehavender	65.308	72.280
	Periodeafgrænsningsposter	<u>121.050</u>	<u>122.329</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>201.650</u>	<u>202.228</u>
13	Likvide beholdninger	<u>1.921.604</u>	<u>1.864.350</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.123.254</u>	<u>2.066.578</u>
	Aktiver i alt	<u>40.447.709</u>	<u>40.395.531</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
14 Andelsindskud	770.321	770.321
15 Overført resultat	-27.100.231	-26.081.303
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-26.329.910	-25.310.982
16 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	7.492.275	5.289.417
17 Andre reserver	6.838.793	1.838.793
Andre reserver	14.331.068	7.128.210
Egenkapital i alt	-11.998.842	-18.182.772
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	51.059.333	53.840.784
Langfristede gældsforpligtelser i alt	51.059.333	53.840.784
Kortfristet del af langfristet gæld	288.040	243.632
19 Gæld til pengeinstitutter	0	3.529.814
Kontraktmæssig forudbetalt leje og deposita	606.733	578.609
20 Mellemværende med beboere	921	21.531
21 Varmeregnskab	54.910	144.554
22 Anden gæld	374.265	206.488
Periodeafgrænsningsposter(forudbetalt boligafgift og leje)	62.349	12.891
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.387.218	4.737.519
Gældsforpligtelser i alt	52.446.551	58.578.303
Passiver i alt	40.447.709	40.395.531
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
25 Nøgleoplysninger		
24 Eventualforpligtelser		
26 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>budget 2016/17</u> (ej revideret)	<u>2015/16</u>
1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	100.483	100.000	99.779
Lejeindtægter, erhvervslejemål	<u>1.272.162</u>	<u>1.243.100</u>	<u>1.234.936</u>
	<u>1.372.645</u>	<u>1.343.100</u>	<u>1.334.715</u>
2. Ejendomsskat, forsikringer og abonnementer			
Ejendomsskatter	286.049	400.000	281.621
Forsikringer	78.395	75.000	71.275
Forsikring renoveringsprojekt	0	0	8.989
Abonnement graffiti fjernelse	<u>39.665</u>	<u>35.000</u>	<u>36.888</u>
	<u>404.109</u>	<u>510.000</u>	<u>398.773</u>
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	238.123	230.000	221.761
Renovation	116.930	140.000	127.876
Rottebekæmpelse	2.632	0	3.287
Elforbrug fællesarealer	<u>48.368</u>	<u>45.000</u>	<u>38.161</u>
	<u>406.053</u>	<u>415.000</u>	<u>391.085</u>
4. Renholdelse			
Trappevask m.v.	107.552	0	163.841
Hovedrengøring	31.531	0	31.387
Vinduespolering	2.671	0	5.342
Øvrig rengøring	581	0	0
Renhold fortove	79.452	80.000	73.891
Snerydning	20.837	20.000	23.578
Bortkørsel affald	2.300	0	0
Rengøringsartikler	0	0	72
Ejendomsservice mv. iht. budget	<u>0</u>	<u>150.000</u>	<u>0</u>
	<u>244.924</u>	<u>250.000</u>	<u>298.111</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>budget 2016/17</u> (ej revideret)	<u>2015/16</u>
5. Vedligeholdelse, løbende			
Have-/gårdanlæg	2.907	0	12.919
Maler	1.180	0	78.006
Glarmester	0	0	424
Tag og tagrender	12.374	0	0
Værktøj og inventar	4.235	0	2.742
Porttelefon	0	0	5.551
Tømrer	2.844	0	0
VVS	65.649	0	25.897
Varmeanlæg	247.997	250.000	15.988
Elektriker	17.673	0	3.496
Kloak	5.954	0	0
Teknisk bistand	6.875	0	0
Materialer arbejdsweekend	1.493	0	0
Drift af vaskeri	6.136	0	11.589
Låseservice	18.970	0	12.912
Vedligeholdelse iht. budget	0	500.000	0
	<u>394.287</u>	<u>750.000</u>	<u>169.524</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning/renovering			
Facade- og vinduesrenovering	793.489	0	4.064.629
Modtaget tilskud Kulturstyrelsen	-500.000	0	0
	<u>293.489</u>	<u>0</u>	<u>4.064.629</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>Budget 2016/17</u> (ej revideret)	<u>2015/16</u>
7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	118.000	118.000	134.560
Udarbejdelse og revision af årsrapport inkl. nøgleoplysninger	34.000	33.500	33.500
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	0	0	1.250
Advokathonorar	17.500	30.000	0
Rådgiverhonorar	19.700	0	0
Varmeregnskabshonorar	32.424	35.000	31.544
Gebyrer	7.612	8.000	8.135
Porto	12.211	12.000	10.303
Kontorartikler	3.969	5.000	7.583
Internetopkobling	2.037	3.000	2.968
	<u>247.453</u>	<u>244.500</u>	<u>229.843</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	16.500	16.500	0
ABF og BYFO kontingent	13.926	14.000	13.812
Erhvervslejerens andel af varmeregnskab	-9.797	-11.000	-10.730
Generalforsamling, møder og div. fællesaktiviteter	8.981	20.000	15.679
Bestyrelseshonorar	21.600	36.000	4.917
Bestyrelsesgodtgørelse	6.000	0	8.800
Tab på tilgodehavender	-2.974	0	0
Fortæring arbejdsdag	0	0	388
	<u>54.236</u>	<u>75.500</u>	<u>32.866</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.625.320	1.598.129	1.561.345
Renter, renoveringsprojekt	120.303	0	25.989
	<u>1.745.623</u>	<u>1.598.129</u>	<u>1.587.334</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2016	<u>38.309.277</u>	<u>38.309.277</u>
Anskaffelsessum 30. september 2017	<u>38.309.277</u>	<u>38.309.277</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>38.309.277</u>	<u>38.309.277</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>119.000.000</u>	<u>119.000.000</u>
11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. oktober 2016	<u>295.460</u>	<u>295.460</u>
Anskaffelsessum 30. september 2017	<u>295.460</u>	<u>295.460</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	275.784	266.432
Årets af- og nedskrivninger	<u>4.498</u>	<u>9.352</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>280.282</u>	<u>275.784</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>15.178</u>	<u>19.676</u>
12. Andre tilgodehavender		
Årsopgørelse, varme	39.293	70.405
Erhvervsudgifter, varmeregnskab	9.797	0
Energimærke til fordeling	8.914	0
Diverse	<u>7.304</u>	<u>1.875</u>
	<u>65.308</u>	<u>72.280</u>
13. Likvide beholdninger		
Kontant kassebeholdning	5.440	2.561
Nordea driftskonto	1.874.246	1.837.879
Nykredit mellemregningskonto Swap	<u>41.918</u>	<u>23.910</u>
	<u>1.921.604</u>	<u>1.864.350</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2016	770.321	770.321
	<u>770.321</u>	<u>770.321</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	-26.081.303	-19.660.429
Årets overførte overskud eller underskud	-6.753.474	-722.918
Regulering af renteswap til aktuel markedsværdi	5.495.412	-5.892.645
Betalte prioritetsafdrag	243.632	204.041
Regnskabsmæssige afskrivninger inventar	-4.498	-9.352
	<u>-27.100.231</u>	<u>-26.081.303</u>
16. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. oktober 2016	5.289.417	9.354.046
Ifølge resultatdisponering	2.202.858	-4.064.629
	<u>7.492.275</u>	<u>5.289.417</u>
17. Andre reserver		
Reserveret 1. oktober 2016	1.838.793	0
Ifølge resultatdisponering	5.000.000	1.838.793
	<u>6.838.793</u>	<u>1.838.793</u>

Noter

18. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, knt.lån, konvertibelt. Rente 1,9536%. Opr. tkr. 1kr. 3.002.	29,75	35.168	34.194	2.966.832	2.966.832	75.059	3.048.674
Nykredit, obl.lån, inkonvertibelt. Variabel rente 0,0025% pr. 30.09.17. Reguleres hvert kvartal. Opr. tkr. 24.881. Afdragsfrit indtil 2038.	22,00	0	141.256	24.881.000	24.881.000	0	25.127.322
Nykredit, knt.lån, konvertibelt. Pålyd. rente 2%, eff. rente 2,15%. Opr. tkr. 8.408.	27,50	208.464	208.669	7.895.104	7.895.104	212.981	8.044.090
Rentesikringsaftale (Swap). Afale om renteombytning til fast rente 4,78%. Sikrer Nykreditlån opr. tkr. 24.881.	22,00	0	0	15.604.437	15.604.437	0	15.604.437
		243.632	384.119	51.347.373	51.347.373	288.040	51.824.523

Modtaget ydelsessøtte byfornyelseslån

0

Noter

19. Gæld til pengeinstitutter

Bygge kredit, Nykredit	0	3.529.814
	<u>0</u>	<u>3.529.814</u>

20. Mellemværende med beboere

Igangværende handler	921	21.531
	<u>921</u>	<u>21.531</u>

21. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	693.203	738.268
Fjernvarmeomkostning	-638.293	-593.714
	<u>54.910</u>	<u>144.554</u>

22. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	984	0
Renoveringprojekt	0	129.306
Mellemregning administrator	210	11.293
Revision inkl. nøgleoplysninger	34.000	33.500
Forbrugsafgifter	29.077	16.491
Afregning erhvervslejere	84.982	0
Øvrige kreditorer	225.012	15.898
	<u>374.265</u>	<u>206.488</u>

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har udstedt ejerpantebrev på i alt tkr. 4.785. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

24. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen kan i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 afgive garantier. Administrator oplyser, at der ikke er afgivet nogen garantier.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Noter

25. Nøgleoplysninger

Nøgetallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vingården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgetal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag I til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/09 2015	30/09 2016	30/09 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	4.295	4.295	58	4.295
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	170	170	3	170
B4	Erhvervslejemål	1.004	1.004	11	1.004
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	5.469	5.469	72	5.469

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1797/1800

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi	Ejendomsværdi (F2)
		30/09 2017 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	146.000.000	26.696

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2017 kr.	Andre reserver (F3)		
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.331.068	2.620		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %			10
Felt nr. Sæt kryds			Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.			kr. pr. m ²		
H1	Boligafgift	255.493 * 12 /	4.295	714	
H2	Erhvervslejeindtægter	115.300 * 12 /	4.295	322	
H3	Boliglejeindtægter	8.385 * 12 /	4.295	23	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	159	-641	160	
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		kr. pr. m ²			
K1	Andelsværdi	18.832			
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.717			
K3	Teknisk andelsværdi	30.549			

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	31	72
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	743	54
M3	Vedligeholdelse i alt	41	774	126

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)	-37

Forklaring på udregning:

	Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²

R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	51	48	57
---	---	----	----	----

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 ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	27.707	21.759
Valuarvurdering	33.993	26.696
Anskaffelsessum (kostpris)	8.920	7.005
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.717	9.202
Foreslået andelsværdi	18.832	14.789
Reserver uden for andelsværdi	3.337	2.620
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		714
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	8.385 * 12 / 170	592
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	115.300 * 12 / 1.004	1.378

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	17
Øvrige omkostninger	34
Finansielle poster, netto	43
Afdrag	6
	<hr/> 100
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <hr/> 68

Noter

26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 6:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-26.329.910
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	146.000.000
Ejendommens kostpris	-38.309.277
	<u>81.360.813</u>
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	51.347.373
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-51.824.523
	<u>80.883.663</u>
	<u>80.883.663</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. september 2017.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>770.320,63</u>
--	-------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>105,00000</u>
-------------------------	-------------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. januar 2017)	<u>96,42936</u>
--	------------------------

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2017 i henhold til vurdering af 30. september 2017 af ejendomsmægler og valuar Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør 119.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,10. 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.

Dagsværdien er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 2,10% til 2,60% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 28 mio kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. fordelingstal med kr. 36,34859. Svarende til et fald fra kr. 105,00000 til kr. 68,65141 eller et fald på 34,62%.

BESTYRELSENS OPLYSNING OM ANDELENS VÆRDI PR. 30/09 2017

Andelens værdi jfr. Andelsboliglovens § 5, stk 2, pkt. b (valuarvurdering), efter hensættelser til fremtidig renovering m.v. (andelskroneværdi kr. 105,00000)

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Fordelingstal	2016/2017 Andelsværdi	2015/2016 Andelsværdi
1	Bremerholm 26 st. th.	58,00	10.402,42	1.092.254	1.003.099
2	Bremerholm 26 st. tv.	66,00	11.837,28	1.242.914	1.141.461
3	Bremerholm 26 1. th.	73,00	13.092,72	1.374.736	1.262.523
4	Bremerholm 26 1. tv.	81,00	14.527,58	1.525.396	1.400.885
5	Bremerholm 26 2. th.	73,00	13.092,72	1.374.736	1.262.523
6	Bremerholm 26 2. tv.	81,00	14.527,58	1.525.396	1.400.885
7	Bremerholm 26 3. th.	73,00	13.092,72	1.374.736	1.262.523
8	Bremerholm 26 3. tv.	81,00	14.527,58	1.525.396	1.400.885
9	Bremerholm 26 4. th.	49,00	8.788,27	922.768	847.447
10	Bremerholm 26 4. tv.	66,00	11.837,28	1.242.914	1.141.461
13	Bremerholm 28 st. mf.	86,00	15.424,37	1.619.559	1.487.362
14	Bremerholm 28 1. Th.	87,00	15.603,70	1.638.389	1.504.655
15	Bremerholm 28 1. tv.	105,00	18.832,08	1.977.368	1.815.965
16	Bremerholm 28 2. th.	87,00	15.603,70	1.638.389	1.504.655
17	Bremerholm 28 2. tv.	105,00	18.832,08	1.977.368	1.815.965
18	Bremerholm 28 3. th.	87,00	15.603,70	1.638.389	1.504.655
19	Bremerholm 28 3. tv.	105,00	18.832,08	1.977.368	1.815.965
20	Bremerholm 28 4.	87,00	15.603,70	1.638.389	1.504.655
21	Dybensgade 16 st. th.	48,00	8.608,94	903.939	830.155
22	Dybensgade 16 st. tv.	48,00	8.608,94	903.939	830.155
23	Dybensgade 16 1. th.	48,00	8.608,94	903.939	830.155
24	Dybensgade 16 1. tv.	48,00	8.608,94	903.939	830.155
25	Dybensgade 16 2. th.	48,00	8.608,94	903.939	830.155
27	Dybensgade 16 3. th.	48,00	8.608,94	903.939	830.155
28	Dybensgade 16 3. tv.	48,00	8.608,94	903.939	830.155
29	Dybensgade 16 4. th.	44,00	7.891,49	828.606	760.971
30	Dybensgade 16 4. tv.	44,00	7.891,49	828.606	760.971
33	Nikolajgade 19 1.	90,00	16.141,78	1.694.887	1.556.542
34	Nikolajgade 19 2.	90,00	16.141,78	1.694.887	1.556.542
35	Nikolajgade 19 3.	90,00	16.141,78	1.694.887	1.556.542
36	Nikolajgade 17 st. th.	67,00	12.016,61	1.261.744	1.158.754
37	Nikolajgade 17 st. tv.	60,00	10.761,17	1.129.923	1.037.693
38	Nikolajgade 17 1. th.	60,00	10.761,17	1.129.923	1.037.693
39	Nikolajgade 17 1. tv.	72,00	12.913,44	1.355.911	1.245.235
Transport:		2.403,00	430.984,85	45.253.409	41.559.593

BESTYRELSENS OPLYSNING OM ANDELENS VÆRDI PR. 30/09 2017

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Fordelingstal	2016/2017 Andelsværdi	2015/2016 Andelsværdi
Transport:		2.403,00	430.984,85	45.253.409	41.559.593
40	Nikolajgade 17 2. th.	60,00	10.761,17	1.129.923	1.037.693
42	Nikolajgade 17 3. th.	60,00	10.761,17	1.129.923	1.037.693
43	Nikolajgade 17 3. tv.	72,00	12.913,44	1.355.911	1.245.235
44	Nikolajgade 17 4. th.	52,00	9.326,30	979.262	899.329
48	Vingårdstræde 21 2. th.	103,00	18.473,33	1.939.700	1.781.371
49	Vingårdstræde 21 2. tv.	104,00	18.652,70	1.958.534	1.798.668
50	Vingårdstræde 21 3. th.	84,00	15.065,66	1.581.894	1.452.772
51	Vingårdstræde 21 3. tv.	151,00	27.082,32	2.843.644	2.611.531
52	Nikolajgade 15 2.	93,00	16.679,86	1.751.385	1.608.428
55	Vingårdstræde 19 st. th.	78,00	13.989,55	1.468.903	1.349.003
56	Vingårdstræde 19 st. tv.	78,00	13.989,55	1.468.903	1.349.003
57	Vingårdstræde 19 1. th.	86,00	15.424,37	1.619.559	1.487.362
58	Vingårdstræde 19 1. tv.	78,00	13.989,55	1.468.903	1.349.003
59	Vingårdstræde 19 2. th.	86,00	15.424,37	1.619.559	1.487.362
60	Vingårdstræde 19 2. tv.	78,00	13.989,55	1.468.903	1.349.003
61	Vingårdstræde 19 3. th.	68,00	12.195,98	1.280.578	1.176.051
62	Vingårdstræde 19 3. tv.	65,00	11.657,95	1.224.085	1.124.169
65	Vingårdstræde 17 1. th.	48,00	8.608,94	903.939	830.155
66	Vingårdstræde 17 1. tv.	82,00	14.706,91	1.544.226	1.418.178
67	Vingårdstræde 17 2. th.	48,00	8.608,94	903.939	830.155
68	Vingårdstræde 17 2. tv.	82,00	14.706,91	1.544.226	1.418.178
69	Vingårdstræde 17 3. th.	48,00	8.608,94	903.939	830.155
70	Vingårdstræde 17 3. tv.	82,00	14.706,91	1.544.226	1.418.178
71	Vingårdstræde 17 4.	106,00	19.011,41	1.996.198	1.833.258
I alt:		4.295,00	770.320,63	80.883.666	74.281.525