

A/B Ahlefeldt

Nansensgade 41/Charlotte Amundsens Plads 1, 1359/1366 København K

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Indholdsfortegnelse

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for A/B Ahlefeldt.

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

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 27. marts 2018

Administrator

Deas

Bestyrelse

Jens Fog
Formand

Jeppe Klewe

Erik Michael Zonkjer

Anne Kirstine Sanggaard

Simon Ellegaard

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den .

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B Ahlefeldt

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ahlefeldt for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8.

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

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

A/B Ahlefeldt har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 medtaget det af generalforsamlingen den 3. april 2017 godkendte resultatbudget for 1. januar 2017 - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 påtegning på årsregnskabet

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 27. marts 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Ahlefeldt
Nansensgade 41/Charlotte Ammundsens Plads 1
1359/1366 København K

CVR-nr.: 83 77 81 13
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelshavere: 22

Ejendommen

Matrikelnr: 402 Nørrevold Kvarter, København

Bestyrelse

Jens Fog
Jeppe Klewe
Erik Michael Zonkjer
Anne Kirstine Sanggaard
Simon Ellegaard

Administrator

Deas, Dirch Passers Alle 76, 2000 Frederiksberg

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Ahlefeldt er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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 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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”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 samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 13 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 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20 stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan

Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>Budget 2017</u> (ej revideret) | <u>2016</u> |
|---|------------------|--------------------------------------|------------------|
| Boligafgift | 1.150.878 | 1.125.000 | 1.114.503 |
| Lejeindtægter, antenne | 50.325 | 55.000 | 54.529 |
| Øvrige indtægter | 36.735 | 11.000 | 10.296 |
| Indtægter i alt | 1.237.938 | 1.191.000 | 1.179.328 |
| Personaleomkostninger | -62.388 | -100.000 | -101.743 |
| 1 Ejendomsskat og forsikringer | -227.111 | -233.000 | -232.116 |
| 2 Forbrugsafgifter | -73.179 | -96.000 | -92.515 |
| 3 Renholdelse | -19.870 | -29.000 | -25.193 |
| 4 Vedligeholdelse, løbende | -68.453 | -241.645 | -189.444 |
| 5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | -85.855 | -289.388 |
| 6 Administrationsomkostninger | -76.227 | -70.500 | -91.247 |
| 7 Øvrige foreningsomkostninger | -13.750 | -23.000 | -21.650 |
| Omkostninger i alt | -540.978 | -879.000 | -1.043.296 |
| Resultat før finansielle poster | 696.960 | 312.000 | 136.032 |
| Finansielle indtægter | 0 | 0 | -2 |
| 8 Finansielle omkostninger | -283.320 | -280.000 | -387.785 |
| Resultat før skat | 413.640 | 32.000 | -251.755 |
| Skat af årets resultat | -8.976 | -9.500 | -7.040 |
| Årets resultat | 404.664 | 22.500 | -258.795 |
| Årets resultat fordeles således: | | | |
| Overført resultat | 404.664 | 0 | -258.795 |
| Overført til "Overført resultat" | 404.664 | 0 | -258.795 |
| I alt | 404.664 | 0 | -258.795 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2017 | 2016 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 9 Ejendom | 70.000.000 | 52.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>70.000.000</u> | <u>52.500.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>70.000.000</u> | <u>52.500.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Restancer, andelshavere | 27.421 | 24.269 |
| Tilgodehavender | 12.772 | 8.237 |
| Periodeafgrænsningsposter | 43.070 | 30.096 |
| Tilgodehavender i alt | <u>83.263</u> | <u>62.602</u> |
| Likvide beholdninger | <u>634.653</u> | <u>290.331</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>717.916</u> | <u>352.933</u> |
| Aktiver i alt | <u>70.717.916</u> | <u>52.852.933</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | | |
|---------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| Egenkapital | | | |
| 10 | Overført resultat m.v. | -682.148 | -999.788 |
| | Kursregulering prioritetsgæld | 35.965 | 475.881 |
| | Opskrivning af ejendom | 60.250.841 | 42.750.841 |
| | Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 59.604.658 | 42.226.934 |
| | Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 87.024 | 0 |
| | Egenkapital i alt | 59.691.682 | 42.226.934 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 11 | Prioritetsgæld | 10.929.035 | 10.489.119 |
| | Deposita | 10.448 | 10.448 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 10.939.483 | 10.499.567 |
| | Mellemregning med fraflyttere | 3.026 | 0 |
| | Varmeregnskab | 26.724 | 14.991 |
| | Anden gæld | 57.001 | 111.441 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 86.751 | 126.432 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 11.026.234 | 10.625.999 |
| | Passiver i alt | 70.717.916 | 52.852.933 |
| 12 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 13 | Nøgleoplysninger | | |
| 14 | Beregning af andelsværdi | | |

Noter

| | 2017 | Budget 2017 (ej revideret) | 2016 |
|--|----------------|-------------------------------|----------------|
| 1. Ejendomsskat og forsikringer | | | |
| Ejendomsskatter | 194.797 | 194.000 | 193.643 |
| Forsikringer | 32.314 | 39.000 | 38.473 |
| | 227.111 | 233.000 | 232.116 |
| 2. Forbrugsafgifter | | | |
| Vandafgift | 61.145 | 80.000 | 76.506 |
| Renovation | 0 | 0 | 310 |
| Elforbrug fællesarealer | 12.034 | 16.000 | 15.699 |
| | 73.179 | 96.000 | 92.515 |
| 3. Renholdelse | | | |
| Vinduespolering | 3.000 | 0 | 0 |
| Renholdelse af gård | 0 | 4.500 | 4.386 |
| Rengøring | 6.037 | 3.500 | 3.266 |
| Måtteservice | 0 | 6.000 | 5.920 |
| Graffiti afrensning | 10.833 | 15.000 | 11.621 |
| | 19.870 | 29.000 | 25.193 |

Noter

| | 2017 | Budget 2017 (ej revideret) | 2016 |
|---|---------------|-------------------------------|----------------|
| 4. Vedligeholdelse, løbende | | | |
| Varmeanlæg | 0 | 0 | 17.699 |
| Elektriker | 1.702 | 0 | 7.228 |
| Glarmester | 0 | 0 | 5.165 |
| Tømrer | 0 | 0 | 26.725 |
| VVS | 43.619 | 0 | 95.975 |
| Låseservice | 1.535 | 0 | 0 |
| Småanskaffelser | 7.350 | 0 | 13.132 |
| Diverse | 10.557 | 0 | 0 |
| Udendørsarealer | 3.690 | 0 | 0 |
| Isolering | 0 | 0 | 7.451 |
| Kloakarbejde | 0 | 0 | 16.069 |
| Budgetteret vedligeholdelse | 0 | 241.645 | 0 |
| | 68.453 | 241.645 | 189.444 |
| 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | |
| Facaderenovering | 0 | 0 | 28.313 |
| Altanmontering | 0 | 0 | 131.625 |
| Installationer | 0 | 0 | 26.875 |
| Malerarbejder | 0 | 0 | 102.575 |
| Budgetteret genopretning og renovering | 0 | 85.855 | 0 |
| | 0 | 85.855 | 289.388 |

Noter

| | 2017 | Budget 2017 (ej revideret) | 2016 |
|--|----------------|-------------------------------|----------------|
| 6. Administrationsomkostninger | | | |
| Administrationshonorar | 30.000 | 30.000 | 49.583 |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport | 15.500 | 15.500 | 17.500 |
| Revisorhonorar, rest sidste år | 0 | 0 | 1.125 |
| Varmeregnskabshonorar | 6.010 | 7.000 | 6.520 |
| Gebyrer m.v. | 5.388 | 2.000 | 1.828 |
| Porto | 0 | 1.000 | 882 |
| Kontingenter | 8.265 | 6.000 | 5.181 |
| Bestyrelsesmøder og andre møder | 3.611 | 9.000 | 8.628 |
| Foreningsudgifter | 7.453 | 0 | 0 |
| | 76.227 | 70.500 | 91.247 |
| 7. Øvrige foreningsomkostninger | | | |
| Valuarvurdering | 13.750 | 14.000 | 13.500 |
| Teknisk rådgivning | 0 | 9.000 | 8.150 |
| | 13.750 | 23.000 | 21.650 |
| 8. Finansielle omkostninger | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 278.831 | 280.000 | 365.855 |
| Renter, pengeinstitutter | 1.167 | 0 | 0 |
| Låneomkostninger | 3.322 | 0 | 21.930 |
| | 283.320 | 280.000 | 387.785 |

Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 9. Ejendom | | |
| Anskaffelsessum primo | <u>9.749.519</u> | <u>9.749.159</u> |
| Anskaffelsessum ultimo | <u>9.749.519</u> | <u>9.749.159</u> |
| Opskrivninger primo | <u>60.250.481</u> | <u>42.750.841</u> |
| Opskrivninger ultimo | <u>60.250.481</u> | <u>42.750.841</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>70.000.000</u> | <u>52.500.000</u> |
| | | |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2017 | <u>36.000.000</u> | <u>36.000.000</u> |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 24. marts 2018 af ejendomsmægler og valuar MDE Jens Klein.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,5 pct. 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 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 1,5% og herved er ejendommens værdi bestemt på baggrund af skøn for udviklingen i renteniveau og samfundets konjunkturer. Værdien af ejendommen påvirkes derfor af renteniveauet og fastsættes afkastgraden i stedet til henholdsvis 1,25% eller 1,75% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 84.000.000 eller kr. 60.000.000.

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

Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| 10. Overført resultat m.v. | | |
| Overført resultat primo | -999.788 | -226.172 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 404.664 | -258.795 |
| Regulering af reserve til vedligeholdelse | -87.024 | 0 |
| Omkostninger og kurstab ved indfrielse af lån | 0 | -2.410 |
| Omkostninger og kurstab ved optagelse af lån | 0 | -512.411 |
| | <u>-682.148</u> | <u>-999.788</u> |

11. Prioritetsgæld

| | Kurs | Restløbe- tid i år | Afdrag | Kursværdi | Restgæld |
|---|-------|-----------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| NYK Obligationslån 2%, udløber 2047, afdragsfrit indtil 2027 | 99,67 | 30 | 0 | 10.929.035 | 10.965.000 |
| | | | <u>0</u> | <u>10.929.035</u> | <u>10.965.000</u> |

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerantebreve på i alt kr. 6.440.000 i forenings ejendom.

Ifølge vedtægternes § 9, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, dog hæfter foreningens medlemmer personlig solidarisk for den gæld til pengeinstitut, der optages i forbindelse med ejendommens erhvervelse, drift og/eller om/tilbygning, sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerantebrev i foreningens ejendom.

Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Alm. Brand. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ahlefeldt anvendes fordelingstal i andelsværdiberegningen.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| Felt nr. | Bolittype | 31/12 2015 | 31/12 2016 | 31/12 2017 | |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| | | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 2.496 | 2.496 | 20 | 2.496 |
| B2 | Erhvervsandele | 488 | 488 | 2 | 488 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 2.984 | 2.984 | 22 | 2.984 |

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

| Felt nr. | | År |
|----------|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1978 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1888 |

| 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 31/12 2017 kr. | Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----------|--|---------------------------------|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 70.000.000 | 23.458 |

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2017 kr. | Andre reserver (F3) | | |
|--------------------------------|---|--|---|-----------------------------------|-----|
| | | | m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 87.024 | 29 | | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | (F3 * 100) / F2 % | | | 0 |
| 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 | 95.683 | * 12 / | 2.984 | 385 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 | * 12 / | 2.984 | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | * 12 / | 2.984 | 0 |
| Forklaring på udregning: | | Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | | |
| Felt nr. | | År 2015 kr. pr. m ² | År 2016 kr. pr. m ² | År 2017 kr. pr. m ² | |
| J | Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år | -6 | -87 | 136 | |
| 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 | 19.975 | | | |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 3.455 | | | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 23.430 | | | |

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning: | | Vedligeholdelse pr. år | | |
|--------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | m ² ultimo året i alt (B6) | | |
| Felt nr. | | År 2015 kr. pr. m ² | År 2016 kr. pr. m ² | År 2017 kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 70 | 63 | 23 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 97 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 70 | 160 | 23 |

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) | 84 |

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| Felt nr. | | År 2015 kr. pr. m ² | År 2016 kr. pr. m ² | År 2017 kr. pr. m ² |
|----------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| R | Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år | 0 | 0 | 0 |

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

| | kr. pr. m ² andele (B1 + B2) | kr. pr. m ² i alt (B6) |
|--|--|--------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 12.064 | 12.064 |
| Valuarvurdering | 23.458 | 23.458 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 3.455 | 3.455 |
| Foreslået andelsværdi | 19.975 | 19.975 |
| Reserver uden for andelsværdi | 29 | 29 |
| | | kr. pr. m² |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1) | | 385 |

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): | % |
|---|--------|
| Vedligeholdelsesomkostninger | 8 |
| Øvrige omkostninger | 58 |
| Finansielle poster, netto | 34 |
| Afdrag | 0 |
| | 100 |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | 93 |

Noter

14. Beregning af andelsværdi

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

| | |
|--|----------------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017. | <u>59.604.658</u> |
| Fordelingstal er tidligere beregnet areal. | <u>2.319,43</u> |
| Værdi pr. fordelingstal | <u>25.697,97666</u> |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3. april 2017) | <u>18.205,74376</u> |

Noter

14. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Andel | Antal m ² pr. andel | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| 01- Nansensgade 41, st. tv. | 93,63 | 2.406.102 |
| 02 - Nansensgade 41, st.th | 72,06 | 1.851.796 |
| 03 - Nansensgade 41, 1. th | 95,82 | 2.462.380 |
| 04 - Nansensgade 41, 1. tv. | 73,79 | 1.896.254 |
| 05 - Nansensgade 41, 2. th. | 100,16 | 2.573.909 |
| 06 - Nansensgade 41, 2. tv | 75,82 | 1.948.421 |
| 07 - Nansensgade 41, 3.th. | 100,16 | 2.573.909 |
| 08 - Nansensgade 41, 3. tv | 75,82 | 1.948.421 |
| 09 - Nansensgade 41, 4. th | 102,60 | 2.636.612 |
| 10 - Nansensgade 41, 4.tv | 77,85 | 2.000.587 |
| 11 - Charl. Ammundsens Plads 1, st. th | 101,92 | 2.619.138 |
| 12 - Charl. Ammundsens Plads 1, st. tv | 106,25 | 2.730.410 |
| 13 - Charl. Ammundsens Plads 1, 1. th | 131,01 | 3.366.692 |
| 14 - Charl. Ammundsens Plads 1, 1. tv | 99,02 | 2.544.614 |
| 15 - Charl. Ammundsens Plads 1, 2. th. | 134,95 | 3.467.942 |
| 16 - Charl Ammundsens Plads 1, 2. tv. | 101,65 | 2.612.199 |
| 17 - Charl. Ammundsens Plads 1, 3. th. | 134,92 | 3.467.171 |
| 18 - Charl. Ammundsens Plads 1, 3. tv | 101,65 | 2.612.199 |
| 19 - Charl. Ammundsens Plads 1, 4. th. | 138,84 | 3.567.907 |
| 20 - Charl. Ammundsens Plads 1, 4. tv. | 104,28 | 2.679.785 |
| 21 - Charl. Ammundsens Plads 1, Kld | 198,00 | 5.088.199 |
| 22 - Nansensgade 41. Kld. tv. | 99,23 | 2.550.010 |
| Øreafgrunding | | 1 |
| | | 59.604.658 |

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kurt Christensen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-920243582416

IP: 194.255.xxx.xxx

2018-09-11 07:56:19Z

NEM ID 

Jens Hauge Fog

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-381288865341

IP: 194.255.xxx.xxx

2018-09-11 09:49:24Z

NEM ID 

Jeppe Brændskov Klewe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-922168680825

IP: 128.0.xxx.xxx

2018-09-11 11:55:30Z

NEM ID 

Anne Kirstine Qvist Sanggaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-511522706053

IP: 85.24.xxx.xxx

2018-09-11 15:05:52Z

NEM ID 

Simon Ellegaard Ebbe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-564686800729

IP: 176.222.xxx.xxx

2018-09-12 04:55:48Z

NEM ID 

Jens Hauge Fog

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-381288865341

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-09-12 06:29:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LOG6Q-IGHA6-F4X1E-AGAF4-Q8K58-DBNOV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>