

Andelsboligforeningen Karen Blixen Parken

Rued Langgaards Vej 9-15

2300 København S

CVR-nr. 29 47 47 37

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2017

14. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13
Andelsværdiberegning	26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Karen Blixen Parken

Bellggede

Rued Langgaards Vej 9-15

2300 København S

CVR-nr. 29 47 47 37

Matr. nr. Eksercerpladsen, København 203, København

Bestyrelse

Janni Stavad, formand

Jarik Poplavski

Magnus Vesturelö

Thomas Valentiver Nielsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2018

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2017 for Andelsboligforeningen Karen Blixen Parken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2018

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København, den 4. april 2018

Bestyrelsen:

Janni Stavad, formand

Jarik Poplavski

Magnus Vestureiö

Thomas Valentiver Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Karen Blixen Parken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Karen Blixen Parken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 4. april 2018

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Karen Blixen Parken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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 oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8, at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og andre indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret 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 fremførelse.

Da foreningen ikke har erhvervsmæssig indkomst er foreningen ikke skattepligtig i indeværende regnskabsår.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem proventuet 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 17 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

I overensstemmelse med vedtægternes § 34, stk. 3 oplyses andelsværdien såvel i absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

Resultatopgørelse for 2017

		Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligaft		6.429.788	6.429.788	6.570.792
Diverse indtægter		963	0	9.028
Indtægter i alt		6.430.751	6.429.788	6.579.820
Omkostninger				
Ejendomsskatter		609.052	609.052	625.226
Ejendomsskatter, regulering tidligere år		0	0	-30.576
Ejendomsforsikring		107.376	116.300	105.555
Andre forsikringer og abonnementer		9.351	0	17.975
Renovation inkl. rottebekæmpelse		130.948	130.947	143.038
Elforbrug		95.560	140.000	57.537
Renholdelse	1	438.172	414.700	408.180
Vedligeholdelse, løbende	2	216.144	617.400	192.513
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3	90.628	91.250	321.302
Foreningsomkostninger	4	151.760	158.646	172.130
Omkostninger i alt		1.848.991	2.278.295	2.012.880
Resultat før finansielle poster		4.581.760	4.151.493	4.566.940
Finansielle indtægter	5	0	0	9.462
Finansielle omkostninger	6	2.150.065	2.150.066	2.203.290
Finansielle poster, netto		2.150.065	2.150.066	2.193.828
Resultat før skat		2.431.695	2.001.427	2.373.112
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		2.431.695	2.001.427	2.373.112
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		2.095.902	2.095.902	2.055.100
Overført restandel af årets resultat		335.793	-94.475	318.012
		2.431.695	2.001.427	2.373.112
Disponeret i alt		2.431.695	2.001.427	2.373.112

Balance
pr. 31. december

	note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. Eksercerpladsen, København 203 København	7	116.747.000	116.747.000
Værdiansat til kostpris			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 171.000.000.			
Materielle anlægsaktiver		<u>116.747.000</u>	<u>116.747.000</u>
Anlægsaktiver		<u>116.747.000</u>	<u>116.747.000</u>
Forudbetalte omkostninger		56.467	56.164
Andre tilgodehavender	8	45.872	87.277
Tilgodehavender		<u>102.339</u>	<u>143.441</u>
Likvide beholdninger	9	<u>4.077.666</u>	<u>5.320.273</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.180.005</u>	<u>5.463.714</u>
Aktiver		<u>120.927.005</u>	<u>122.210.714</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Andelsindskud		23.402.025	23.402.025
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		0	0
Overført resultat mv.		<u>23.724.142</u>	<u>21.292.447</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>47.126.167</u>	<u>44.694.472</u>
Andre reserver			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>714.602</u>	<u>714.602</u>
Andre reserver		<u>714.602</u>	<u>714.602</u>
Egenkapital	10	<u>47.840.769</u>	<u>45.409.074</u>
Prioritetsgæld			
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	11	72.905.414	75.001.317
Varme- og vandregnskab	12	8.244	21.631
Afsluttet varme- og vandregnskab		0	91.153
Internetregnskab	13	728	56
Forudbetalt bollgafgift		24.544	35.069
Mellemregning administrator		0	22.055
Øvrig gæld	14	<u>130.536</u>	<u>66.937</u>
Gældsforpligtelser	15	<u>73.086.236</u>	<u>76.801.640</u>
Passiver		<u>120.927.005</u>	<u>122.210.714</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2017 kr.	Budget 2017 (ej revideret) kr.	Realiseret 2016 kr.
Note 1. Renholdelse			
Trappevask, snebekæmpelse og vinduespolering	267.812	273.500	258.306
Gårdlaug og haveanlæg	123.004	113.200	113.820
Rengøringsartikler	22.421		2.209
Bortkørsel af affald +diverse	24.935	28.000	33.845
	<u>438.172</u>	<u>414.700</u>	<u>408.180</u>
Note 2. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	42.697		18.387
Ventilationsanlæg	60.225		27.342
Dørtelefonanlæg	4.219		9.086
Låseservice	14.664		7.980
Glarmester	2.700		37.325
Elektriker	17.604		10.932
Tag og tagrende	0		25.804
Kloakarbejde	3.375		3.044
Elevator inkl. nødtelefon og lovpligtigt eftersyn	24.908	70.400	26.070
Småanskaffelser	0		1.694
Tømrer/snedker	7.564		20.305
Arbejdsweekend, omkostninger	3.524		2.561
VVS	34.664		1.983
Budgetteret vedligeholdelse ejendom		547.000	0
	<u>216.144</u>	<u>617.400</u>	<u>192.513</u>
Note 3. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Etablering fibernet	0		198.752
Istandsættelse kælderrum	90.628		122.550
	<u>90.628</u>	<u>91.250</u>	<u>321.302</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2017	Budget 2017 (e) revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	92.647	92.646	92.200
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.500	18.500	18.500
Varmeregnskabshonorar	17.822	18.000	17.598
Rådgivningshonorar	0	0	15.625
Generalforsamling og møder samt fællesaktiviteter	11.680	15.000	13.233
Kontorartikler, porto m.v.	3.619	3.500	1.408
Gebyrer, internetopkobling m.v.	7.492	11.000	13.566
	<u>151.760</u>	<u>158.646</u>	<u>172.130</u>
Note 5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0		0
Renteindtægter, ejendomsskat	0		9.462
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.462</u>
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	2.150.065	2.150.066	2.203.290
Andre renteudgifter	0		0
	<u>2.150.065</u>	<u>2.150.066</u>	<u>2.203.290</u>

Noter til balancen

	2017 kr.	2016 kr.
Note 7. Ejendommen, Matr. nr. Eksercerpladsen, København 203 København		
Kostpris 1. januar	116.747.000	116.747.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>116.747.000</u>	<u>116.747.000</u>
Opskrivninger 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>116.747.000</u>	<u>116.747.000</u>
Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2016 kr. 171.000.000.		
Note 8. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende leje af container	35.575	0
Tilgodehavende elomkostninger	0	72.076
Tilgodehavende a'c internet	0	5.056
Øvrige tilgodehavender	10.297	10.145
	<u>45.872</u>	<u>87.277</u>
Note 9. Likvide beholdninger		
	Renter af Indestående pr. 31/12 % p.a.	
Danske Bank, konto 3361-36720705 (driftskonto)	0,000	4.060.896
Danske Bank, konto 33361-10808987 (mellemv. handler)	0,000	3.751.593
		<u>16.770</u>
		<u>4.077.666</u>
		<u>5.320.273</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 10. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	I alt
Saldo pr. 1. januar	23.402.025	0	21.292.447	44.694.472	0	714.602	714.602	45.409.074
Årets opskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0
Overført til/fra Andre reserver								
Reserveret til vedligeholdelse						0	0	0
Overført af årets resultat			2.431.695	2.431.695				2.431.695
Saldo 31. december	23.402.025	0	23.724.142	47.126.167	0	714.602	714.602	47.840.769

Noter til balancen, fortsat

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2017 kr.	Betalte afdrag 2017 kr.	=		Obligations- restgæld 31/12 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/12 kr.
					Nominal restgæld	Restgælds- mæssig værdi 31/12 kr.			
Note 11. Prioritetsgæld									
Realkredit Danmark, kontantlån pålyd. rente 2,0 %									
Opr. kr. 49.130.000, konvertibel									
Rentesats = 1,9708 % p.a.	100,00	17,25	1.150.987	2.095.902	43.458.414	43.350.353	2.137.515	43.350.353	
Realkredit Danmark, Flexlån F10									
Opr. kr. 29.447.000, inkonvertibelt									
Rentepct. p.a. = 2,7428 %									
Næste rentetilpasning 1. april 2023									
Afdragsfrihed i 10 år (udløber 1. april 2023)	109,30	25,25	999.078	0	29.447.000	30.526.497	0	33.365.461	
	<u>2.150.065</u>		<u>2.095.902</u>	<u>2.095.902</u>	<u>72.905.414</u>	<u>72.905.414</u>	<u>2.137.515</u>	<u>76.715.814</u>	

Noter til balancen - fortsat

	2017 kr.	2016 kr.
Note 12. Varme- og vandregnskab		
Indbetalt a conto	230.635	238.060
Varme- og vandomkostning	<u>222.391</u>	<u>216.429</u>
	<u>8.244</u>	<u>21.631</u>
Note 13. Internetregnskab		
Indbetalt a conto	65.728	5.056
Afholdte omkostninger	<u>65.000</u>	<u>5.000</u>
	<u>728</u>	<u>56</u>
Note 14. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.500	18.500
Skyldige elomkostninger	19.795	15.314
Administrationshonorar	982	535
Ejendomsservice	23.975	23.732
Københavns Kommune	23.650	8.856
Øvrige håndværkerregninger mv.	<u>43.634</u>	<u>0</u>
	<u>130.536</u>	<u>66.937</u>

Note 15. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 70.767.899 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 11.

Noter til balancen - fortsat

Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 10.000.000, samt afgiftspantebreve med en hovedstol på henholdsvis kr. 852.000, kr. 1.123.000 samt kr. 358.722.

Ejerpantebrevet er i eget behold.

Vedtægterne for grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter, vandlauget i Ørestad og grundejerforeningen Karen Blixen Parken er lyst pantstiftende med hovedstol kr. 140.391.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 78.577.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Der er ikke er stillet garanti for andelshaverne.

Øvrige forhold

I henhold i Andelsboliglovens § 5, stk. 11 har Statens Administration oplyst, at der er opgjort et tilbagebetalingskrav, vedrørende ydet støtte fra staten og som kan kræves tilbagetalt ved opløsning af foreningen på kr. 7.606.800 pr. 31. december 2015.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2017	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2015
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	64	6.339	6.339	6.339
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	64	6.339	6.339	6.339

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet
C1	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 2004
D2	Ejendommens opførelsesår 2004

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen: Ikke relevant.		

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

F2	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	171.000.000	26.976

F3	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
	Generalforsamlingsbestemte reserver	714.602	113

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

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	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

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	535.816	* 12 /	6.339	1.014
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	6.339	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	6.339	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	År 2015	År 2016	År 2017	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	196	374	384

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1: $\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 18j)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$

Forklaring på udregning af K2: $\frac{(\text{Gældsforpligtelse} - \text{omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.392
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	10.870
K3	Teknisk andelsværdi	26.262

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

	År 2015	År 2016	År 2017	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	38	30	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	51	14
M3	Vedligeholdelse i alt	45	81	48

Forklaring på udregning:

$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom} - \text{Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$

	%	
P	Friværdi	37

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	318	324	331

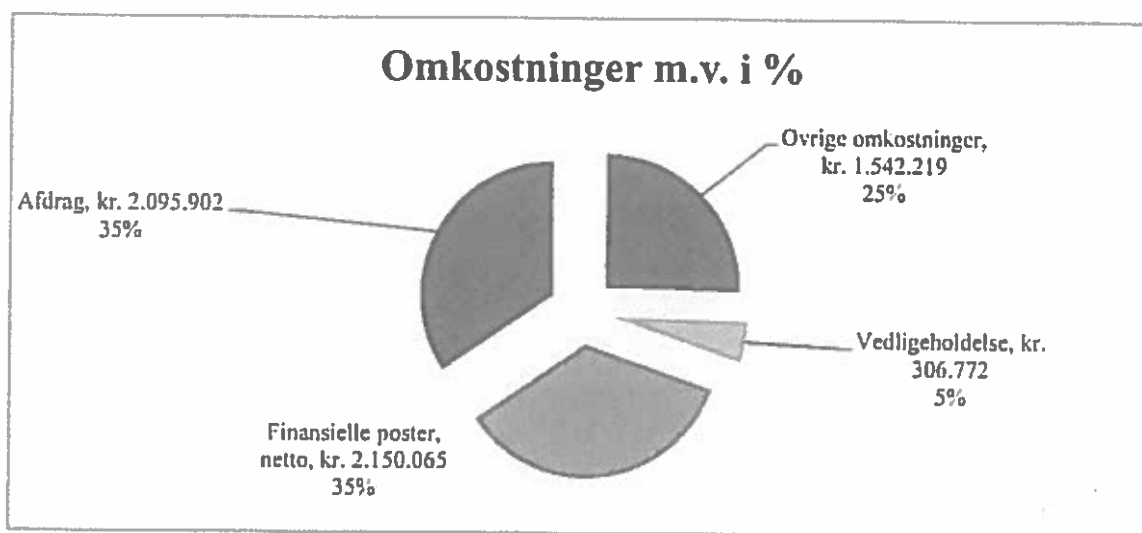
Supplerende nøgletal i øvrigt

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./m ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. 86	
Offentlig ejendomsvurdering	26.976	26.976	
Valuarvurdering	NA	NA	
Anskaffelsessum (kostpris)	18.417	18.417	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.870	10.870	
Foreslået andelsværdi	15.392	15.392	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	113	113	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskv. ultimo (se H1)		1.014	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			100

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, offentlig ejendomsværdi samt vedtægternes § 15:

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		47.126.167
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-116.747.000	
Ejendommen, offentlig vurdering	<u>171.000.000</u>	54.253.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	72.905.414	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-76.715.814</u>	<u>-3.810.400</u>
		<u><u>97.568.767</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>97.568.767</u> 23.402.025	<u>4,1692</u>
Andelsværdien andrager i procent af andelsindskud:		416,92
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 2017		<u>4,07</u>

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Beregning af andelsværdi, fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Andel	Indskud (kr.) pr. andel	Andelsværdi (kr.) pr. andel 2017	Andelsværdi (kr.) pr. andel 2016
Nr. 1	323.410	1.348.375	1.317.179
Nr. 2, 4, 6	276.000	1.150.712	1.124.088
Nr. 3, 5, 7	310.233	1.293.437	1.263.512
Nr. 8	289.177	1.205.650	1.177.755
Nr. 11	371.668	1.549.575	1.513.723
Nr. 12, 14, 16	319.097	1.330.393	1.299.613
Nr. 13, 15	358.492	1.494.641	1.460.060
Nr. 17	320.557	1.336.481	1.305.559
Nr. 18	370.174	1.543.346	1.507.639
Nr. 21	383.788	1.600.106	1.563.086
Nr. 22, 24, 26	329.502	1.373.774	1.341.990
Nr. 23, 25	370.181	1.543.375	1.507.667
Nr. 27	331.010	1.380.062	1.348.132
Nr. 28	382.245	1.593.673	1.556.801
Nr. 31	395.908	1.650.637	1.612.448
Nr. 32, 34, 36	339.908	1.417.160	1.384.372
Nr. 33, 35	381.871	1.592.114	1.555.278
Nr. 37	341.463	1.423.643	1.390.705
Nr. 38	394.316	1.644.000	1.605.964
Nr. 41	408.027	1.701.164	1.661.806
Nr. 42, 44, 46	350.313	1.460.541	1.426.749
Nr. 43, 45	393.561	1.640.852	1.602.889
Nr. 47	351.916	1.467.224	1.433.278
Nr. 48	406.387	1.694.327	1.655.126
Nr. 51	420.147	1.751.696	1.711.168
Nr. 52, 54, 56	360.718	1.503.922	1.469.126
Nr. 53, 55	405.251	1.689.591	1.650.500
Nr. 57	362.369	1.510.805	1.475.851
Nr. 58	418.458	1.744.654	1.704.289
Nr. 61	432.266	1.802.223	1.760.526
Nr. 62, 64, 66	371.124	1.547.307	1.511.508
Nr. 63, 65	416.941	1.738.329	1.698.111
Nr. 67	372.822	1.554.386	1.518.423
Nr. 68	430.529	1.794.981	1.753.452
Nr. 71	444.386	1.852.754	1.809.888
Nr. 72, 74, 76	381.529	1.590.688	1.553.885
Nr. 73, 75	428.631	1.787.067	1.745.721
Nr. 77	383.275	1.597.967	1.560.996
Nr. 78	442.599	1.845.304	1.802.610

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."

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 89.186.174.109

2018-04-30 13:21:59Z

NEM ID 

Magnus Vestureið

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-152377966287

IP: 89.221.164.60

2018-04-30 13:27:20Z

NEM ID 

Thomas Valentiner Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-870371388685

IP: 62.44.134.5

2018-05-01 08:37:38Z

NEM ID 

Jarik Poplavski

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-379033527705

IP: 62.116.192.18

2018-05-02 13:46:52Z

NEM ID 

Janni Stavad

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-007101315043

IP: 85.204.137.184

2018-05-06 16:50:57Z

NEM ID 

Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408

IP: 195.191.142.179

2018-05-08 12:20:19Z

NEM ID 

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 89.186.174.109

2018-05-08 12:29:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BKXKN-QDTJB-J6313-7J4C-EIE3C-EE0Y0

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 tidsstempelt 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>