

## **Boligselskabet Isafjord A.M.B.A**

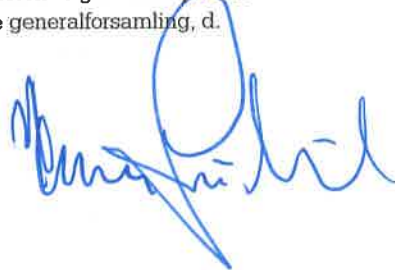
Njalsgade 30A, st. tv., 2300 København S

CVR-nr. 46 80 70 14

### **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



---

|  |         |
|--|---------|
| Andelsboligforeningsoplysninger m.v.               | 3       |
| Ledelsespåtegning                                  | 4       |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 5 - 7   |
| Resultatopgørelse                                  | 8       |
| Balance  | 9 - 10  |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 11 - 14 |
| Noter  | 15 - 24 |

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

Boligselskabet Isafjord A.M.B.A  
Njalsgade 30A, st. tv.  
2300 København S  
Telefon: 32 54 04 01  
Hjemsted: København S  
CVR-nr.: 46 80 70 14  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Peter Kjeldgaard Larsen, formand  
Morten Holst Jensen  
Jacob Herrestrup  
Julie Bay Wedebye  
Sus Hartung

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A.

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

Det er vores opfattelse at det årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2017

**Bestyrelsen**

  
Peter Kjeldgaard Larsen  
Formand

  
Morten Holst Jensen

  
Jacob Herrestrup

  
Julie Bay Wedeby

  
Sus Hartung

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til ledelsen i Boligselskabet Isafjord A.M.B.A

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens 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 ledelsen har udarbejdet, er rimelige
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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. februar 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Anders Bjerglund Andersen

Statsaut. revisor

| Note                                   |                                 | 2016<br>DKK      | 2015<br>DKK      |
|--|---------------------------------|------------------|------------------|
| 1                                      | <b>Indtægter</b>                | <b>5.507.875</b> | <b>5.413.110</b> |
| 2                                      | Almindelige driftsudgifter      | -881.007         | -807.755         |
| 3                                      | Vedligeholdelsesomkostninger    | -260.092         | -383.907         |
| 4                                      | Generalforsamlingsprojekter     | -337.452         | -309.723         |
| 5                                      | Ejendomsomkostninger            | -1.477.493       | -1.472.325       |
| 6                                      | Administrationsomkostninger     | -488.479         | -489.957         |
|  | <b>Resultat af primær drift</b> | <b>2.063.352</b> | <b>1.949.443</b> |
| 7                                      | Finansielle indtægter           | 252.026          | 264.075          |
| 8                                      | Finansielle omkostninger        | -299.530         | -342.765         |
|  | <b>Finansielle poster i alt</b> | <b>-47.504</b>   | <b>-78.690</b>   |
|  | <b>Resultat før skat</b>        | <b>2.015.848</b> | <b>1.870.753</b> |
|  | Skat af årets resultat          | -35.000          | -29.561          |
|  | <b>Årets resultat</b>           | <b>1.980.848</b> | <b>1.841.192</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                                 |                  |                  |
|  | Overført resultat               | 1.980.848        | 1.841.192        |
|  | <b>I alt</b>                    | <b>1.980.848</b> | <b>1.841.192</b> |



| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.16           | 31.12.15           |
|----------------|---|--------------------|--------------------|
|                |   | DKK                | DKK                |
| Note           |   |                    |                    |
|                | Grunde og bygninger                     | 248.100.000        | 228.400.000        |
| 9              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>   | <b>248.100.000</b> | <b>228.400.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b>248.100.000</b> | <b>228.400.000</b> |
|                | Tilgodehavender, boligafgift og husleje | 5.184              | 7.854              |
|                | Andre tilgodehavender                   | 0                  | 3.750              |
|                | Periodeafgrænsningsposter               | 0                  | 6.800              |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>            | <b>5.184</b>       | <b>18.404</b>      |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>             | <b>4.482.233</b>   | <b>570.758</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b>4.487.417</b>   | <b>589.162</b>     |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b>252.587.417</b> | <b>228.989.162</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.16           | 31.12.15           |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
|                 |  | DKK                | DKK                |
| Note            |  |                    |                    |
|                 | Andelskapital  | 245.049            | 245.049            |
|                 | Reserve for opskrivninger                                | 218.413.976        | 198.713.976        |
|                 | Andre reserver   | 30.000.000         | 20.000.000         |
|                 | Overført resultat  | -7.833.577         | 185.575            |
| 10              | <b>Egenkapital i alt</b>                                 | <b>240.825.448</b> | <b>219.144.600</b> |
| 11              | Gæld til realkreditinstitutter                           | 5.521.277          | 6.690.888          |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>             | <b>5.521.277</b>   | <b>6.690.888</b>   |
|                 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser       | 920.000            | 870.000            |
|                 | Depositum og mellemregning vedr. lejlighedsoverdragelser | 4.523.730          | 1.418.785          |
|                 | Kreditorer   | 175.674            | 90.319             |
|                 | Skat   | 33.917             | 30.785             |
|                 | Anden gæld   | 316.923            | 390.627            |
|                 | Varmeregnskab  | 270.448            | 353.158            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>             | <b>6.240.692</b>   | <b>3.153.674</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                          | <b>11.761.969</b>  | <b>9.844.562</b>   |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                                    | <b>252.587.417</b> | <b>228.989.162</b> |

12 Eventualforpligtelser

13 Sikkerhedsstillelser

14 Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi

15 Andelsværdi

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### **Boligafgift og husleje**

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2016.

### **Almindelige driftsudgifter**

Almindelige driftsudgifter omfatter løn til ansatte samt udgifter, der har med driften at gøre.

### **Vedligeholdelsesomkostninger**

Vedligeholdelsesomkostninger udgiftsføres med de faktiske afholdte omkostninger til håndværkere og materialer.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter skatter samt de omkostninger til energiforbrug, som påhviler foreningen.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration og anden administrativ assistance. Herudover omfattes mødeomkostninger, bestyrelsesomkostninger, forsikringer og hermed beslægtede omkostninger.

### **Generalforsamlingsprojekter**

Generalforsamlingsprojekter omfatter faktiske afholdte omkostninger til ekstraordinære vedligeholdelsesprojekter eller andre projekter besluttet af generalforsamlingen, og hvor udgiften ikke kan henføres til forbedringer på ejendommen.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, låneomkostninger samt kursregulering af prioritetsgæld.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres, i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til gældende lovgivning indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles på balancedagen til kursværdi. Årets kursregulering indregnes over resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi

|                        | 2016<br>DKK | 2015<br>DKK |
|------------------------|-------------|-------------|
| <b>1. Indtægter</b>    |             |             |
| Boligafgift            | 4.869.796   | 4.763.234   |
| Erhvervslejemål        | 611.902     | 594.079     |
| Indmeldelsesgebyr m.v. | 10.000      | 16.000      |
| Øvrige indtægter       | 16.177      | 39.797      |
| I alt                  | 5.507.875   | 5.413.110   |

**2. Almindelige driftsudgifter**

|                                   |         |         |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Løn                               | 424.199 | 417.593 |
| Feriepenge                        | 18.730  | 18.831  |
| ATP og andre sociale omkostninger | 5.305   | 5.283   |
| Vejsalt og rengøringsartikler     | 2.635   | 946     |
| Affaldskørsel                     | 11.563  | 0       |
| Have- og gårdanlæg                | 41.148  | 5.337   |
| Forsikringer og abonnementer      | 206.974 | 201.111 |
| Grundabonnement Bryggenet         | 40.320  | 30.240  |
| Trappevask og viceværthjælp       | 130.133 | 128.414 |
| I alt                             | 881.007 | 807.755 |

**3. Vedligeholdelsesomkostninger**

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Blikkenslager og Techem        | 155.792 | 125.084 |
| Tømrer / snedker               | 7.627   | 48.209  |
| Murer                          | 1.687   | 5.750   |
| Maler                          | 0       | 9.168   |
| Diverse isenkram m.v.          | 10.474  | 7.752   |
| Sokkel og udvendige døre       | 5.143   | 23.125  |
| Hovedrengøring af hovedtrapper | 0       | 103.225 |
| Elektriker                     | 3.395   | 34.299  |
| Øvrige vedligeholdelse         | 75.974  | 27.295  |
| I alt                          | 260.092 | 383.907 |

|  | 2016 | 2015 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

#### 4. Generalforsamlingsprojekter

|                         |         |         |
|-------------------------|---------|---------|
| Gårdudvalg              | 0       | 153.622 |
| Ramper til cykelkældre  | 0       | 21.719  |
| Tagrender               | 56.652  | 0       |
| Røgalamer               | 62.050  | 0       |
| VP: Overligger i kældre | 77.500  | 0       |
| VP: Defekte repos       | 41.250  | 0       |
| VP: Varmepumper         | 100.000 | 0       |
| TV-inspektion           | 0       | 134.382 |
| I alt                   | 337.452 | 309.723 |

#### 5. Ejendomsomkostninger

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| El og vand               | 503.260   | 511.818   |
| Ejendomsskat og afgifter | 974.233   | 960.507   |
| I alt                    | 1.477.493 | 1.472.325 |

#### 6. Administrationsomkostninger

|                                   |         |         |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Regnskabsføring og administration | 148.830 | 148.830 |
| Kontorartikler                    | 5.342   | 3.433   |
| Telefon, internet m.v.            | 10.803  | 11.288  |
| Porto og gebyrer                  | 22.656  | 22.272  |
| Revisorhonorar                    | 38.750  | 36.875  |
| Konsulentassistance inkl. Techem  | 115.633 | 131.036 |
| Advokat                           | 25.359  | 48.125  |
| Øvrige arrangementer              | 44.955  | 2.775   |
| Bestyrelseshonorar                | 60.000  | 51.000  |
| Generalforsamling og møder        | 10.994  | 22.070  |
| Øvrige omkostninger               | 5.157   | 12.253  |
| I alt                             | 488.479 | 489.957 |



---

|                                 | 2016    | 2015    |
|---------------------------------|---------|---------|
|                                 | DKK     | DKK     |
| <b>7. Finansielle indtægter</b> |         |         |
| Renter, pengeinstitutter        | 1.139   | 2.446   |
| Kursgevinster på lån            | 250.887 | 261.629 |
| I alt                           | 252.026 | 264.075 |

---

**8. Finansielle omkostninger**

|                          |         |         |
|--------------------------|---------|---------|
| Renter, pengeinstitutter | 10.699  | 7.284   |
| Prioritetsrenter         | 288.831 | 335.481 |
| I alt                    | 299.530 | 342.765 |

---

**9. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Grunde og bygninger |
|------------------------------------|---------------------|
| Kostpris pr. 31.12.15              | 29.686.024          |
| Kostpris pr. 31.12.16              | 29.686.024          |
| Opskrivninger pr. 31.12.15         | 198.713.976         |
| Opskrivninger i året               | 19.700.000          |
| Opskrivninger pr. 31.12.16         | 218.413.976         |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16 | 248.100.000         |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2016 i henhold til vurdering af 30.01.2017 foretaget af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS. Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en rentefod på 1,75 % p.a. En ændring i anvendt rentefod kan have væsentlig betydning for værdiansættelsen.

**10. Egenkapital**

| Beløb i DKK                                     | Andelskapital | Reserve for opskrivninger | Andre reserver | Overført resultat |
|---|---------------|---------------------------|----------------|-------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.16 - 31.12.16</i> |               |                           |                |                   |
| Saldo pr. 01.01.16                              | 245.049       | 198.713.976               | 20.000.000     | 185.575           |
| Ændring i opskrivninger                         | 0             | 19.700.000                | 0              | 0                 |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0             | 0                         | 0              | 1.980.848         |
| Overført til "Andre reserver"                   | 0             | 0                         | 10.000.000     | -10.000.000       |
| Saldo pr. 31.12.16                              | 245.049       | 218.413.976               | 30.000.000     | -7.833.577        |

|  | 31.12.16<br>DKK | 31.12.15<br>DKK |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>  |                 |                 |
| BRFkredit 4,9884%, 2019, rentepasning 1/1 2017                                     | 2.880.177       | 3.748.901       |
| BRFkredit 2,2317%, 2038, rentetilpasning 1/1 2017,<br>afdragsfri indtil 31/12 2018 | 3.561.100       | 3.561.100       |
| I alt  | 6.441.277       | 7.310.001       |
| Regulering til kursværdi   | 0               | 250.887         |
| Kortfristet del af langfristet gæld  | -920.000        | -870.000        |
| I alt  | 5.521.277       | 6.690.888       |

**12. Eventualforpligtelser**

Ingen.

**13. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for kassekredit i Danske Bank er der deponeret et ejerpantebrev i matr. nr. Amagerbros Kvarter 40/42-405 på DKK 7.000.000.

**14. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi**

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, nøgleoplysninger:

|  | Antal      | Antal      | BBR areal<br>(kvm) | BBR areal<br>(kvm) | BBR areal<br>(kvm) |
|--|------------|------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | 31.12.16   | 31.12.15   | 31.12.16           | 31.12.15           | 31.12.14           |
| B1 Andelsboliger   | 164        | 167        | 13.711             | 13.711             | 13.711             |
| B2 Erhvervsandele  | 1          | 1          | 63                 | 63                 | 63                 |
| B3 Boliglejemaal   | 0          | 0          | 0                  | 0                  | 0                  |
| B4 Erhvervslejemaal  | 4          | 4          | 491                | 491                | 491                |
| B5 Øvrige lejemaal   | 0          | 0          | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>B6</b>  | <b>169</b> | <b>172</b> | <b>14.265</b>      | <b>14.265</b>      | <b>14.265</b>      |
| C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien                        |            |            |                    | Andet              |                    |
| C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelsen af boligafgiften                            |            |            |                    | Andet              |                    |
| C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:<br>888 enheder. 1 enhed = 1/2 værelse |            |            |                    |                    |                    |
| D1 Foreningens stiftelsesår  |            |            |                    |                    | 1926               |
| D2 Ejendommens opførelsesår  |            |            |                    |                    | 1926-1927          |
| E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen        |            |            |                    |                    | Nej                |
| E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.     |            |            |                    |                    | Ja                 |

**14. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -**

|  | 2016            | 2015        |
|--|-----------------|-------------|
| F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien                         | Valuarvurdering |             |
| F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:   | 248.100.000     | 228.400.000 |
| Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo (B6)  | 17.392          | 16.011      |
| F3 Generalforsamlingsbestemte reserver   |                 |             |
| Andre reserver   | 30.000.000      | 20.000.000  |
| Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo (B6)   | 2.103           | 1.402       |
| F4 Reserver i procent af ejendomsværdi   |                 |             |
| Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) x 100%   | 12%             | 9%          |
| P Friværdi   |                 |             |
| Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser x 100%  | 95%             | 96%         |
| G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                |                 | Nej         |
| G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskud bestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. |                 | Nej         |
| G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom                                 |                 | Nej         |

**14. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -**

Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år

|  | 31.12.16<br>DKK | 31.12.15<br>DKK | Gns. DKK<br>pr. kvm.<br>pr. år<br>31.12.16<br>DKK | Gns. DKK<br>pr. kvm.<br>pr. år<br>31.12.15<br>DKK |
|--|-----------------|-----------------|---|---|
| Indtægtsart:   |                 |                 |   |   |
| H1 Boligafgift   | 4.869.792       | 4.763.232       | 355,2   | 347,4   |
| H2 Erhvervslejeindtægter   | 611.902         | 594.079         | 44,6  | 43,3  |
| H3 Boliglejeindtægter  | 0               | 0               | 0   | 0   |
|  | 0               | 0               | 0   | 0   |
| Indtægter i alt  | 5.507.871       | 5.413.108       | 402   | 395   |
|  |                 |                 |   |   |
| Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på<br>balancedagen (B1) |                 |                 | 31.12.16<br>DKK<br>pr. kvm                        | 31.12.15<br>DKK<br>pr. kvm                        |
| K1 Andelsværdi   |                 |                 | 15.306  | 14.458  |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver  |                 |                 | 528   | 672   |
| Teknisk andelsværdi  |                 |                 | 15.834  | 15.130  |

**14. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -**

|  | 2016<br>DKK<br>pr. kvm. | 2015<br>DKK<br>pr. kvm. | 2014<br>DKK<br>pr. kvm. |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| J Årets resultat, gennemsnitskrone<br>pr. andelskvadratmeter | 144,5                   | 134,3                   | 111,4                   |
| R Årets afdrag, gennemsnitskrone<br>pr. andelskvadratmeter   | 63,4                    | 60,3                    | 57,4                    |

|   | 2016<br>DKK<br>pr. kvm | 2015<br>DKK<br>pr. kvm | 2014<br>DKK<br>pr. kvm |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal:  |                        |                        |                        |
| M1 Vedligeholdelse, løbende                   | 41,9                   | 48,6                   | 21,4                   |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 0,0                    | 0,0                    | 0,0                    |
| M3  | 41,9                   | 48,6                   | 21                     |

**15. Andelsværdi**

Maksimalt beregnet efter § 5, stk. 2b  
(Handelsværdi)

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Egenkapital ifølge årsregnskabet   | 240.825.448 |
| Heraf andre reserver               | -30.000.000 |
| I alt til fordeling på 888 enheder | 210.825.448 |
| I alt pr. enhed                    | 237.416     |

| Pr. enhed              | 01.01.2017 | 01.01.2016 | 01.01.2015 |
|------------------------|------------|------------|------------|
| 2 værelser, 4 enheder  | 949.664    | 897.048    | 861.500    |
| 2½ værelser, 5 enheder | 1.187.080  | 1.121.310  | 1.076.875  |
| 3 værelser, 6 enheder  | 1.424.496  | 1.345.572  | 1.292.250  |
| 3½ værelser, 7 enheder | 1.661.912  | 1.569.834  | 1.507.625  |

Boligselskabet er ejer af et kontor og 4 erhvervslejemål.