

Boligselskabet Isafjord A.M.B.A

Njalsgade 30A, st. tv., 2300 København S
CVR-nr. 46 80 70 14

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12/3 2018

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: 51 50 04 90
Hjemsted: København
CVR-nr.: 46 80 70 14
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Peter Kjeldgaard Larsen, formand
Peter Buch Hansen
Jacob Herrestrup
Julie Bay Wedebye
Sus Hartung

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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 22. februar 2018

Bestyrelsen


Peter Kjeldgaard Larsen
Formand


Peter Buch Hansen


Jacob Herrestrup


Julie Bay Wedebye


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 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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. 31.12.17 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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

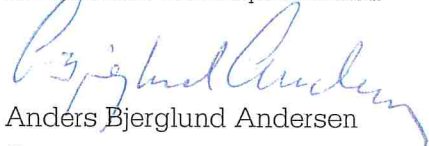
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Søborg, den 22. februar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Anders Bjerglund Andersen

Statsaut. revisor



Morten Alsted

Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
1	Indtægter	5.735.031	5.507.870
2	Almindelige driftsomkostninger	-897.872	-881.003
3	Vedligeholdelsesomkostninger	-267.393	-260.092
4	Generalforsamlingsprojekter	-72.424	-337.452
5	Ejendomsomkostninger	-1.409.008	-1.477.493
6	Administrationsomkostninger	-529.400	-488.479
	Resultat af primær drift	2.558.934	2.063.351
	Finansielle indtægter	0	252.027
7	Finansielle omkostninger	-99.255	-299.530
	Finansielle poster i alt	-99.255	-47.503
	Resultat før skat	2.459.679	2.015.848
	Skat af årets resultat	-50.981	-35.000
	Årets resultat	2.408.698	1.980.848
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	2.408.698	1.980.848
	I alt	2.408.698	1.980.848

Balance

AKTIVER

Note		31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
	Grunde og bygninger	256.700.000	248.100.000
8	Materielle anlægsaktiver i alt	256.700.000	248.100.000
	Anlægsaktiver i alt	256.700.000	248.100.000
	Tilgodehavender, boligafgift og husleje	3.324	5.184
	Andre tilgodehavender	18.198	0
	Tilgodehavender i alt	21.522	5.184
	Likvide beholdninger	1.622.854	4.482.233
	Omsætningsaktiver i alt	1.644.376	4.487.417
	Aktiver i alt	258.344.376	252.587.417

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Andelsboligforeningskapital	245.049	245.049
	Reserve for opskrivninger	227.013.976	218.413.976
	Andre reserver	31.200.000	30.000.000
	Overført resultat	-6.624.879	-7.833.577
9	Egenkapital i alt	251.834.146	240.825.448
10	Gæld til realkreditinstitutter	4.576.707	5.521.277
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.576.707	5.521.277
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	960.059	920.000
	Depositum og mellemregning vedr. lejlighedsoverdragelser	296.335	4.523.730
	Skat	48.092	33.917
	Anden gæld	386.647	492.598
	Varmeregnskab	242.390	270.447
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.933.523	6.240.692
	Gældsforpligtelser i alt	6.510.230	11.761.969
	Passiver i alt	258.344.376	252.587.417

11 Eventualforpligtelser

12 Sikkerhedsstillelser

14 Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi

15 Andelsværdi

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboliglovens §5, stk. 11, §6, st. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Boligaft og husleje

Boligaft og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2017.

Almindelige driftsomkostninger

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

Vedligeholdelsesomkostninger

Vedligeholdelsesomkostninger omfatter 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 rentekomkostninger, 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.

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.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem.

Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke udskudt skatteaktiv vedrørende et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.

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.

	2017 DKK	2016 DKK
1. Indtægter		
Boligaft	5.082.912	4.869.791
Erhvervslejemål	630.259	611.902
Indmeldelsesgebyr m.v.	9.000	10.000
Øvrige indtægter	12.860	16.177
I alt	5.735.031	5.507.870

2. Almindelige driftsomkostninger

Løn	427.312	424.199
Feriepenge	20.360	18.730
ATP og andre sociale omkostninger	5.161	5.301
Vejsalt og rengøringsartikler	3.430	2.635
Affaldskørsel	0	11.563
Have- og gårdanlæg	28.941	41.148
Forsikringer og abonnementer	232.388	206.974
Grundabonnement Bryggenet	39.960	40.320
Trappevask og viceværthjælp	140.320	130.133
I alt	897.872	881.003

3. Vedligeholdelsesomkostninger

Blikkenslager og Techem	98.986	155.792
Tømrer / snedker	0	7.627
Murer	0	1.687
Låsesmed	13.418	0
Diverse isenkram m.v.	11.549	10.474
Sokkel og udvendige døre	0	5.143
Elektriker	32.120	3.395
Øvrige vedligeholdelse	111.320	75.974
I alt	267.393	260.092

	2017 DKK	2016 DKK
--	-------------	-------------

4. Generalforsamlingsprojekter

Altanudvalg	55.000	0
Tagrender	0	56.652
VP: Overligger i kældre	0	77.500
VP: Defekte repos	0	41.250
VP: Varmepumper	8.599	100.000
Røgalarmer	8.825	62.050
I alt	72.424	337.452

5. Ejendomsomkostninger

El og vand	472.693	503.260
Ejendomsskat og afgifter	936.315	974.233
I alt	1.409.008	1.477.493

6. Administrationsomkostninger

Regnskabsføring og administration	154.435	148.830
Kontorartikler	3.829	5.342
EDB-omkostninger	2.829	0
Telefon, internet m.v.	10.718	10.803
Porto og gebyrer	19.293	22.656
Revisorhonorar	35.625	38.750
Konsulentassistance inkl. Techem	193.348	115.633
Advokat	17.875	25.359
Personaleudgifter	7.564	0
Øvrige arrangementer	2.230	44.955
Bestyrelseshonorar	60.000	60.000
Generalforsamling og møder	12.101	10.994
Øvrige omkostninger	9.553	5.157
I alt	529.400	488.479

	2017	2016
	DKK	DKK

7. Finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter	0	10.699
Prioritetsrenter	42.225	288.831
Kurstab på lån	55.779	0
Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg	1.251	0
I alt	99.255	299.530

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.16	29.686.024
Kostpris pr. 31.12.17	29.686.024
Opskrivninger pr. 31.12.16	218.413.976
Opskrivninger i året	8.600.000
Opskrivninger pr. 31.12.17	227.013.976
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	256.700.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.17 i henhold til vurdering af 30.01.18 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.

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Andelsbolig-forenings-kapital	Reserve for opskrivninger	Andre reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.17 - 31.12.17</i>				
Saldo pr. 01.01.17	245.049	218.413.976	30.000.000	-7.833.577
Ændring i opskrivninger	0	8.600.000	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	2.408.698
Overført til "Andre reserver"	0	0	1.200.000	-1.200.000
Saldo pr. 31.12.17	245.049	227.013.976	31.200.000	-6.624.879

	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
10. Gæld til realkreditinstitutter		
BRFkredit, F3, -0,02%, 2020, rentetilpasning 01.04.19	1.919.887	2.880.177
BRFkredit 0,26%, 2039, rentetilpasning 01.04.21, afdragsfri indtil 31.12.18	3.561.100	3.561.100
I alt	5.480.987	6.441.277
Regulering til kursværdi	55.779	0
Kortfristet del af langfristet gæld	-960.059	-920.000
I alt	4.576.707	5.521.277

11. Eventualforpligtelser

Som anført under anvendt regnskabspraksis er der ikke afsat udskudt skat af den del af ejendomsopskrivningen, der kun henføres til erhvervslejemålene.

12. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 5.537, er der givet pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 256.700.

Til sikkerhed for kassekredit i Danske Bank er der deponeret et ejerpantebrev på t.DKK 7.000 med pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 256.700.

13. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

	Antal	Antal	BBR areal (kvm)	BBR areal (kvm)	BBR areal (kvm)
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.15
B1 Andelsboliger	163	164	13.711	13.711	13.711
B2 Erhvervsandele	1	1	63	63	63
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	4	4	491	491	491
B5 Øvrige lejemål	0	0	0	0	0
B6	168	169	14.265	14.265	14.265

C1	Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien	Andet
C2	Benyttet fordelingstal ved opgørelsen af boligafgiften	Andet
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: 888 enheder. 1 enhed = 1/2 værelse	
D1	Foreningens stiftelsesår	1926
D2	Ejendommens opførelsesår	1926-1927
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud?	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud	Ja

13. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

	2017	2016
F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien	Valuarvurdering	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	256.700.000	248.100.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo (B6)	17.995	17.392
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver		
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo (B6)	31.200.000 2.187	30.000.000 2.103
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) x 100%	12%	12%
P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser x 100%	97%	95%
G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?		Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		Nej

13. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år

	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	Gns. DKK pr. kvm. pr. år 31.12.17 DKK	Gns. DKK pr. kvm. pr. år 31.12.16 DKK
Indtægtsart:				
H1 Boligafgift	5.082.912	4.869.792	370,7	355,2
H2 Erhvervslejeindtægter	630.259	611.902	46,0	44,6
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0
	0	0	0	0
Indtægter i alt	5.726.031	5.507.871	418	402

	31.12.17 DKK pr. kvm	31.12.16 DKK pr. kvm
Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
K1 Andelsværdi	16.022	15.306
K2 Gæld - omsætningsaktiver	350	528
K3 Teknisk andelsværdi	16.372	15.834

13. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

	2017 DKK pr. kvm.	2016 DKK pr. kvm.	2015 DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	179,2	144,5	134,3
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	70,0	63,4	60,3

	2017 DKK pr. kvm	2016 DKK pr. kvm	2015 DKK pr. kvm
--	------------------------	------------------------	------------------------

Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal:

M1 Vedligeholdelse, løbende	23,8	41,9	48,6
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,0	0,0	0,0
M3 Vedligeholdelse i alt	23,8	41,9	49

14. Andelsværdi

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

Egenkapital ifølge årsregnskabet	251.834.146
Heraf andre reserver	-31.200.000
I alt til fordeling på 888 enheder	220.634.146
I alt pr. enhed	248.462

Pr. enhed	01.01.2018	01.01.2017	01.01.2016
2 værelser, 4 enheder	993.848	949.664	897.048
2½ værelser, 5 enheder	1.242.310	1.187.080	1.121.310
3 værelser, 6 enheder	1.490.772	1.424.496	1.345.572
3½ værelser, 7 enheder	1.739.234	1.661.912	1.569.834

Boligselskabet er ejer af et kontor og 4 erhvervslejemål.