

Andelsboligforeningen Filipsgården

Højdevej 38 - 52 m. fl., 2300 Sundbyøster

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Filipsgården.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sundbyøster, den 7. februar 2018

Administrator

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse

Peter Fredskilde
Formand

Dennis Hoffensetz

Kenneth Hoffensetz

Karl Nielsen

Vidar Huginsson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. marts 2018.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Filipsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Filipsgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

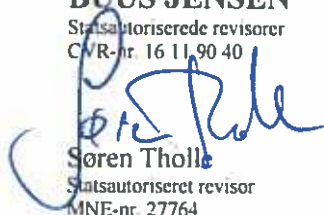
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København, den 7. februar 2018

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40



Søren Tholle
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27764

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Filipsgården Højdevej 38 - 52 m. fl. 2300 Sundbyøster
	CVR-nr.: 88 03 28 10
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 3.727.050
	Andelshavere: 113
Ejendommen	Matrikelnr: 3588 Sundbyøster København
Bestyrelse	Peter Fredskilde, Formand Dennis Hoffensetz Kenneth Hoffensetz Karl Nielsen Vidar Huginsson
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 20. marts 2018,

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens 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, indeksregulering vedrørende indeksslåm m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 26 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 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
1 Boligafgift	3.101.740	3.101.741	3.101.742
2 Lejeindtægter	67.429	67.309	67.813
3 Vaskeriindtægter	35.322	0	25.783
Indtægter i alt	3.204.491	3.169.050	3.195.338
4 Ejendomsskat og forsikringer	-461.573	-459.600	-466.610
5 Forbrugsafgifter	-246.815	-251.880	-271.379
6 Renholdelse	-450.803	-410.000	-406.753
7 Vedligeholdelse, løbende	-288.613	-600.000	-295.846
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-419.750	0	-356.143
9 Administrationsomkostninger	-362.830	-388.350	-348.404
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.851	-2.850	-2.851
Afskrivninger	-156.896	-156.900	-156.899
Omkostninger i alt	-2.390.131	-2.269.580	-2.304.885
Resultat før finansielle poster	814.360	899.470	890.453
10 Finansielle indtægter	114	0	0
11 Finansielle omkostninger	-129.157	-125.840	-119.601
Finansielle poster netto	-129.043	-125.840	-119.601
Resultat før skat	685.317	773.630	770.852
Årets resultat	685.317	773.630	770.852
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	866.796	397.438	397.438
Overført til "Andre reserver"	866.796	397.438	397.438
Betalte prioritetsafdrag	645.342	641.810	635.990
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-156.896	-156.900	-156.899
Overført restandel af årets resultat	-669.925	-108.718	-105.677
Overført til "Overført resultat"	-181.479	376.192	373.414
I alt	685.317	773.630	770.852

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	17.203.288	17.203.288
13	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.322.292	1.479.188
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.525.580</u>	<u>18.682.476</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.525.580</u>	<u>18.682.476</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	23	23
14	Andre tilgodehavender	29.478	52.671
	Periodeafgrænsningsposter	10.196	11.766
	Tilgodehavender i alt	<u>39.697</u>	<u>64.460</u>
15	Likvide beholdninger	<u>6.908.106</u>	<u>6.679.956</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.947.803</u>	<u>6.744.416</u>
	Aktiver i alt	<u>25.473.383</u>	<u>25.426.892</u>

Balance 31. december

Note	2017	2016
Passiver		
Egenkapital		
16 Andelsindskud	3.727.050	3.727.050
17 Overført resultat	-31.016	150.463
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.696.034	3.877.513
18 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	15.979.639	15.112.843
Andre reserver	15.979.639	15.112.843
Egenkapital i alt	19.675.673	18.990.356
Gældsforpligtelser		
19 Gæld til realkreditinstitutter	4.495.588	5.150.419
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.495.588	5.150.419
Kortfristet del af langfristet gæld	654.831	645.342
Deposita	117.666	117.078
Mellemregning med andelshavere	7.455	32.487
20 Varmeregnskab	188.244	230.727
21 Vandregnskab	39.981	35.915
22 Indvendig vedligeholdelse for lejere	32.139	29.288
23 Anden gæld	223.616	177.274
Periodeafgrænsningsposter	38.190	18.006
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.302.122	1.286.117
Gældsforpligtelser i alt	5.797.710	6.436.536
Passiver i alt	25.473.383	25.426.892
24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
25 Eventualforpligtelser		
26 Nøgleoplysninger		
27 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Boligafgift		
Boligafgift, beboelse	2.661.989	2.661.991
Boligafgift, erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	397.438	397.438
	<u>3.101.740</u>	<u>3.101.742</u>
2. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	32.987	32.987
Lejeindtægter, erhvervslejemål	10.736	10.736
Kælder- og loftsleje	23.706	24.090
	<u>67.429</u>	<u>67.813</u>
3. Vaskeriindtægter		
Vaskeriindtægter	72.187	59.765
El og vand	-36.865	-33.982
	<u>35.322</u>	<u>25.783</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	323.052	331.263
Bygningsforsikring	101.503	100.105
Glasforsikring	15.521	15.251
Arbejdsskadesforsikring	4.633	4.340
Falckabonnement	16.864	15.651
	<u>461.573</u>	<u>466.610</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
5. Forbrugsafgifter		
Renovation	213.025	236.136
Elforbrug fællesarealer	33.790	35.243
	<u>246.815</u>	<u>271.379</u>
6. Renholdelse		
Viceværtsservice	413.423	396.679
Ekstra rengøring	27.705	0
Graffiti	807	684
Bortkørsel affald	8.868	9.390
	<u>450.803</u>	<u>406.753</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	14.481	5.650
Renovering badeværelse H 38 2. tv.	0	3.894
Maler	11.904	49.294
Elektriker	17.711	38.806
Glarmester	12.746	593
Murer	7.033	-30.719
Tømrer	17.863	27.098
VVS	122.437	128.398
Teknisk rådgivning	22.875	6.250
Låseservice	7.700	21.548
Småanskaffelser	14.594	7.479
Ventilationsanlæg	650	0
Tag og tagrende	36.495	0
Porttelefon	3.697	1.678
Haveanlæg	11.539	35.877
Diverse	2.013	0
Forsikringerstening vedr. tidligere år	-15.125	0
	<u>288.613</u>	<u>295.846</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Facaderenovering	25.000	0
Etablering af nyt skralderum	0	167.830
Varmeanlæg	0	188.313
Etablering p-pladser ladcykler	52.250	0
Maling af hovedtrapper	200.000	0
Sikring af trappeskakt mod oversvømmelser	142.500	0
	<u>419.750</u>	<u>356.143</u>
9. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	206.600	204.550
Udarbejdelse og revision af årsrapport	29.000	28.750
Bestyrelsesgodtgørelser	18.750	18.750
Vand- og varmeforbrug	6.559	12.042
Varmeregnskabshonorar	33.109	32.782
Gebyrer m.v.	29.452	21.847
Bestyrelsesmøder og andre møder	21.981	15.571
Generalforsamling	0	401
Kontorhold	15.979	13.679
Øvrige	0	-168
Gaver og blomster	1.400	200
	<u>362.830</u>	<u>348.404</u>
10. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	114	0
	<u>114</u>	<u>0</u>
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	106.224	118.454
Renter, pengeinstitutter	22.933	1.147
	<u>129.157</u>	<u>119.601</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Anskaffelsessum 31. december 2017	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>129.000.000</u>	<u>129.000.000</u>
13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	2.372.609	2.560.922
Overførsler	<u>0</u>	<u>-188.313</u>
Anskaffelsessum 31. december 2017	<u>2.372.609</u>	<u>2.372.609</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	893.421	736.522
Årets af- og nedskrivninger	<u>156.896</u>	<u>156.899</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>1.050.317</u>	<u>893.421</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.322.292</u>	<u>1.479.188</u>
14. Andre tilgodehavender		
Varmeafregning	0	9
Vandafregning	0	372
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	17.250
Andre tilgodehavender	<u>29.478</u>	<u>35.040</u>
	<u>29.478</u>	<u>52.671</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
15. Likvide beholdninger		
Jyske Bank foliekonto	2.612.891	2.623.385
Jyske Bank, driftkonto	2.580.332	2.846.461
Jyske Bank, aftalekonto	500.104	0
Nordea, driftkonto	1.203.660	1.203.660
Kassebeholdning, bestyrelse	4.636	3.765
Kassebeholdning, vicevært	6.483	2.685
	<u>6.908.106</u>	<u>6.679.956</u>
16. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	<u>3.727.050</u>	<u>3.727.050</u>
	<u>3.727.050</u>	<u>3.727.050</u>
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	150.463	-222.951
Årets overførte overskud eller underskud	-669.925	-105.677
Regnskabsmæssige afskrivninger	-156.896	-156.899
Betalte prioritetsafdrag	645.342	635.990
	<u>-31.016</u>	<u>150.463</u>
18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	15.112.843	14.715.405
Hensættelse jfr. generalforsamlingsbeslutning	866.796	397.438
	<u>15.979.639</u>	<u>15.112.843</u>

Noter

19. Gæld til realkreditinstitutter

RD, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 1,00% p.a., effektiv rente 1,4624% p.a. opr. t.kr. 6.748

Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
8	645.342	106.224	5.150.419	5.150.419	654.831	5.241.697
	645.342	106.224	5.150.419	5.150.419	654.831	5.241.697

Noter

20. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	713.793	724.360
Fjernvarmeomkostning	-525.549	-493.633
	<u>188.244</u>	<u>230.727</u>

21. Vandregnskab

Indbetalt a conto	250.789	244.690
Vandomkostninger	-210.808	-208.775
	<u>39.981</u>	<u>35.915</u>

22. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. januar	29.288	26.437
Hensat i året	2.851	2.851
	<u>32.139</u>	<u>29.288</u>
	<u>32.139</u>	<u>29.288</u>

23. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	9.714	9.644
Mellemregning administrator	0	32.796
Omkostninger	19.250	14.323
Varmeafregning	1.420	0
Renholdelse	2.743	1.155
Vedligeholdelse	160.906	90.606
Vandregnskab	583	0
Revisionhonorar	29.000	28.750
	<u>223.616</u>	<u>177.274</u>

Noter

24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.796 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 17.203 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

25. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

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

26. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Filipsgården 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

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.	Boligtype	31/12 2015		31/12 2016		31/12 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7.200	7.200			112	7.200
B2	Erhvervsandele	112	112			1	112
B3	Boliglejemål	64	64			1	64
B4	Erhvervslejemål	0	0			0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	198	198			18	198
B6	I alt	7.574	7.574			132	7.574

Noter

26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1979
D2	Ejendommens opførelsesår				1934
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2)		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.000.000			17.032
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3)		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.979.639			2.110
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12			
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	225.359	* 12 /	370
H2	Erhvervslejeindtægter	895	* 12 /	1
H3	Boliglejeindtægter	2.749	* 12 /	5

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		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	108	105	94

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.602
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-157
K3	Teknisk andelsværdi	15.445

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	73	39	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	47	55
M3	Vedligeholdelse i alt	73	86	93

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	66

Noter

26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		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	83	87	88

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 an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.642	17.032
Anskaffelsessum (kostpris)	2.353	2.271
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-157	-152
Reserver uden for andelsværdi	2.185	2.110
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		370
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	2.749 * 12/64	515
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	895 * 12/0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		54
Finansielle poster, netto		4
Afdrag		20
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		97

Noter

27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	3.696.034
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	129.000.000
Ejendommens kostpris	-18.525.580
	<u>114.170.454</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.150.419
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.241.697
	<u>114.079.176</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2017.	
Fordelingstal er areal i henhold til beboeroversigt.	<u>7.322</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>15.580,33</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23 marts 2017)	<u>15.580,33</u>

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 15.580,33 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.290.000 kr., 3.870.000 kr. og 6.450.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 129.000.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. indskudskrone (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-6.450.000	107.629.176	14.699,42	-5,65%
-3%	-3.870.000	110.209.176	15.051,79	-3,39%
-1%	-1.290.000	112.789.176	15.404,15	-1,13%
0%	0	114.079.176	15.580,33	0,00%
1%	1.290.000	115.369.176	15.756,51	1,13%
3%	3.870.000	117.949.176	16.108,87	3,39%
5%	6.450.000	120.529.176	16.461,24	5,65%

PENNEO

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

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

Michelle Dahlin

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:52120581

IP: 89.186.174.109

2018-05-07 13:01:41Z

NEM ID 

Karl Kristian Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-447426311347

IP: 195.184.106.205

2018-05-07 14:50:40Z

NEM ID 

Kenneth Bögvad Hoffensetz

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-162753660025

IP: 129.142.177.94

2018-05-08 10:50:16Z

NEM ID 

Peter Fredskilde

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ab Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-806461985206

IP: 195.184.106.205

2018-05-08 13:21:14Z

NEM ID 

Viðar Huginsson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-477774957442

IP: 2.131.165.199

2018-05-08 17:57:11Z

NEM ID 

Dennis Bögvad Hoffensetz

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-346445064542

IP: 94.146.55.222

2018-05-09 10:01:22Z

NEM ID 

Kim Sang Hansen

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 89.186.174.109

2018-05-09 10:02:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GYPPS-CBLTO-GSH3P-3V2E7-M1Q3B-65OE4

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>