



# Andelsboligforeningen Filipsgården

Højdevej 38 - 52 m. fl., 2300 Sundbyøster

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Penneo dokumentnøgle: OIT55-EIXJB-87W0D-35H6D-AQJEQ-ZUPGB

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Filipsgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 14. februar 2017

### Administrator



Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

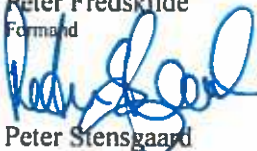
### Bestyrelse



Peter Fredskilde  
Formand

Dennis Hoffensetz

Kenneth Hoffensetz



Peter Stensgaard



Vidar Huginsson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. marts 2017.



Dirigent

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Filipsgården

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 2016 - 31. december 2016 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2016 - 31. december 2016. 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, samt 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 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 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 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 påtegning på årsregnskabet

---

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

København, den 14. februar 2017

**BUUS JENSEN**  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle  
Statsautoriseret revisor

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	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: 112
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 3588 Sundbyøster København
<b>Bestyrelse</b>	Peter Fredskilde Dennis Hoffensetz Kenneth Hoffensetz Peter Stensgaard Vidar Huginsson
<b>Administrator</b>	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 23. marts 2017,

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån 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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel 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 indeksslån 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### 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

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 andelsboligforeningsloven.

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	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
1 Boligafgift	3.101.742	3.101.742	3.101.744
2 Lejeindtægter	67.813	66.043	69.791
3 Vaskeriindtægter	59.765	0	48.995
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.229.320</b>	<b>3.167.785</b>	<b>3.220.530</b>
4 Ejendomsskat og forsikringer	-466.610	-464.320	-446.809
5 Forbrugsafgifter	-271.379	-280.840	-288.597
Renholdelse	-406.753	-410.000	-408.685
6 Vedligeholdelse, løbende	-329.828	-460.000	-554.472
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-356.143	0	0
8 Administrationsomkostninger	-348.404	-483.180	-358.756
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.851	-2.850	-2.851
Afskrivninger	-156.899	0	-102.382
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-2.338.867</b>	<b>-2.101.190</b>	<b>-2.162.552</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>890.453</b>	<b>1.066.595</b>	<b>1.057.978</b>
9 Finansielle indtægter	0	0	5.966
10 Finansielle omkostninger	-119.601	-123.000	-276.965
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-119.601</b>	<b>-123.000</b>	<b>-270.999</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>770.852</b>	<b>943.595</b>	<b>786.979</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>770.852</b>	<b>943.595</b>	<b>786.979</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	397.438	397.438	397.438
Overført fra henlæggelser	0	0	-797.228
Overført til "Andre reserver"	397.438	397.438	-399.790
Betalte prioritetsafdrag	635.990	632.520	610.513
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-156.899	-98.630	-102.382
Overført restandel af årets resultat	-105.677	12.267	678.638
Overført til "Overført resultat"	373.414	546.157	1.186.769
<b>I alt</b>	<b>770.852</b>	<b>943.595</b>	<b>786.979</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
11	Ejendom	17.203.288	17.203.288
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.479.188	1.824.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.682.476</u>	<u>19.027.688</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.682.476</u></b>	<b><u>19.027.688</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	23	2.295
13	Antenneregnskab	0	21.036
14	Andre tilgodehavender	52.671	73.973
	Periodeafgrænsningsposter	11.766	11.569
	Tilgodehavender i alt	<u>64.460</u>	<u>108.873</u>
15	Likvide beholdninger	<u>6.679.956</u>	<u>7.377.575</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.744.416</u></b>	<b><u>7.486.448</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.426.892</u></b>	<b><u>26.514.136</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
16	Andelsindskud	3.727.050	3.727.050
17	Overført resultat	150.463	-222.951
	<b>Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver</b>	<u>3.877.513</u>	<u>3.504.099</u>
18	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	15.112.843	14.715.405
	Andre reserver	15.112.843	14.715.405
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>18.990.356</u>	<u>18.219.504</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
19	Gæld til realkreditinstitutter	5.150.419	5.821.238
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.150.419</u>	<u>5.821.238</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	645.342	610.513
	Deposita	117.078	115.209
	Mellemregning med andelshavere	32.487	1.263.897
20	Varmeregnskab	230.727	194.224
21	Vandregnskab	35.915	35.125
22	Indvendig vedligeholdelse for lejere	29.288	26.437
23	Anden gæld	177.274	200.319
	Periodeafgrænsningsposter	18.006	27.670
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.286.117</u>	<u>2.473.394</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.436.536</u>	<u>8.294.632</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>25.426.892</u>	<u>26.514.136</u>
24	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
25	<b>Eventualforpligtelser</b>		
26	<b>Nøgleoplysninger</b>		
27	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Boligafgift</b>		
Boligafgift, beboelse	2.661.991	2.661.993
Boligafgift, erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	397.438	397.438
	<u>3.101.742</u>	<u>3.101.744</u>
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	32.987	32.987
Lejeindtægter, erhvervslejemål	10.736	10.736
Kælder- og loftsleje	24.090	26.068
	<u>67.813</u>	<u>69.791</u>
<b>3. Vaskeriindtægter</b>		
Vaskeriindtægter	59.765	48.995
	<u>59.765</u>	<u>48.995</u>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	331.263	315.189
Bygningsforsikring	100.105	97.753
Glasforsikring	15.251	14.959
Arbejdsskadesforsikring	4.340	3.861
Falckabonnement	15.651	15.047
	<u>466.610</u>	<u>446.809</u>
<b>5. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation	236.136	250.667
Elforbrug fællesarealer, 15.643 kWh	35.243	37.930
	<u>271.379</u>	<u>288.597</u>

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>		
Drift af vaskeri	39.632	45.075
Renovering badeværelse H 38 2. tv.	3.894	35.922
Maler	49.294	20.025
Elektriker	38.806	32.238
Glarmester	593	2.152
Murer	-30.719	126.284
Tømrer	27.098	12.514
VVS	128.398	141.191
Teknisk rådgivning	6.250	1.875
Låseservice	21.548	13.006
Småanskaffelser	7.479	4.007
Reparation af port	0	10.437
Kloak	0	7.001
Tag og tagrende	0	86.972
Porttelefon	1.678	6.313
Haveanlæg	35.877	9.460
	<u>329.828</u>	<u>554.472</u>
<b>7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
Etablering af nyt skralderum	167.830	0
Varmeanlæg	188.313	0
	<u>356.143</u>	<u>0</u>



## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>8. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	204.550	202.520
Udarbejdelse og revision af årsrapport	28.750	40.625
Bestyrelsesgodtgørelser	18.750	18.500
Vand- og varmekonsum	12.042	11.829
Varmeregnskabshonorar	32.782	32.717
Gebyrer m.v.	21.847	27.303
Rådgiverhonorar	0	5.000
Bestyrelsesmøder og andre møder	15.571	2.689
Generalforsamling	401	2.275
Kontorhold	13.679	14.788
Gaver og blomster	200	510
Øvrige	-168	0
	<u>348.404</u>	<u>358.756</u>
<b>9. Finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	0	5.749
Øvrige	0	217
	<u>0</u>	<u>5.966</u>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	118.454	161.063
Kurstab prioritetslån	0	82.342
Omkostninger låneomlægninger	0	33.560
Renter, pengeinstitutter	1.147	0
	<u>119.601</u>	<u>276.965</u>

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>11. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	17.203.288	17.203.288
<b>Anskaffelsessum 31. december 2016</b>	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>129.000.000</u>	<u>129.000.000</u>
<b>12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	2.560.922	1.167.979
Tilgang i årets løb	0	1.392.943
Overførsler	-188.313	0
<b>Anskaffelsessum 31. december 2016</b>	<u>2.372.609</u>	<u>2.560.922</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	736.522	634.140
Årets af- og nedskrivninger	156.899	102.382
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<u>893.421</u>	<u>736.522</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u>1.479.188</u>	<u>1.824.400</u>
<b>13. Antenneregnskab</b>		
Saldo pr. 1. januar 2016	21.036	95.052
Udgifter	321.589	496.664
Indtægter	-342.828	-570.680
Overført til drift	203	0
	<u>0</u>	<u>21.036</u>
<b>14. Andre tilgodehavender</b>		
Varmeafregning	9	0
Vandafregning	372	0
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	17.250	15.887
<b>Andre tilgodehavender</b>	<u>35.040</u>	<u>58.086</u>
	<u>52.671</u>	<u>73.973</u>

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>15. Likvide beholdninger</b>		
Jyske Bank foliekonto	2.623.385	2.623.872
Jyske Bank, driftkonto	2.846.461	3.547.580
Nordea, driftkonto	1.203.660	1.203.660
Kassebeholdning, bestyrelse	3.765	28
Kassebeholdning, vicevært	2.685	2.435
	<u>6.679.956</u>	<u>7.377.575</u>
<b>16. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar 2016	<u>3.727.050</u>	<u>3.727.050</u>
	<u>3.727.050</u>	<u>3.727.050</u>
<b>17. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-222.951	-1.409.720
Årets overførte overskud eller underskud	-105.677	678.638
Regnskabsmæssige afskrivninger	-156.899	-102.382
Betalte prioritetsafdrag	635.990	610.513
	<u>150.463</u>	<u>-222.951</u>
<b>18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. januar 2016	14.715.405	15.115.195
Hensættelse jfr. generalforsamlingsbeslutning	397.438	397.438
Årets regulering	0	-797.228
	<u>15.112.843</u>	<u>14.715.405</u>

## Noter

### 19. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
RD, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 1,00% p.a., effektiv rente 1,4624% p.a. opr. t.kr. 6.748	8,6	635.990	118.454	5.795.761	5.795.761	645.342	5.911.658
		<b>635.990</b>	<b>118.454</b>	<b>5.795.761</b>	<b>5.795.761</b>	<b>645.342</b>	<b>5.911.658</b>

Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån

0

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>20. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	724.360	709.226
Fjernvarmeomkostning	-493.633	-515.002
	<u>230.727</u>	<u>194.224</u>
<b>21. Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	244.690	236.366
Vandomkostninger	-208.775	-201.241
	<u>35.915</u>	<u>35.125</u>
<b>22. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar 2016	26.437	23.586
Hensat i året	2.851	2.851
	<u>29.288</u>	<u>26.437</u>
	<u>29.288</u>	<u>26.437</u>
<b>23. Anden gæld</b>		
Internetregnskab	0	1.761
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	9.644	9.992
Mellemregning administrator	32.796	2.167
Omkostninger	14.323	0
El, gas og fjernvarme	0	4.662
Renholdelse	1.155	0
Vedligeholdelse	90.606	143.333
Vandregnskab	0	507
Revisionhonorar	28.750	37.500
Øvrige	0	397
	<u>177.274</u>	<u>200.319</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 2016 udgør 17.203 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter.

### 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. Andelsboligforeningen udlejer fortsat lejligheder til ikke-medlemmer.

## Noter

### 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:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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	1 alt	7.574	7.574	132	7.574

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		x		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		x		

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1979
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x

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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.000.000	17.032

## Noter

### 26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3)		
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.112.843	1.995		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %			12
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			x	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			x	
	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	225.359	* 12 /	7.312	370
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	7.312	0
H3	Boliglejeindtægter	2.749	* 12 /	7.312	5
	Forklaring på udregning:	Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	108	108	105	
	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>			
K1	Andelsværdi	15.602			
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-42			
K3	Teknisk andelsværdi	15.560			



## Noter

### 26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	73	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	47
M3	Vedligeholdelse i alt	48	73	91

Forklaring på udregning:  
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	63

Forklaring på udregning:

	Årets afdrag m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>

R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	73	73	87
---	---	----	----	----

### 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 <sup>2</sup> andele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.642	17.032
Anskaffelsessum (kostpris)	2.353	2.271
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-42	-41
Foreslået andelsværdi	15.602	15.062
Reserver uden for andelsværdi	2.067	1.995
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		53
Finansielle poster, netto		4
Afdrag		21
		100
<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>		<b>96</b>

## Noter

---

### 27. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.877.513
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	129.000.000
Ejendommens kostpris	-18.682.476
	<u>114.195.037</u>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.795.761
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.911.658
	<u>114.079.140</u>
	<b><u>114.079.140</u></b>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2016.

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 30. marts 2016)	<u>15.500,00</u>
--	------------------

Andelsværdier

<u>Antal</u>	<u>m<sup>2</sup> pr. lejlighed</u>	<u>2016 Andelsværdi</u>	<u>2015 Andelsværdi</u>
5	37,50	584.262	581.250
5	47,00	732.276	728.500
5	50,60	788.365	784.300
5	51,20	797.713	793.600
29	54,00	841.338	837.000
1	55,60	866.266	861.800
3	57,70	898.985	894.350
5	61,80	962.864	957.900
5	64,60	1.006.489	1.001.300
4	64,80	1.009.605	1.004.400
5	68,30	1.064.137	1.058.650
5	74,00	1.152.944	1.147.000
10	76,40	1.190.337	1.184.200
5	76,60	1.193.453	1.187.300
10	78,60	1.224.614	1.218.300
5	85,40	1.330.560	1.323.700
3	98,60	1.536.221	1.528.300
1	111,70	1.740.323	1.731.350
1	112,60	1.754.345	1.745.300
<u>1</u>	113,30	1.765.251	1.756.150

113