

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **A/B Slangstrupgård**

**Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8, 2200 København**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

## **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	9
Balance	10
Noter	12

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for A/B Slangerupgård.

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.

København, den 6. marts 2017

### **Administrator**

Frede Tellefsen  
Ejendomsadministration  
Frederikssundsvej 26 B, 2400 København NV

### **Bestyrelse**

Micella Gervig Thomsen  
Formand

Thomas Felding

Katia Kromann Nielsen

Jens Lander Olsen

Thomas Plum

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. april 2017.

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til medlemmerne i A/B Slangerupgård**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Slangerupgård 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**

A/B Slangerupgård 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.

I note 26 er der medtaget resultatbudget for 2017. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen 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. 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 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 bestyrelsen 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 6. marts 2017

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	A/B Slangerupgård Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8 2200 København
	CVR-nr.: 14 03 43 90 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 5528 & 5529 Udenbys Klædebo Kvarter
<b>Bestyrelse</b>	Micella Gervig Thomsen Thomas Felding Katia Kromann Nielsen Jens Lander Olsen Thomas Plum
<b>Administrator</b>	Frede Tellefsen Ejendomsadministration
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for A/B Slangerupgård 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.

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

---

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

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

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	10 år	10 %

#### 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").

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 vedtægternes § 15 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter**

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.

### **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 24 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.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> (ej revideret)	<u>2015</u>
1 Boligafgift	1.899.958	1.900.000	1.899.960
2 Lejeindtægter	681.981	681.000	671.658
3 Øvrige indtægter	3.500	0	3.606
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.585.439</b>	<b>2.581.000</b>	<b>2.575.224</b>
4 Personaleomkostninger	-98.973	-136.000	-69.655
5 Ejendomsskat og forsikringer	-350.642	-376.000	-329.637
6 Forbrugsafgifter	-317.294	-369.000	-351.887
7 Renholdelse	-121.955	-107.000	-140.297
8 Vedligeholdelse, løbende	-926.203	-785.000	-416.324
9 Administrationsomkostninger	-263.786	-261.000	-243.994
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-3.564	-4.000	-3.564
Afskrivninger	-4.100	-4.000	-4.100
Omkostninger i alt	-2.086.517	-2.042.000	-1.559.458
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>498.922</b>	<b>539.000</b>	<b>1.015.766</b>
10 Finansielle indtægter	5.208	5.000	14.436
11 Finansielle omkostninger	-308.398	-310.000	-321.787
Finansielle poster netto	-303.190	-305.000	-307.351
<b>Resultat før skat</b>	<b>195.732</b>	<b>234.000</b>	<b>708.415</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>195.732</b>	<b>234.000</b>	<b>708.415</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	481.691	482.000	470.151
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-4.100	-4.000	-4.100
Overført restandel af årets resultat	-281.859	-244.000	242.362
Overført til "Overført resultat"	195.732	234.000	708.413
<b>I alt</b>	<b>195.732</b>	<b>234.000</b>	<b>708.413</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
12	Ejendom	75.000.000	74.700.000
13	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4.100
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>75.000.000</u>	<u>74.704.100</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>75.000.000</u></b>	<b><u>74.704.100</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	5.000	13.128
14	Andre tilgodehavender	89.478	62.730
	Tilgodehavender i alt	<u>94.478</u>	<u>75.858</u>
15	Likvide beholdninger	<u>4.187.676</u>	<u>4.585.387</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.282.154</u></b>	<b><u>4.661.245</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>79.282.154</u></b>	<b><u>79.365.345</u></b>

**Balance 31. december**

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
16 Andelsindskud	1.278.000	1.278.000
17 Reserve for opskrivning af ejendom	58.617.661	58.327.267
18 Overført resultat	3.365.207	3.169.474
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>63.260.868</u>	<u>62.774.741</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	4.860.565	4.860.565
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>68.121.433</u></b>	<b><u>67.635.306</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
19 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>10.132.553</u>	<u>10.626.066</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.132.553</u>	<u>10.626.066</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	493.513	481.691
Deposita	347.212	334.195
Mellemregning med andelshavere	0	4.180
20 Varmeregnskab	35.584	161.213
Vandregnskab	2.000	5.261
21 Anden gæld	<u>149.859</u>	<u>117.433</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.028.168</u>	<u>1.103.973</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.160.721</u></b>	<b><u>11.730.039</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>79.282.154</u></b>	<b><u>79.365.345</u></b>
<b>22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>23 Eventualforpligtelser</b>		
<b>24 Nøgleoplysninger</b>		
<b>25 Beregning af andelsværdi</b>		
<b>26 Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017</b>		

## Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgifter, boliger	1.899.958	1.900.000	1.899.960
	<b>1.899.958</b>	<b>1.900.000</b>	<b>1.899.960</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	34.304	35.000	34.304
Lejeindtægter, erhvervslejemål	611.442	611.000	596.271
Lejeindtægter, kælder/loft	35.465	35.000	35.580
Tab på leje/varme	770	0	5.503
	<b>681.981</b>	<b>681.000</b>	<b>671.658</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>			
Indtægt ved overdragelse	3.500	0	3.000
Momsfradrag	0	0	606
	<b>3.500</b>	<b>0</b>	<b>3.606</b>
<b>4. Personaleomkostninger</b>			
Vicevært	161.867	130.000	125.913
Sociale omkostninger	1.502	3.000	1.228
Personaleomkostninger	478	3.000	1.200
Regulering feriepengeforpligtelse	7.426	0	-3.186
Lønrefusion - gårdlaug	-72.300	0	-55.500
	<b>98.973</b>	<b>136.000</b>	<b>69.655</b>
<b>5. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	222.292	223.000	208.529
Forsikringer	128.350	153.000	121.108
	<b>350.642</b>	<b>376.000</b>	<b>329.637</b>

**Noter**

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
<b>6. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	149.755	185.000	172.159
Renovation	135.535	147.000	142.892
Elforbrug fællesarealer	32.004	37.000	36.836
	<b>317.294</b>	<b>369.000</b>	<b>351.887</b>
<b>7. Renholdelse</b>			
Vinduespolering	2.351	4.000	4.571
Skadedyrsbekæmpelse	45.616	30.000	59.239
Grafittiordning	6.588	7.000	8.684
Trappevask og snerydning	67.400	66.000	67.803
	<b>121.955</b>	<b>107.000</b>	<b>140.297</b>
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	22.647	0	26.883
Maler	63.196	0	7.655
Elektriker	0	0	3.763
Murer	56.978	0	95.722
Tømrer - isolering af brystninger	88.288	0	73.515
VVS	28.944	0	6.258
Varmemåler	33.297	0	0
Låseservice	1.930	0	2.615
Småanskaffelser	15.657	5.000	0
Diverse	0	0	35.797
Teknisk rådgivning	6.167	0	30.256
Postkasser	2.495	0	0
Gårdlaugsbidrag	150.214	30.000	133.860
Dørtelefoner	6.270	0	0
Portdæk	450.120	500.000	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	250.000	0
	<b>926.203</b>	<b>785.000</b>	<b>416.324</b>

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> (ej revideret)	<u>2015</u>
<b>9. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar og lønadministration	123.129	122.000	120.840
Udarbejdelse og revision af årsrapport	32.500	37.000	32.263
Revisorhonorar, rest sidste år	-4.763	0	0
Varmeregnskabshonorar	27.536	27.000	26.615
Gebyrer m.v.	5.215	5.000	6.570
Porto	320	1.000	590
Kontorartikler	3.988	1.000	324
Telefontilskud	14.100	16.000	11.500
Bestyrelsesmøder og andre møder	13.588	8.000	5.866
Diverse	1.116	1.000	0
Tab på forsikringssager	0	0	7.941
Honorar handelsvurderinger	23.750	10.000	-1.500
Rådgivningshonorar	14.140	24.000	24.031
Abonnementer	9.167	9.000	8.954
	<u><b>263.786</b></u>	<u><b>261.000</b></u>	<u><b>243.994</b></u>
<b>10. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	5.208	5.000	1.725
Renter, pantebreve	0	0	12.711
	<u><b>5.208</b></u>	<u><b>5.000</b></u>	<u><b>14.436</b></u>
<b>11. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	308.398	310.000	321.787
	<u><b>308.398</b></u>	<u><b>310.000</b></u>	<u><b>321.787</b></u>



**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>12. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	16.372.733	16.372.733
Tilgang i årets løb	9.606	0
<b>Anskaffelsessum 31. december 2016</b>	<b><u>16.382.339</u></b>	<b><u>16.372.733</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2016	58.327.267	57.927.267
Årets opskrivning	290.394	400.000
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>58.617.661</u></b>	<b><u>58.327.267</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>75.000.000</u></b>	<b><u>74.700.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>74.000.000</u>	<u>74.000.000</u>
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2016 i henhold til vurdering af 17. januar 2017 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2015 udgør 74.000.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,52 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
<b>13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	41.000	41.000
<b>Anskaffelsessum 31. december 2016</b>	<b><u>41.000</u></b>	<b><u>41.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	36.900	32.800
Årets af- og nedskrivninger	4.100	4.100
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>41.000</u></b>	<b><u>36.900</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.100</u></b>
<b>14. Andre tilgodehavender</b>		
Forudbetalte omkostninger	52.128	14.143
Refusion Gårdlaug	37.350	48.587
	<b><u>89.478</u></b>	<b><u>62.730</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>15. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank, driftskonto	2.722.020	2.324.192
Nykredit, erhvervskonto	0	21.012
Danske Bank, toprente	717.945	717.919
Basisbank, aftaleindlån	747.711	746.219
Nykredit, aftaleindlån	0	776.045
	<u><b>4.187.676</b></u>	<u><b>4.585.387</b></u>
<b>16. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar 2016	<u>1.278.000</u>	<u>1.278.000</u>
	<u><b>1.278.000</b></u>	<u><b>1.278.000</b></u>
<b>17. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2016	58.327.267	57.927.267
Årets værdiregulering	<u>290.394</u>	<u>400.000</u>
	<u><b>58.617.661</b></u>	<u><b>58.327.267</b></u>
<b>18. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	3.169.475	3.034.061
Årets overførte overskud eller underskud	-281.859	-330.638
Afdrag på prioritetsgæld	481.691	470.151
Afskrivninger	<u>-4.100</u>	<u>-4.100</u>
	<u><b>3.365.207</b></u>	<u><b>3.169.474</b></u>

**Noter****19. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter**

	<u>Kurs</u>	<u>Restløbe- tid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf afdrag første år</u>	<u>Kursværdi</u>
BRF, 11.810.000, 2,5% med afdrag	00,00	18	481.691	308.398	10.626.066	10.626.066	493.513	10.566.986
			<b>481.691</b>	<b>308.398</b>	<b>10.626.066</b>	<b>10.626.066</b>	<b>493.513</b>	<b>10.566.986</b>
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån				<u>0</u>				

## Noter

---

### 20. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	155.615	149.010
Fjernvarmeomkostning	-95.988	-91.665
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-3.721	103.868
Energimærke	-20.322	0
	<b>35.584</b>	<b>161.213</b>

### 21. Anden gæld

Moms	15.808	21.714
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	7.553	4.356
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	473	360
Feriepengeforpligtelse funktionærer	19.513	15.060
Revisor	32.500	34.763
Maler	-2	0
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	21.974	18.410
Diverse kreditorer	36.420	22.770
Valuarvurdering	13.890	0
Tilbageholdt feriepenge	1.730	0
	<b>149.859</b>	<b>117.433</b>

## Noter

---

### 22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.626 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør 75.000 t.kr.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529, kr. 770.000 er digitaliseret og ligger ikke til sikkerhed for gæld.

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

### Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikkemedlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

### 23. Eventualforpligtelser

Foreningens ejendom er frivilligt momsregistereret vedrørende foreningens erhvervslejemaal. I denne forbindelse påhviler der foreningen en momsreguleringsforpligtelse. Forpligtelsen er ikke opgjort.

### 24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Slangerupgård 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

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

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.	Bolittype	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	4.260	4.260	64	4.260
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	81	81	1	81
B4	Erhvervslejemål	472	472	3	472
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1.086	1.086	0	1.086
B6	I alt	5.899	5.899	68	5.899

  

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

  

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførelsesår	1931

  

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

  

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

  

Felt nr.	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	75.000.000	12.714

  

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	4.860.565	824

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
H1	Boligafgift	158.330	* 12 /	4.260
H2	Erhvervslejeindtægter	50.954	* 12 /	4.260
H3	Boliglejeindtægter	2.859	* 12 /	4.260
				8

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>År 2014</u>	<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	120	166	46

#### Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

#### Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	14.864
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.615
K3	Teknisk andelsværdi	16.479

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		<u>År 2014</u>	<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	71	157
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	36	71	157

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

#### 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)	85

#### 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	94	110	113

### 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	63.260.868
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	10.626.066
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-10.566.986
	<u>63.319.948</u>
	<b>63.319.948</b>

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

Fordelingstal er areal i henhold til andelsindskud.	4.260
	<u>14.864</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. april 2016)	<u>14.751</u>
--	---------------



## 26. Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017

### Driftsbudget

	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift	1.900.000	1.899.959	1.900.000
Lejeindtægter	681.000	681.981	700.000
Andre indtægter	0	3.500	0
<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.581.000</u>	<u>2.585.440</u>	<u>2.600.000</u>
<b>Udgifter</b>			
Personaleomkostninger	136.000	98.973	125.000
Ejendomsskat og forsikringer	376.000	350.642	360.000
Forbrugsafgifter	369.000	317.294	350.000
Renholdelse	107.000	121.955	125.000
Vedligeholdelse, løbende	785.000	926.203	550.000
Administrationsomkostninger	261.000	263.786	270.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	4.000	3.564	3.500
Afskrivninger	4.000	4.100	41.000
	<u>2.042.000</u>	<u>2.086.517</u>	<u>1.824.500</u>
Renteudgifter, prioritetslån	310.000	308.398	295.000
Renteindtægter, diverse	-5.000	-5.208	5.000
<b>Udgifter i alt</b>	<u>2.347.000</u>	<u>2.389.707</u>	<u>2.124.500</u>
<b>Årets resultat</b>	234.000	195.732	475.500
Afskrivninger jf. ovenfor	4.000	4.100	41.000
Driftens bidrag til likviditet	238.000	199.832	516.500
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Henlagt hensættelse	0	0	0
Forbedringer	0	-9.606	0
Regulering kortfristet gæld vedr. afdrag	0	-11.822	0
Afdrag prioritetsgæld	-482.000	-481.691	494.000
Ændring i arbejdskapitalen	-244.000	-303.287	1.010.500
Arbejdskapital primo	-249.000	-1.303.292	-1.607.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<u>-493.000</u>	<u>-1.606.579</u>	<u>-596.500</u>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>			
Omsætningsaktiver		4.282.154	
afdrag		0	
Kortfristet gæld		<u>-1.028.168</u>	
		3.253.986	
Disponeret arbejdskapital til fremtidig vedligeholdelse		<u>-4.860.565</u>	
		<u>-1.606.579</u>	

# 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.”

## Christian Tellefsen

Administrator

Serienummer: CVR:38058711-RID:1277314905629

IP: 87.51.6.242

2017-04-03 07:55:54Z

NEM ID 

## Micella Gervig Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-001259860372

IP: 80.71.142.24

2017-04-05 17:36:33Z

NEM ID 

## Thomas Felding

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-621640533088

IP: 80.71.142.24

2017-04-06 07:26:25Z

NEM ID 

## Thomas Nicolai Munk Plum

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-438931952591

IP: 128.0.73.9

2017-04-07 09:04:32Z

NEM ID 

## Katia Kromann Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-041499697511

IP: 80.71.142.24

2017-04-09 18:41:36Z

NEM ID 

## Jens Lander-Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-257290289955

IP: 80.71.142.24

2017-04-27 19:23:21Z

NEM ID 

## Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 212.10.140.177

2017-04-27 21:10:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TN651-80TX2-M47U0-QZ3UE-XYX3M-5UWPN

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](mailto: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>