

Andelsboligforeningen Postgården

Jagtvej 68-70, 2200 København N

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for Andelsboligforeningen Postgården.

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 N, den 13. december 2017

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Bestyrelse


Morten Jordt Duedahl


Charlotte Olsen


Bengt Strunch


Mette Bjeldbak-Olesen


Jens Nøhr


Kersti Brosbøl E. Friis

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den .

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Postgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Postgården for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 Postgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 og 1. oktober 2017 - 30. september 2018. Resultatbudgetterne 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 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 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 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 13. december 2017

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



Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32071

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Postgården
Jagtvej 68-70
2200 København N

CVR-nr.: 19 03 58 08

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse

Morten Jordt Duedahl
Charlotte Olsen
Bengt Strunch
Mette Bjeldbak-Olesen
Jens Nøhr
Kersti Brosbøl E. Friis

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Postgården 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 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) 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 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:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

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. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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 foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen ejer flere erhvervslejemål, som udlejes til erhvervsmæssig aktivitet. 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 25 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 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Budget		Budget	
	2017/18 (ej revideret)	2016/17	2016/17 (ej revideret)	2015/16
Boligafgift	1.249.347	1.362.924	1.362.924	1.362.926
1 Lejeindtægter	2.625.000	2.409.001	2.535.000	1.838.746
2 Øvrige indtægter	150.000	228.576	100.000	210.360
Indtægter i alt	4.024.347	4.000.501	3.997.924	3.412.032
3 Personaleomkostninger	-300.000	-286.660	-250.000	-211.146
4 Ejendomsskat og forsikringer	-640.000	-639.833	-675.000	-637.994
5 Forbrugsafgifter	-530.000	-529.326	-500.000	-493.530
6 Renholdelse	-160.000	-158.619	-175.000	-166.384
7 Vedligeholdelse, løbende	-1.100.000	-844.057	-1.100.000	-865.625
Antenneregnskab	0	5.538	0	4.270
8 Administrationsomkostninger	-360.000	-367.923	-325.000	-302.517
9 Øvrige foreningsomkostninger	-40.000	-39.474	-50.000	-45.206
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-16.600	-16.600	-15.000	-13.863
Omkostninger i alt	-3.146.600	-2.876.954	-3.090.000	-2.731.995
Resultat før finansielle poster	877.747	1.123.547	907.924	680.037
10 Finansielle indtægter	203.000	217.550	222.000	31.316
11 Finansielle omkostninger	-410.000	-505.148	-481.392	-290.824
Finansielle poster netto	-207.000	-287.598	-259.392	-259.508
Resultat før skat	670.747	835.949	648.532	420.529
12 Skat af årets resultat	-150.000	-57.434	0	4.388
Årets resultat	520.747	778.515	648.532	424.917
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	1.020.727	1.145.010	1.145.010	509.141
Ekstraordinært afdrag	0	2.000.000	0	0
Modtagne afdrag på gældsbrev	-719.000	-709.486	-709.486	0
Overført restandel af årets resultat	219.020	-1.657.009	212.522	-84.224
Overført til "Overført resultat"	520.747	778.515	648.046	424.917
I alt	520.747	778.515	648.046	424.917

Balance 30. september

Aktiver			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
13	Ejendom	146.375.000	133.875.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>146.375.000</u>	<u>133.875.000</u>
14	Tilgodehavende Københavns Universitet, vuggestue	10.207.773	10.391.324
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.207.773</u>	<u>10.391.324</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>156.582.773</u>	<u>144.266.324</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	3.500	6.950
	Tilgodehavende skat	92.566	157.000
15	Andre tilgodehavender	0	1.419.270
	Periodeafgrænsningsposter	260.639	400.773
	Tilgodehavender i alt	<u>356.705</u>	<u>1.983.993</u>
16	Likvide beholdninger	6.080.215	5.533.428
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.436.920</u>	<u>7.517.421</u>
	Aktiver i alt	<u>163.019.693</u>	<u>151.783.745</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
17 Andelsindskud	1.336.200	1.336.200
18 Reserve for opskrivning af ejendom	106.708.619	95.320.001
19 Overført resultat	22.397.655	24.425.441
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>130.442.474</u>	<u>121.081.642</u>
20 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	5.000.000	2.193.699
Andre reserver	<u>5.000.000</u>	<u>2.193.699</u>
Egenkapital i alt	<u>135.442.474</u>	<u>123.275.341</u>
Gældsforpligtelser		
21 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	22.561.705	25.315.739
Deposita og forudbetalt leje	<u>1.230.341</u>	<u>1.188.226</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.792.046</u>	<u>26.503.965</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.020.727	1.145.008
Mellemregning med andelshavere	2.244.898	46.902
22 Varmeregnskab	105.884	110.058
Indvendig vedligeholdelse for lejere	128.626	119.295
23 Anden gæld	<u>285.038</u>	<u>583.176</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.785.173</u>	<u>2.004.439</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>27.577.219</u>	<u>28.508.404</u>
Passiver i alt	<u>163.019.693</u>	<u>151.783.745</u>
24 Eventualforpligtelser		
25 Nøgleoplysninger		
26 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	250.087	196.019
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.008.176	2.083.286
Lejeindtægter, kælder, p-plads, garage og loft	84.744	50.850
Tomgangsvarme og lejetab	-7.520	-51.328
Ydelse vuggestue	-926.486	-440.081
	<u>2.409.001</u>	<u>1.838.746</u>
2. Øvrige indtægter		
Vaskeri	31.650	31.750
Varmeregnskab	81.926	49.737
Delmoms	115.000	128.873
	<u>228.576</u>	<u>210.360</u>
3. Personaleomkostninger		
Vicevært	64.000	48.000
Reg. feriepengeforpligtelse	1.630	0
Viceværtbureau	173.128	113.693
Dagpengeforsikring og arbejdsskedeforsikring	1.638	1.622
Sociale omkostninger	296	1.887
Inspektør	45.968	45.944
	<u>286.660</u>	<u>211.146</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	459.027	458.499
Forsikringer	146.582	143.631
Abonnementer	34.224	35.864
	<u>639.833</u>	<u>637.994</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
5. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	275.179	244.911
Renovation	189.788	196.092
Elforbrug fællesarealer	64.359	52.527
	<u>529.326</u>	<u>493.530</u>
6. Renholdelse		
Trappevask og vinduespolering	71.970	67.475
Rengøring	15.175	24.836
Affaldshåndtering	6.421	16.845
Snerydning	10.899	881
Renholdelse af fortov	54.154	49.172
Affaldssække	0	7.175
	<u>158.619</u>	<u>166.384</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	3.185	3.178
Varmeanlæg	67.017	53.777
Maler	158.025	209.425
Elektriker	67.609	100.122
Glarmester	11.480	4.840
Murer	45.401	198.303
Tømrer	40.015	117.689
VVS og blikkenslager	242.595	123.672
Låseservice	17.543	9.040
Småanskaffelser	2.030	1.905
Diverse	3.352	1.302
Elevator	9.904	2.899
Salg af nøgler	-4.620	-3.420
Tekniker	13.104	17.870
Gårdhave	27.538	25.023
Udskiftning og reparation gulv trapper	139.879	0
	<u>844.057</u>	<u>865.625</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	200.137	199.131
Udarbejdelse og revision af årsrapport	32.500	32.500
Anden assistance revisor ændring momsregistrering mv.	13.441	12.065
Advokathonorar	6.094	3.485
Varmeregnskabshonorar	31.303	30.333
Gebyrer m.v.	20.670	11.268
Porto	0	120
Kontorartikler	248	550
Generalforsamling mv.	6.380	3.065
Udlejningsomkostninger	43.100	0
Revisor, deltagelse i generalforsamling og bestyrelsesmøde	13.750	10.000
Blomster	300	0
	<u>367.923</u>	<u>302.517</u>
9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	22.200	29.600
Valuarvurdering	17.274	15.606
	<u>39.474</u>	<u>45.206</u>
10. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	5.181
Andre renteindtægter	550	0
Renteindtægter Vuggestue	217.000	26.135
	<u>217.550</u>	<u>31.316</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	456.294	264.938
Amortisering af kurstab på obligationslån	-3.408	25.551
Renter, pengeinstitutter	0	335
Renter, diverse	105	0
Kurstab ved delvis indfrielse	52.157	0
	<u>505.148</u>	<u>290.824</u>
12. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	57.984	0
Regulering af tidligere års skat	-550	-4.388
	<u>57.434</u>	<u>-4.388</u>
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2016	38.554.999	38.508.845
Tilgang i årets løb	1.111.382	46.154
Anskaffelsessum 30. september 2017	<u>39.666.381</u>	<u>38.554.999</u>
Opskrivninger 1. oktober 2016	95.320.001	87.336.155
Årets regulering	11.388.618	7.983.846
Opskrivninger 30. september 2017	<u>106.708.619</u>	<u>95.320.001</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>146.375.000</u>	<u>133.875.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>115.000.000</u>	<u>115.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2017 i henhold til vurdering af 30. september 2017 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør 115.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,20 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.

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
14. Tilgodehavende Københavns Universitet, vuggestue		
Ombygningsomkostninger	10.917.259	10.805.270
Renter realkreditlån	217.000	26.135
Ydelse	-926.486	-440.081
	<u>10.207.773</u>	<u>10.391.324</u>
15. Andre tilgodehavender		
Moms	0	136.012
Mellemregning administrator	0	1.859
Tilgodehavende forsikring	0	2.110
Tilgodehavende leje vuggestue	0	1.251.789
Afdragsordning	0	27.500
	<u>0</u>	<u>1.419.270</u>
16. Likvide beholdninger		
Kasse	2.000	2.000
Nordea, driftskonto	3.712.162	4.599.182
Nykredit, byggekonto	0	894.918
Nordea, driftskonto	2.366.053	37.328
	<u>6.080.215</u>	<u>5.533.428</u>
17. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2016	<u>1.336.200</u>	<u>1.336.200</u>
	<u>1.336.200</u>	<u>1.336.200</u>
18. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2016	95.320.001	87.336.155
Årets værdiregulering	11.388.618	7.983.846
	<u>106.708.619</u>	<u>95.320.001</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
19. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	24.425.441	26.194.223
Årets overførte overskud eller underskud	-1.657.009	-84.224
Afdrag på prioritetsgæld	3.145.010	509.141
Modtagne afdrag på gældsbev.	-709.486	0
Overført til andre reserver	<u>-2.806.301</u>	<u>-2.193.699</u>
	<u>22.397.655</u>	<u>24.425.441</u>
20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. oktober 2016	2.193.699	0
Årets regulering	<u>2.806.301</u>	<u>2.193.699</u>
	<u>5.000.000</u>	<u>2.193.699</u>

Noter**21. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter**

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og Amortiseret bidrag	Kurstab	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, tilpasningslån 0,1266%	102,2	11	0	81.195	-99.645	8.670.828	8.571.183	0	8.756.818
Nykredit, kontantlån 1,9408%	100,0	13	435.062	158.099	0	4.127.618	4.127.618	301.393	4.238.185
Nykredit kontantlån, 1,314%	100,0	14	709.948	217.000	0	10.883.631	10.883.631	719.334	11.121.348
			1.145.010	456.294	-99.645	23.682.077	23.582.432	1.020.727	24.116.351

Amortiseret kurstab

-110.716

Omkostningsført i året

11.071

-99.645

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
22. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	801.620	770.823
Fjernvarmeomkostning	-675.136	-660.765
EMO	-20.600	0
	<u>105.884</u>	<u>110.058</u>
23. Anden gæld		
Moms	46.613	0
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	2.508	0
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	284	1.032
Feriepengeforpligtelse funktionærer	6.720	5.090
Revisor	40.000	40.000
Diverse regninger	188.913	428.498
Skyldige rente og afdrag gæld	0	108.556
	<u>285.038</u>	<u>583.176</u>

24. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant i ejendommen for realkreditlån med regnskabsmæssig værdi 23.682 t.kr.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 25, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

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.

Momsreguleringsforpligtelse udgør t.kr. 2.647.

Noter

25. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Postgården anvendes kvm som fordelingsnøgle.

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	30/09 2015	30/09 2016	30/09 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	6.681	6.681	88	6.681
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	377	377	7	507
B4	Erhvervslejemål	1.912	1.912	11	1.782
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	551
B6	I alt	8.970	8.970	106	9.521

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	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1919-1941

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	

Noter**25. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	146.375.000	15.374	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2017 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	525	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

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
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	113.577	* 12 /	6.681
H2	Erhvervslejeindtægter	171.242	* 12 /	308
H3	Boliglejeindtægter	19.869	* 12 /	36

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-90	64	117

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	19.444
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.164
K3	Teknisk andelsværdi	22.608

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6)</u>		
Feltnr.		<u>År 2014/15</u>	<u>År 2015/16</u>	<u>År 2016/17</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	75	97	89
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	75	97	89

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

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Feltnr.		<u>År 2014/15</u>	<u>År 2015/16</u>	<u>År 2016/17</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	81	76	171

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.

Noter**25. Nøgleoplysninger (fortsat)**

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.213	12.079
Valuarvurdering	21.909	15.374
Anskaffelsessum (kostpris)	5.937	4.166
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.164	2.220
Foreslået andelsværdi	19.444	13.644
Reserver uden for andelsværdi	748	525
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		19
Øvrige omkostninger		47
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		27
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>34</u>

26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 16:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	130.442.474
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.582.432
Prioritetsgæld, kursværdi	-24.116.351
	<u>129.908.555</u>
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-146.375.000
Tilgodehavende Vuggestue, regnskabsmæssig værdi	-10.207.773
Valuarvurdering incl. tillægsleje Vuggestue	157.075.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse ejendom	-492.227
	<u>129.908.555</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2017.

Fordelingstal er areal i henhold til BBR.	<u>6.681</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>19.444</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. januar 2017)	<u>18.000</u>