



**Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20  
E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15  
E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 73 42 09 98  
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

[www.s-revision.dk](http://www.s-revision.dk)

# **Andelsboligforeningen "Toldgaarden"**

**Haraldsdalvej 29-49, 6330 Padborg**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen "Toldgaarden".

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 vores 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.

Padborg, den 5. april 2018

### **Bestyrelse**

Jette Hedegaard  
Formand

Ole Jarlnæs  
Næstformand

Inger Guldborg  
Kasserer

Birgit P. Christoffersen  
Sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Toldgaarden"**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Toldgaarden" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 "Toldgaarden" har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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, 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.

Aabenraa, den 5. april 2018

**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

**Mads Klausen**  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. 34078

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen "Toldgaarden" Haraldsdalvej 29-49 6330 Padborg
	CVR-nr.: 14 32 05 47 Hjemsted: Aabenraa Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 330.000 Andelshavere: 16
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 207, Bov
<b>Bestyrelse</b>	Jette Hedegaard, Formand Ole Jarlnæs, Næstformand Inger Guldborg, Kasserer Birgit P. Christoffersen, Sekretær
<b>Revisor</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

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

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

### **Indtægter**

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer ved overdragelse m.v. indtægtsføres i takt med ledelsens 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 samt realiserede og urealiserede kursgevinster.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat. 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 mv.).

### 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.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

#### 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,

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 17 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 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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>	2017 kr.	Budget 2017 t.kr. (ej revideret)	2016 kr.
Boligafgift	771.425	772	776.015
1 Øvrige indtægter	0	0	4.542
<b>Indtægter i alt</b>	<b>771.425</b>	<b>772</b>	<b>780.557</b>
2 Ejendomsomkostninger	-176.511	-168	-169.099
Renholdelse	-59.923	-50	-59.951
3 Vedligeholdelse, løbende	-835.447	-252	-124.481
4 Administrationsomkostninger	-29.920	-25	-27.872
5 Øvrige foreningsomkostninger	-15.000	-15	-10.350
Omkostninger i alt	-1.116.801	-510	-391.753
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-345.376</b>	<b>262</b>	<b>388.804</b>
6 Finansielle indtægter	28.882	5	8.087
7 Finansielle omkostninger	-99.541	-86	-100.963
Finansielle poster netto	-70.659	-81	-92.876
<b>Årets resultat</b>	<b>-416.035</b>	<b>181</b>	<b>295.928</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	181.474	179	179.184
Indeksregulering af indeksslån	-13.518	0	-12.591
Overført restandel af årets resultat	-605.481	2	131.155
Kursregulering af værdipapirer	21.490	0	-1.820
Overført til "Overført resultat"	-416.035	181	295.928
<b>I alt</b>	<b>-416.035</b>	<b>181</b>	<b>295.928</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Anlægsaktiver</b>		
Ejendom	5.250.227	5.250.227
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.250.227</u>	<u>5.250.227</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.250.227</u></b>	<b><u>5.250.227</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
9 Andre tilgodehavender	1.611	5.145
Periodeafgrænsningsposter	31.379	30.842
Tilgodehavender i alt	<u>32.990</u>	<u>35.987</u>
10 Værdipapirer	<u>174.930</u>	<u>153.440</u>
11 Likvide beholdninger	<u>322.684</u>	<u>912.379</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>530.604</u></b>	<b><u>1.101.806</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.780.831</u></b>	<b><u>6.352.033</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>			
12	Andelsindskud	330.000	330.000
13	Overført resultat	1.046.042	1.462.077
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.376.042</u></b>	<b><u>1.792.077</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.349.707</u>	<u>4.517.661</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.349.707</u>	<u>4.517.661</u>
15	Anden gæld	<u>55.082</u>	<u>42.295</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>55.082</u>	<u>42.295</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.404.789</u></b>	<b><u>4.559.956</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.780.831</u></b>	<b><u>6.352.033</u></b>
<b>16</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>17</b>	<b>Nøgleoplysninger</b>		
<b>18</b>	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

---

	2017 kr.	Budget 2017 t.kr. (ej revideret)	2016 kr.
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Gebyrer ved salg af andele	0	0	4.500
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	0	0	42
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.542</b>

## 2. Ejendomsomkostninger

Ejendomsskatter inkl. vand og renovation	144.704	135	136.011
Forsikring	31.179	32	30.754
El til port	628	1	2.334
	<b>176.511</b>	<b>168</b>	<b>169.099</b>

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshavere og tredjemand, har foreningen tegnet sædvanlig bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse udgør kr. 2.100.000, dog er der et maksimum pr. skade kr. 538.000 og maksimum til sagsomkostninger kr. 129.000. Selvriskoen pr. skade udgør kr. 10.762.

## 3. Vedligeholdelse, løbende

Murerarbejde, gavl	15.792	0	9.253
Reparation og vandskuring af lyskasser	0	0	11.127
Facadedøre	449.155	0	2.519
Udskiftning af vidue	3.000	0	9.359
Fugtmåling	0	0	2.152
Låsesystem	0	0	6.548
Småanskaffelser	0	2	4.097
Algebehandling	0	0	15.625
Reparation af sokler	71.581	0	0
Efterset dræn	4.813	0	0
Isolering	262.261	0	0
Energimærkning	0	0	39.600
Løbende vedligeholdelse	0	250	0
Udgifter til fællesareal	28.845	0	24.201
	<b>835.447</b>	<b>252</b>	<b>124.481</b>

## Noter

---

	2017 kr.	Budget 2017 t.kr. (ej revideret)	2016 kr.
<b>4. Administrationsomkostninger</b>			
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	17	17.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	1.000
Gebyrer mv.	1.637	0	652
Kontorartikler	837	0	1.239
Kontingenter	4.177	3	3.235
Generalforsamling	5.819	5	4.746
Gaver	450	0	0
	<b>29.920</b>	<b>25</b>	<b>27.872</b>
<b>5. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	15.000	15	10.350
	<b>15.000</b>	<b>15</b>	<b>10.350</b>
<b>6. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	70	0	303
Kursregulering af værdipapirer	21.490	0	0
Aktieudbytte	7.322	5	7.784
	<b>28.882</b>	<b>5</b>	<b>8.087</b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	175.153	177	177.640
Heraf offentlig ydelsesstøtte	-89.133	-91	-91.316
Indeksregulering af indeksslån	13.518	0	12.591
Renter, kreditorer	0	0	121
Kursregulering af værdipapirer	0	0	1.820
Renter og gebyr, Skat	3	0	107
	<b>99.541</b>	<b>86</b>	<b>100.963</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>8. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>5.250.227</u>	<u>5.250.227</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<u><b>5.250.227</b></u>	<u><b>5.250.227</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>5.250.227</b></u>	<u><b>5.250.227</b></u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>7.050.000</u>	<u>7.050.000</u>
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	0	5.145
Tilgodehavende udbytteskat	<u>1.611</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.611</b></u>	<u><b>5.145</b></u>
<b>10. Værdipapirer</b>		
Sydbank, 700 stk.	<u>174.930</u>	<u>153.440</u>
	<u><b>174.930</b></u>	<u><b>153.440</b></u>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Sydbank, kontonr. 219064-8	322.684	383.679
Sydbank, Højrentekonto	<u>0</u>	<u>528.700</u>
	<u><b>322.684</b></u>	<u><b>912.379</b></u>
<b>12. Andelsindskud</b>		
2 boliger á 6 andele á kr. 3.000	36.000	36.000
6 boliger á 5 andele á kr. 3.000	90.000	90.000
6 boliger á 8 andele á kr. 3.000	144.000	144.000
2 boliger á 10 andele á kr. 3.000	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
	<u><b>330.000</b></u>	<u><b>330.000</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>13. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	1.462.077	1.166.150
Årets overførte overskud eller underskud	-605.481	131.155
Afdrag på prioritetsgæld	181.474	179.183
Indeksregulering af indeksslån	-13.518	-12.591
Kursregulering af værdipapirer	21.490	-1.820
	<u><b>1.046.042</b></u>	<u><b>1.462.077</b></u>

## Noter

---

### 14. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi
Nykredit, kont.indekslån	127,00	27	17.937	17.897	2.090	329.261	329.261	554.620
Nykredit, kont.indekslån	127,00	27	28.932	28.867	3.373	531.099	531.099	894.603
Nykredit, kont.indekslån	127,00	27	4.507	4.464	524	82.464	82.464	138.543
Nykredit, kont.indekslån	127,00	27	7.269	7.200	845	133.016	133.016	223.469
Nykredit, kont.indekslån	127,00	27	15.297	9.963	1.811	285.456	285.456	395.415
Nykredit, kont.indekslån	127,00	27	8.081	5.263	957	150.801	150.801	208.890
Nykredit, kont.indekslån	133,75	30	16.007	9.688	1.945	307.095	307.095	431.682
Nykredit, kont.indekslån	133,75	30	9.660	5.846	1.174	185.316	185.316	260.498
Nykredit, kont.indekslån	133,75	30	3.987	3.562	498	78.776	78.776	129.383
Nykredit, kont.indekslån	133,75	30	2.406	2.150	301	47.538	47.538	78.076
Nykredit, tilpasningslån	116,79	24	67.391	80.253	0	2.218.885	2.218.885	2.447.373
			<b>181.474</b>	<b>175.153</b>	<b>13.518</b>	<b>4.349.707</b>	<b>4.349.707</b>	<b>5.762.552</b>
Modtaget ydelsesstøtte				-89.133				
				<b>86.020</b>				

## Noter

---

### 15. Anden gæld

Moms	18.602	5.962
Revisor	17.000	17.000
Omkostninger	19.480	15.635
Forudmodtaget husleje	0	3.657
Skattekontoen	0	41
	<u>55.082</u>	<u>42.295</u>

### 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.350 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 5.250 t.kr.

### 17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen "Toldgaarden" anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.736	1.736	16	1.736
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	192	192	7	192
B6	I alt	<u>1.928</u>	<u>1.928</u>	<u>23</u>	<u>1.928</u>

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>					<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår				1989
D2	Ejendommens opførelsesår				1921
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2017 kr.</b>		<b>Ejendomsværdi (F2) m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	7.050.000		3.657	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2017 kr.</b>		<b>Andre reserver (F3) m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0		
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

#### 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.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	55.540	* 12 /	1.736
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.736
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.736

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	187	170	-240

#### 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:

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

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	1.016
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.232
K3	Teknisk andelsværdi	3.248

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	65	433
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	57	65	433

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	16

## Noter

---

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	102	103	105

#### 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> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	4.061	3.657
Anskaffelsessum (kostpris)	3.024	2.723
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.232	2.009
Foreslået andelsværdi	1.016	914
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		384
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		61
Øvrige omkostninger		21
Finansielle poster, netto		5
Afdrag		13
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

## Noter

---

### 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	1.376.042
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	7.050.000
Ejendommens kostpris	-5.250.227
	<u>3.175.815</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.349.707
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.762.552
	<u>1.762.970</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2017.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>330.000,00</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>5,34</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2017)	<u>6,69</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
	2	18.000	36.000	96.162	192.324
	6	15.000	90.000	80.135	480.810
	6	24.000	144.000	128.216	769.296
	2	30.000	60.000	160.270	320.540
	<u>16</u>		<u>330.000</u>		<u>1.762.970</u>