TEL.: +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA REVISION

ANDELSBOLIGFORENINGEN
ELLESLETTEN I

ÅRSRAPPORT 2017
BUDGET 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for året 2017	5
Balance pr. 31. december 2017	6-8
Noter	9
Værdiansættelse af andele	10
Likviditetsoversigt pr. 31. december 2017 og 2018	11
Nøgletal	12-13

ADMINISTRATION

DEAS
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

REVISION

BHA Statsautoriseret Revision A/S

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2017 for A/B Ellesletten I.

Årsregnskabet er opstillet i overenstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A 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 regnskabs året 1. januar - 31. december 2017.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 5. maj 2018

Administrator

DEAS A/S

Annett Klevenhaus
ejendomsadministrator

Benny Thirup
regnskabschef

Bestyrelsen

Vedbæk, den 5. maj 2018

Dorthe Bau Iarsen
formand

Charlotte Hansen

~~Mette Andersen~~

Pernille Birch

Hannah ~~Wang-Dantzer~~

Berit Vendelbo

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 17. maj 2018.

Vedtaget andelskrone..... 14,6

dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Ellesletten

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ellesletten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

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.

Hellerup, den 5. maj 2018
BHA Statsautoriseret Revision A/S

Henrik Bojer
statsautoriseret revisor
mne. nr. 11684

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Ellesletten I for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen og medregnes ikke som en del af egenkapitalen og ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgletalsoplysninger 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.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret, idet gæld til realkreditinstitutter er indregnet til pantebrevsrestgæld mod tidligere til kursværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/ forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles (optages) til valuarvurdering iht. Lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b Værdiregulering indregnes på egenkapitalen.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgælden på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE

Konto nr.		Note	Regnskab 2017 kr.	Budget 2017 1.000 kr. (ej revideret)	Budget 2018 1.000 kr. (ej revideret)
	INDTÆGTER				
1201	Boligafgift-M		483.648	483	286
43071	Rente M-penge		621	0	0
2070	Andre indtægter		260	0	0
43581	Renter, udløb 2033		-67.398	0	0
43581	Prioritetsafdrag, udløb 2033		-101.129	-170	-169
13801	Vedligeholdelse-M		0	-12	-12
83371	Overført fra M-fond		0		
	M-Udgifter		-167.646	-182	-181
13950	**Hensat vedl. M**		-300.000	-300	-100
	DRIFTRESULTAT-M		16.002	1	5
1201	Boligafgift-B		1.173.600	1.173	1.080
1483	Afgift fællesantenne		10.080	10	10
11040	Dagrenovation		-58.446	-56	-56
11030	Vandafgift		-116.645	-115	-115
12010	Diverse forsikring		-72.159	-66	-70
13802	Vedligeholdelse B		-262.057	-70	-70
11020	El-forbrug		-15.000	-15	-15
11010	Ejendomsskatter		-475.731	-502	-502
11021	El-fælleshus		-8.151	-11	-11
14170	Drift fælleshus, incl. Rengøring		-41.473	-34	-34
16113	Nyanskaffelser		-11.265	-8	0
2020	Tørretumbler		0	3	3
13803	Vedligeholdelse lokaler m.v.		0	0	-8
14160	Drift fællesarealer		-85.151	-70	-30
12205	Service varmeanlæg + rep. Tørretumbler		-12.762	-5	-5
14150	Vedligeholdelse fællesanlæg		0	-8	-8
16122	Bestyrelsesudgift		-4.382	-4	-4
14161	Fælles arbejdsdage		-5.547	-8	-8
16130	Fællesudgifter/ diverse		-1.250	-10	-10
16127	Diverse abonnementer		-4.656	-5	-5
12260	Fællesantenne		-15.682	-10	-10
16001	Administrationshonorar		-66.410	-62	-50
16021	Revision		-15.000	-15	-15
16110	Valuar + netsgebyr		-17.258	-16	-21
16121	Varmeregnskab		-9.797	0	0
43071	Renter af B-penge		-1.844	-1	-1
83371	Overført fra B-fond		243.550	0	0
	B-udgifter		-1.057.117	-1.088	-1.045
13950	Hensat vedl. - B		-100.000	-100	-50
	DRIFTRESULTAT - B		26.563	-5	-5
	Boligafgift i alt		1.667.328	1.666	1.363
	Udgifter i alt		-1.224.763	-1.270	-1.226
	Hensættelser i alt		-400.000	-400	-150
	DRIFTRESULTAT I ALT		42.566	-4	-13

BALANCE PR. 31.12.2017

AKTIVER

	Note	Kr.	Kr.
EJENDOM			
Ejendomsværdi 1/10 2017	2	40.000.000	
Opskrivning valuar		17.100.000	
			57.100.000
ANDRE TILGODEHAVENDER			
Handel		1.623.122	1.623.122
LIKVIDE BEHOLDNINGER			
Bank indestående, aftale konto		703.709	
Bank indestående, danske bank		1.037.100	
			1.740.809
AKTIVER I ALT			60.463.931

BALANCE PR. 31.12.2017

PASSIVER

	Note	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL			
Indskud (andele)			3.783.407
Prioritetsafdrag:			
Saldo pr. 1. januar 2017		22.693.849	
Periodens afdrag		101.129	
			22.794.978
Indekstillæg:			
Saldo pr. 1. januar 2017		-6.711.576	-6.711.576
Overført overskud:			
Saldo pr. 1. januar 2017		-2.260.798	
Periodens resultat		42.566	
			-2.218.232
Opskrivning af ejendom:			
Saldo pr. 1. januar 2017		35.378.204	
Regulering 2017		2.400.000	
			37.778.204
	3		55.426.781
HENLÆGGELSER TIL VEDLIGEHOLDELSE M-PENGE			
Saldo pr. 1. januar 2017		579.950	
Periodens forbrug			
Periodens henlæggelse		300.000	
			879.950
HENLÆGGELSER TIL VEDLIGEHOLDELSE B-PENGE			
Saldo pr. 1. januar 2017		256.463	
Periodens forbrug,		-243.550	
Periodens henlæggelse		100.000	
			112.913
PRIORITETSGÆLD			
Nykredit		2.102.066	
Kursregulering af lån		0	
	4		2.102.066

BALANCE PR. 31.12.2017

PASSIVER

	Note	Kr.	Kr.
VARMEREGNSKAB 2017/2018			
Varmebidrag		161.104	
varmeudgifter		-63.560	
			97.544
KREDITORER			
Kreditor		181.812	
Handel		1.618.547	
skyldige fakturering		2.375	
bankgæld		653	
Forudbetalt Boligafgfit		3.698	
mellemregning deas		3.951	
skyldige omkostninger		18.000	
Skyldige lønomkostninger		641	
Hensættelse til revision		15.000	
			1.844.677
PASSIVER I ALT			60.463.931

Eventualforpligtelser

NOTER

1 REGNSKABSPRINCIPPER:

Af de samlede nettorenteindtægter overføres renter til de 2 vedligeholdelsesfonde iht. endeligt likviditetsbudget, de resterende fordeles mellem M og B-penge i forhold til de beregnede renter i det endelige driftbudget.

Renter af indekslån betales i henhold til Lov nr. 82 af 17. marts 1982 indtil videre af stat og kommune, og er derfor ikke medtaget i regnskabet.

Ejendommen er ansat til handelsværdi, som er opgjort af uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden jfr. vedtægternes § 16A og cirkulære om prisfastsættelse

2 EJENDOM:
Ejendommens kontantvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 40.000.000, heraf grundværdi kr. 22.019.300.

3 ANDELENES VÆRDI 31/12 2017

	M-penge	B-penge	I alt
Egenkapital. pr. 1/1 2017	52.499.979	383.107	52.883.086
Årets over/underskud	16.002	26.563	42.566
Afdrag på Gæld	101.129	0	101.129
Årets opskrivning af ejendom	2.400.000	0	2.400.000
Egenkapital. pr. 31/12 2017	55.017.110	409.670	55.426.781
Prioritetsgæld kursværdi	-2.196.388	0	-2.196.388
Prioritetsgæld restgæld	2.102.067	0	2.102.067
Andelsværdi pr. 31/12 2017	54.922.789	409.670	55.332.459

4 Den kontante kursværdi af prioritetsgælden til Nykredit pr. 31. december 2017 fremkommer på følgende måde:

1. Hovedstol kr. 2.445.000.

Kontantlån kr. 2.102.066,66, X kurs 100.000	kr.	2.102.066
Kontant obligationsrestgæld pr. 31/12 2017.....	**kr.**	**2.102.066**

5 I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, har foreningen modtaget kr. 14.483.340 der efter § 160 k i lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsbolig-boligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening

6 Nøgletal

Specifikation af andelsværdi pr. bolig:

Bolig.nr	m2	Fordelt pr. m2	Fordelt	Andelsværdi
Ellesletten 75	110	2.638.213	17.070	2.655.282
Ellesletten 77	110	2.638.213	17.070	2.655.282
Ellesletten 79	100	2.398.375	17.070	2.415.445
Ellesletten 81	100	2.398.375	17.070	2.415.445
Ellesletten 83	70	1.678.863	17.070	1.695.932
Ellesletten 85	70	1.678.863	17.070	1.695.932
Ellesletten 87	70	1.678.863	17.070	1.695.932
Ellesletten 89	70	1.678.863	17.070	1.695.932
Ellesletten 91	110	2.638.213	17.070	2.655.282
Ellesletten 93	110	2.638.213	17.070	2.655.282
Ellesletten 95	110	2.638.213	17.070	2.655.282
Ellesletten 97	110	2.638.213	17.070	2.655.282
Ellesletten 101	85	2.038.619	17.070	2.055.688
Ellesletten 103	85	2.038.619	17.070	2.055.688
Ellesletten 105	100	2.398.375	17.070	2.415.445
Ellesletten 107	100	2.398.375	17.070	2.415.445
Ellesletten 109	110	2.638.213	17.070	2.655.282
Ellesletten 111	110	2.638.213	17.070	2.655.282
Ellesletten 113	85	2.038.619	17.070	2.055.688
Ellesletten 115	85	2.038.619	17.070	2.055.688
Ellesletten 117	85	2.038.619	17.070	2.055.688
Ellesletten 119	85	2.038.619	17.070	2.055.688
Ellesletten 121	110	2.638.213	17.070	2.655.282
Ellesletten 123	110	2.638.213	17.070	2.655.282
afrundet	**2.290**	**54.922.789**	**409.670**	**55.332.459**

7 Foreningen har stillet 2 garantier til en samlet oprindelig værdi af kr. 751.400.

LIKVIDITETSOVERSIGT

Pr. 31.12.2017 og 31.12.2018

	1000 kr.	1000 kr.
DISPONIBLE BELØB		
Bank-beholdning	1.741	
Tilgodehavender	1.623	
		3.364
GÆLDSPOSTER		
Kreditor	182	
Handel	1619	
Skyldige omkostninger	18	
Mellemregning/fakturering Deas	6	
Bankgæld	1	
Forudbetalt husleje	4	
Hensættelse til revision	15	
Skyldige lønomkostninger	1	1846
BEREGNET LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2017		1.518
Budgetterede nettohenlæggelser til vedligeholdelsesfond		150
BEREGNET LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2018		1.668