

Deloitte.

REVISOR

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 98 35 58
Weidekampsgade 8
Postboks 1600
0900 København C
Telefon: 38 10 20 30
Telefax: 38 10 20 40
www.deloitte.dk

Andelsboligforeningen Trianglen
CVR-nr. 27 49 90 15
Københavns Kommune

Årsrapport 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Noter til årsregnskabet	10
Note, nøgleoplysninger	16
Note, værdiansættelse af andele	21

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Trianglen
Østerbrogade 78-80, Ndr. Frihavnsvej 5
2100 København Ø

CVR-nr. 27 49 90 15

Stiftet: 2003

Hjemstedskommune: Københavns Kommune

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Bodil Bjerk, formand

Jesper Olesen

Søren Bech

Mette Andersen

Ulrik Gutkin

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Frederiksholms Kanal 18

1220 København K

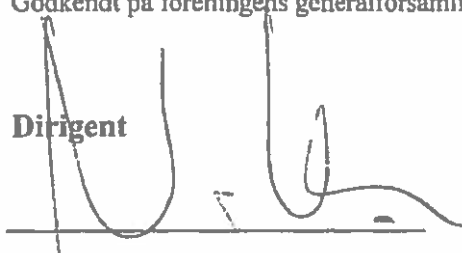
Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 6. marts 2017

Dirigent

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'U' followed by a smaller 'L' and a long horizontal stroke.

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Andelsboligforeningen Trianglen.

Årsrapporten 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 foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2016, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15.02.2017

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Bestyrelse



Bodil Bjerk
formand



Jesper Olesen



Søren Bech



Mette Andersen



Ulrik Gullin

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Trianglen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Trianglen for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 revisions bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 andelsboligforeningens bestyrelse 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, indstille driften eller ikke 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan betyde 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 notecoplysningerne, 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi i identificerer under revisionen.

København, den 15.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Eigil Hansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 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 foreningens 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Driftsmateriel, inventar mv.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattepligtige 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 23 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 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 16.

Resultatopgørelse for 2016

	Note	Realiseret 2016 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
Boligaft, andelshavere	1	516.568	505.000	1.009.294
Lejeindtægter	2	4.555.972	4.490.756	4.602.666
Øvrige indtægter	3	76.714	60.000	60.026
Indtægter		5.149.254	5.055.756	5.671.986
Skatter og forbrugsafgifter	4	(473.299)	(502.000)	(508.930)
Forsikringer og abonnementer	5	(94.649)	(98.000)	(92.614)
Renholdelse	6	(266.502)	(242.000)	(231.716)
Vedligeholdelse, løbende	7	(262.048)	(220.000)	(113.770)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	0	(300.000)	(12.500)
Administrationsomkostninger	9	(203.791)	(177.000)	(267.690)
Indvendig vedligeholdelse for lejere		(8.756)	(8.756)	(8.756)
Omkostninger		(1.309.045)	(1.547.756)	(1.235.976)
Resultat før finansielle poster		3.840.209	3.508.000	4.436.010
Finansielle omkostninger	10	(1.440.322)	(1.490.000)	(2.946.941)
Resultat før skat		2.399.887	2.018.000	1.489.069
Skat af årets resultat		(1.729)	0	0
Årets resultat		2.398.158	2.018.000	1.489.069
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv."				
Betalte prioritetsafdrag		1.328.426	1.261.000	1.257.253
Overført restandel af årets resultat		1.069.732	757.000	231.816
Disponeret		2.398.158	2.018.000	1.489.069

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendommen matr. nr. 6149 Udenbys Klædebo	11	59.457.277	59.457.277
Materielle anlægsaktiver		59.457.277	59.457.277
Anlægsaktiver		59.457.277	59.457.277
Varmeafregning		5.005	4.123
Varmeregnskab, igangværende	12	47.889	71.790
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	1.090
Mellemregning med administrator		18.229	3.628
Andre tilgodehavender	13	7.126	39.446
Tilgodehavender		78.249	120.077
Likvide beholdninger	14	6.744.300	5.615.197
Omsætningsaktiver		6.822.549	5.735.274
Aktiver		66.279.826	65.192.551
Andelsindskud		1.485.050	1.485.050
Overført resultat mv.		10.445.979	8.047.819
Egenkapital	15	11.931.029	9.532.869
Prioritetsgæld	16	52.719.938	54.043.971
Deposita og forudbetalt leje		1.504.453	1.490.690
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere	17	37.944	29.188
Forudbetalt boligafgift mv.		5.140	0
Selskabsskat		1.729	0
Anden gæld	18	79.593	95.833
Gældsforpligtelser	19	54.348.797	55.659.682
Passiver		66.279.826	65.192.551
Eventualforpligtelser	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Hæftelsesforhold	22		
Nøgleoplysninger	23		
Beregning af andelsværdi	24		

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2016 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
1. Boligafgift, andelshavere			
Boligafgift, beboelse	516.568	505.000	1.009.294
	516.568	505.000	1.009.294
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelse	68.596	69.000	68.703
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	8.756	8.756	8.756
Lejeindtægt, beboelse inkl. indvendig vedligeholdelse	77.352	77.756	77.459
Lejeindtægter, erhverv	4.418.620	4.353.000	4.465.207
Lejeindtægter, parkering, lejere	48.000	48.000	48.000
Lejeindtægter, parkering, andele	12.000	12.000	12.000
	4.555.972	4.490.756	4.602.666
3. Øvrige indtægter			
Omkostninger refunderet via varmeregnskab	60.198	60.000	59.776
Diverse øvrige indtægter	16.516	0	250
	76.714	60.000	60.026
4. Skatter og forbrugsafgifter			
Grundskyld til kommunen	289.925	290.000	289.925
Dagrenovation mv.	71.784	72.000	77.789
Vandforbrug	94.771	110.000	103.576
Elforbrug	16.819	30.000	37.640
	473.299	502.000	508.930
5. Forsikringer og abonnementer			
Bygningsforsikring	76.434	79.000	74.682
Arbejdsskadeforsikring	2.247	0	2.165
Bestyrelsesforsikring	13.143	15.000	13.143
Serviceabonnementer	2.825	4.000	2.624
	94.649	98.000	92.614

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2016 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
6. Renholdelse			
Vicevært, ekstern	181.845	155.000	154.580
Snerydning	11.139	10.000	4.988
Renholdelse af fortove	73.518	77.000	72.148
	266.502	242.000	231.716
7. Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager, VVS mm.	38.543		2.037
Murer	6.688		0
Snedker/tømrer	7.649		0
Elektriker og el-artikler	76.138		7.408
Maler og malerartikler	27.631		6.875
Låsesmed inkl. nøgler	(1.853)		79.795
Centralvarmeanlæg	5.693		10.840
Kloak og faldstammer	26.025		7.539
Fællesarealer, gård	18.188		3.784
Navneskilte	290		435
Diverse materialer og småanskaffelser	2.034		1.768
Diverse løbende vedligeholdelse	55.022		(6.711)
	262.048	220.000	113.770
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Facadeisolering	0		12.500
	0	300.000	12.500

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2016 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
9. Administrationsomkostninger			
Administration, ordinært	67.157	67.000	65.983
Administration, ekstraordinært	0	0	25.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.000	35.000	38.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest tidl. år	625	0	16.563
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	18.500	18.500	13.214
Varmeregnskabshonorar	22.096	21.500	21.496
Teknisk rådgivning	31.249	0	51.250
Honorar, valuarvurdering	11.500	10.000	9.750
Mødeomkostninger inkl. gaver	2.752	10.000	475
Diverse	11.912	15.000	25.959
	203.791	177.000	267.690
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter/-bidrag, jf. note 16	1.435.928	1.450.000	1.596.150
Renteudgifter, pengeinstitutter	0	0	1.531
Kurstab og låneomkostninger	4.394	40.000	1.349.260
	1.440.322	1.490.000	2.946.941

Noter til årsregnskabet

		2016	2015
		kr.	kr.
11. Ejendommen matr. nr. 6149 Udenbys Klædebo			
Anskaffelsessum primo		59.457.277	59.457.277
Anskaffelsessum ultimo		59.457.277	59.457.277
Offentlig almindelig vurdering 01.10.2012			
		143.000.000	143.000.000
Heraf grundværdi		8.527.200	8.527.200
12. Varmeregnskab, igangværende			
Indbetalt sonto		(389.540)	(389.181)
Afholdte omkostninger, fjernvarme		437.429	460.971
		47.889	71.790
13. Andre tilgodehavender			
Mellemregning m/Østerbrogade 82		7.126	39.446
		7.126	39.446
14. Likvide beholdninger			
Nordea Bank A/S, konto 5496 433 655 (driftskredit maks. 1 mio.kr.)		6.744.300	5.615.197
		6.744.300	5.615.197
15. Egenkapital			
Andelsindskud			
Andelsindskud	4.442 m ² a 350 kr.	1.554.700	1.554.700
Udsolgte andele primo	(199) m ² a 350 kr.	(69.650)	(69.650)
Saldo ultimo		1.485.050	1.485.050
Overført resultat mv.			
Saldo primo		8.047.821	6.558.750
Betalte prioritetsafdrag		1.328.426	1.257.253
Overført restandel af årets resultat		1.069.732	231.816
Saldo ultimo		10.445.979	8.047.819
Egenkapital i alt 31.12		11.931.029	9.532.869

Noter til årsregnskabet

	Afdrag kr.	Renter og bidrag kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
16. Prioritetsgæld				
Nordea Kredit (Opr. 55.100.000)	a) 1.328.426	1.435.928	52.790.864	54.021.502
	1.328.426	1.435.928	52.790.864	54.021.502
Amortiseret kurstab			(70.926)	
Regnskabsmæssig restgæld			52.719.938	
			2016	2015
			kr.	kr.
Opdeling af lån				
Langfristet del			51.432.595	52.790.865
Kortfristet del (næste års afdrag)			1.358.269	1.328.426
			52.790.864	54.119.291
a) Kontantlån. Konvertibelt. Pålydende rente 2,00 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2278 pct. p.a. Restløbetid 28 år og 3 måneder.				
17. Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere				
Saldo primo			29.188	20.432
Hensat i året			8.756	8.756
			37.944	29.188
18. Anden gæld				
Revision og regnskabsmæssig assistance			38.000	38.000
Valuarvurdering			11.500	9.750
Håndværkere og ejendomsservice			15.623	31.567
Diverse skyldige omkostninger			14.470	16.516
			79.593	95.833
19. Gældsforpligtelser				
Af de samlede gældsforpligtelser er 51.433 t.kr. langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gældsforpligtelse består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 16.				

Noter til årsregnskabet

20. Eventualforpligtelser

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

Vedligeholdelsesforpligtelser

Der påhviler foreningen vedligeholdelsesforpligtelser overfor de udlejede lejligheder i henhold til lejelovgivningen.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19.05.1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning.

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for engagement med Nordea Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 1 mio.kr. med pant i ejendommen, matr.nr. 6149 Udenbys Klædebo.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 59.457 t.kr.

22. Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Note, nøgleoplysninger

23. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer jf. BBR oplysninger. I Andelsboligforeningen Trianglen anvendes andelsindskuddene, forholdsmæssigt svarende til boligareal fra anden kilde, som fordelingsnøgle. 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 årsregnskab. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	22	4.103
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		4.103
B3	Boliglejemål	1	199
B4	Erhvervslejemål	7	2.616
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	30	6.918

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår: 2003
D2	Ejendommens opførelsesår: 1883

Note, nøgleoplysninger

23. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	187.055.074	27.039

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	0

Note, nøgleoplysninger

23. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Hår foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	42.042	x 12	/4.103	123
H2	Erhvervslejeindtægt	368.420	x 12	/4.103	1.078
H3	Boliglejeindtægt	6.446	x 12	/4.103	19

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	(168)	363	584

Note, nøgleoplysninger

23. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	33.043	Andelsværdi på balancedagen (note 24) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.583	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	44.626	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	36	16	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	267	2	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	303	18	38

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	9

Note, nøgleoplysninger

23. Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	262	306	324

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. andels-m ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	34.853	20.671
Valuarvurdering	45.590	27.039
Anskaffelsessum (kostpris)	14.491	8.595
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.583	6.870
Foreslået andelsværdi	33.043	19.597
Reserver uden for andelsværdi	0	0

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	126
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelskvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	389
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	1.689

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	7
Øvrige omkostninger	25
Finansielle poster, netto	35
Afdrag	33
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	10
---	----

Note, værdiansættelse af andele

24. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

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

Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom

Egenkapital før andre reserver		11.931.029	9.532.869
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 17.01.2017	187.055.074		
Individuelle forbedringer, altaner, kostpris	(2.653.457)		
Ejendommens bogførte værdi	<u>(59.457.277)</u>	124.944.340	111.889.266
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	(54.021.502)		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	<u>52.719.938</u>	(1.301.564)	1.745.969
Maksimal reguleret egenkapital		<u>135.573.805</u>	<u>123.168.104</u>

Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:

	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>135.573.805</u>	<u>123.168.104</u>
	Andelsindskud	1.485.050	1.485.050
Maksimal værdi pr. andelskrone		<u>91,29</u>	<u>82,94</u>
Svarende til værdi pr. m²		<u>31.952</u>	<u>29.029</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2016 i henhold til vurdering af 17.01.2017 af ejendomsmægler og valuar Asger Nymann.

Note, værdiansættelse af andele

24. Beregning af andelsværdi, fortsat

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,7%. 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.


I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 91,29 kr.


På den ordinære generalforsamling den 12.04.2016 blev værdien pr. andelsindskud fastsat til 82,94 kr.


BOEL BJØRK


SØREN KOCH


KETTE ANDERSEN


ULRIK GUTMAN


JESPER UGEBY