

**A/B Bentzonsvej 17 - 19****Årsrapport for 2015/2016**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den <sup>25</sup>/<sub>11</sub> 2016

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Side 3	Oplysninger om foreningen
Side 4	Bestyrelsens påtegning
Side 5	Den uafhængige revisors erklæringer
Side 6 - 7	Anvendte regnskabsprincipper
Side 8	Resultatopgørelse
Side 9	Balance
Side 10 - 15	Notespecifikationer
Side 16	Andelsværdi
Side 17 - 18	Oplysninger og nøgletal i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2. og 4. iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013

## Oplysninger om foreningen

<b>Foreningens navn</b>	Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17 - 19
<b>Adresse</b>	Bentzonsvej 17 - 19 2000 Frederiksberg
<b>Matr.nr.</b>	10 DN, Frederiksberg
<b>Kommune</b>	Frederiksberg
<b>BBR oplysninger</b>	Ejendommens areal udgør 1.545 kvm og består af 19 andele – heraf én sammenlagt og én usolgt (viceværtlejlighed).
<b>Forsikring</b>	Ejendommen er forsikret gennem Gjensidige Forsikring og omfatter bygningsskade, svamp og insekt samt den af vedtægternes §31,5 krævede bestyrelsesansvarsforsikring.
<b>Bestyrelsen</b>	Jan Skjøtt Stagis (formand) Claus Schneider Steen Petersen Casper Petersen  Suppleant: Tonny Petersen
<b>Postadresse</b>	c/o Jan Skjøtt Stagis Bentzonsvej 19, st. 2000 Frederiksberg
<b>Administrator</b>	Selvadministrerende
<b>Revisor</b>	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg
<b>Andelskapital</b>	Kr. 270.000,00
<b>Antal andelshavere</b>	18 stk.
<b>Regnskabsår</b>	1. juli til 30. juni

## Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Bentzonsvej 17 - 19.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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. juni 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi skal i øvrigt henvise til det udarbejdede budgetforslag for 2016/2017.

København, den 6. oktober 2016

### I Bestyrelsen:



---

Jan Skjøtt Stagis (formand)



---

Claus Schneider



---

Steen Petersen



---

Casper Petersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17 - 19

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bentzonsvej 17 - 19 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### 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, § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Frederiksberg, den 6. oktober 2016

**REVISORERNE BASTIAN OG KRAUSE**

Registrerede revisorer ApS

Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg

Bent Bastian

Registreret revisor, FSR - danske revisorer

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Bentzonsvej 17 - 19 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt give de efter andelsboliglovens § 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.

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

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med at disse indbetales. 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 alene af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

#### 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 beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. 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****Foreningens ejendom**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital og vises i balancen. I mangel af indhentet valuarvurdering er den offentlige vurdering anset som værende det nærmeste andelsboligforeningen – uden væsentlige omkostninger – kan komme en dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

**Øvrige materielle anlægsaktiver**

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.                      5-20 år.

**Tilgodehavender**

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

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Fri egenkapital" 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.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets kursregulerede 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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

**Øvrige noter****Nøgleoplysninger**

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 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 noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

## Resultatopgørelse

2014/2015	Noter	2015/2016	Budgetteret 2015/2016 (ikke revideret)
<b>INDTÆGTER</b>			
606.552	Andelsboligafgift.....	621.711,00	621.704
31.716	Boligleje, vicevært(=boligafg.).....	32.508,00	32.507
13.608	Garageleje.....	13.944,00	13.948
3.850	Indbetalte ejerskifte-/vurd.gebyrer..	5.700,00	0
1.100	Indbetalte ventelistegebyrer.....	950,00	500
402	Indbetalt el bidrag.....	402,00	0
1.638	Regulering af kasse.....	0,00	
577	1 Renteindtægter.....	635,07	0
<b>659.442</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>675.850,07</b>	<b>668.659</b>
<b>UDGIFTER</b>			
114.655	2 Skatter og afgifter.....	116.475,47	118.500
23.400	Bygningsforsikring.....	26.515,84	25.000
1.792	Øvrige forsikringer.....	1.875,94	2.500
1.850	Vurderingsgebyr.....	3.700,00	0
7.864	Elektricitet.....	5.403,57	8.500
51.821	Vand.....	44.628,29	50.000
3.584	Kontingenter.....	3.620,00	3.750
960	Gennemkørselsafgift.....	960,00	1.000
684	Repræsentation.....	372,00	1.000
1.140	Sommerfest.....	0,00	2.500
0	Foreningens jubilæum.....	23.493,00	
50.021	3 Administration.....	49.841,47	55.000
15.750	Energimærkning.....	0,00	0
37.714	4 Vicevært/renholdelse.....	36.651,50	36.500
0	Istandsættelse af hovedtrapper.....	124.343,13	150.000
47.584	5 Anden vedligeholdelse.....	56.633,28	100.000
-38	6 YouSee, kabel TV.....	-17,10	0
-2.722	7 Internetdrift.....	0,00	0
Afskrivninger:			
4.371	Renovering, viceværtlejlighed.....	4.371,33	4.371
3.385	Brusekabine, viceværtlejlighed.....	3.385,00	3.385
34.063	Låneomkostninger.....	0,00	0
104.341	8 Renteudgifter, prioritet.....	88.780,63	88.500
<b>502.219</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>591.033,35</b>	<b>650.506</b>
<b>157.223</b>	<b>PERIODENS RESULTAT I ALT</b>	<b>84.816,72</b>	<b>18.153</b>
<b>PERIODENS AFDRAG PÅ PRIORITETSGÆLD</b>		<b>63.300,66</b>	



## Balance pr. 30. juni

2015	Noter		2016	Budgetteret 2016 (ikke revideret)
<b>AKTIVER</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
24.100.000	9	Ejendom.....	24.300.000,00	24.100.000
53.762	10	Renovering Viceværtlejlighed.....	46.005,70	46.006
0	11	IT-netværk.....	0,00	0
<b>24.153.762</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.346.005,70</b>	<b>24.146.006</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
426.792	12	Likvide beholdninger.....	443.252,96	401.937
22.541	16	Varmeregnskab.....	18.286,38	0
<b>449.333</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>461.539,34</b>	<b>401.937</b>
<b>24.603.095</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>24.807.545,04</b>	<b>24.547.943</b>
<b>PASSIVER</b>				
<b>Egenkapital</b>				
270.000	13	Andelskapital.....	270.000,00	270.000
21.559.476	14	Fri egenkapital.....	21.824.854,62	21.577.629
<b>21.829.476</b>		<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.094.854,62</b>	<b>21.847.629</b>
<b>Henlæggelser</b>				
120.987		Henlagt til kurssikring af prioritetsgæld	120.986,86	120.987
0		Tilbageført henlæggelse.....	-120.986,86	
<b>120.987</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>120.987</b>
<b>Gæld</b>				
2.627.629	15	Prioritetsgæld.....	2.704.752,92	2.564.327
91		Restancer/forudbetalinger.....	0,00	0
0		Skyldige omkostninger.....	0,00	5.000
22.413		Skyldig revisor.....	7.937,50	10.000
2.500		Tilbageholdt varme.....	0,00	0
<b>2.652.632</b>		<b>Gæld i alt</b>	<b>2.712.690,42</b>	<b>2.579.327</b>
<b>24.603.095</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>24.807.545,04</b>	<b>24.547.943</b>
	17	Hæftelser		
	18	Andelshavernes hæftelsesforhold		
	19	Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed		

## Notespecifikationer

<u>2014/2015</u>		<u>2015/2016</u>
	<b>1 <u>Renteindtægter</u></b>	
46	Danske Bank 096 640.....	43,04
530	Danske Bank 111 178.....	592,03
<u>577</u>		<u>635,07</u>
	<b>2 <u>Skatter og afgifter</u></b>	
114.655	Skatter/afgifter.....	116.475,47
<u>114.655</u>		<u>116.475,47</u>
	<b>3 <u>Administration</u></b>	
32.500	Revision og regnskabføring.....	32.500,00
4.750	Revisor, tidligere år.....	0,00
8.750	Huslejeopkrævning.....	8.750,00
1.133	PBS-gebyrer.....	1.106,84
1.500	Bestyrelsesmøder.....	5.883,00
66	Generalforsamling.....	120,00
0	Telefongodtgørelse.....	0,00
1.100	Kontorhold.....	1.159,80
280	Porto og gebyrer.....	321,91
-58	Differencekonto.....	-0,08
<u>50.021</u>		<u>49.841,47</u>
	<b>4 <u>Vicevært/renholdelse</u></b>	
0	Salt.....	0,00
3.000	Trappevask.....	4.000,00
31.716	Viceværtlejlighed (= boligafgift).....	32.508,00
2.998	Rengøringsartikler.....	143,50
<u>37.714</u>		<u>36.651,50</u>

## Notespecifikationer

2014/2015		2015/2016
	<b>5 Vedligeholdelse</b>	
	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>	
9.359	VVS arbejde.....	6.247,81
4.498	El arbejde.....	18.516,25
0	Tømrer/snedker arbejde.....	8.623,44
0	Låseservice.....	2.500,00
3.405	Kloak arbejde.....	3.412,50
50	Øvrige.....	299,50
0	Bygningsundersøgelser.....	10.237,50
<u>17.311</u>		<u>49.837,00</u>
	<b>Vedligeholdelse af tag</b>	
20.791	VVS arbejde.....	0,00
<u>20.791</u>		<u>0,00</u>
	<b>Vedligeholdelse af varmeanlæg</b>	
5.857	Varmeregnsk.honorar & Service.....	3.102,40
<u>5.857</u>		<u>3.102,40</u>
	<b>Vedligeholdelse af lejligheder</b>	
1.352	VVS, vedl. Lejligheder.....	2.020,68
<u>1.352</u>		<u>2.020,68</u>
	<b>Vedligeholdelse af gårdareal</b>	
220	Planter m.v.....	870,70
400	Juledekoration/juletræ.....	450,00
1.653	Værktøj.....	352,50
<u>2.273</u>		<u>1.673,20</u>
<u>47.584</u>	<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<u>56.633,28</u>
	<b>5a Vedligeholdelse af trapper</b>	
0	Maler arbejde.....	106.250,00
0	El arbejde.....	14.037,50
0	Rengøring efter trapperenovering.....	4.055,63
<u>0</u>		<u>124.343,13</u>
<u>47.584</u>	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<u>180.976,41</u>
	<b>6 Antennedrift</b>	
85.576	YouSee Kabel-TV.....	89.985,90
-85.614	Indbetalt antennebidrag.....	-90.003,00
<u>-38</u>		<u>-17,10</u>

## Notespecifikationer

<u>2014/2015</u>		<u>2015/2016</u>
	<b>7 <u>Internetdrift</u></b>	
-1.132	TDC, Bredbånd.....	0,00
14.100	Fiberby, abonnement.....	19.440,00
-15.690	Indbetalt internet bidrag.....	-19.440,00
<u>-2.722</u>		<u>0,00</u>
	<b>8 <u>Renteudgifter</u></b>	
	Prioritetsrenter:	
58.691	RD 3,5 % (opr. 2.856.000).....	0,00
45.650	RD 2,558 % (opr. 2.780.000).....	88.780,63
<u>104.341</u>		<u>88.780,63</u>
<u>104.341</u>	Renteudgifter i alt	<u>88.780,63</u>
	<b>9 <u>Ejendom</u></b>	
24.100.000	Ejendommen Frederiksberg 10 dn.....	24.100.000,00
0	Ændring af offentlig vurdering.....	200.000,00
<u>24.100.000</u>		<u>24.300.000,00</u>
	<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30/6 2016. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 24.300.000.  Ejendommens værdi udgør 15.728 kr/kvm.  Afkastprocenten udgør 3,17%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast.</p>	
	<b>10 <u>Renovering viceværtøj</u></b>	
87.427	Primo, renov. viceværtøj.....	87.426,63
87.427		87.426,63
-36.063	Akk. afskrivninger.....	-40.434,60
-4.371	Årets afskrivninger (5% p.a.).....	-4.371,33
<u>46.992</u>		<u>42.620,70</u>
16.925	Tilgang , brusekabine.....	16.925,00
-6.770	Akk. afskrivninger.....	-10.155,00
-3.385	Årets afskrivninger (20% p.a.).....	-3.385,00
<u>6.770</u>		<u>3.385,00</u>
<u>53.762</u>	Samlet saldo	<u>46.005,70</u>

## Notespecifikationer

<u>2014/2015</u>		<u>2015/2016</u>
	<b>11 <u>IT-netværk</u></b>	
31.143	Primo, IT-netværk.....	31.143,00
-31.143	Akk. afskrivninger.....	-31.143,00
<u>0</u>		<u>0,00</u>
	<b>12 <u>Likvide beholdninger</u></b>	
149	Kasse.....	133,00
30.496	Danske Bank 096 640.....	43.788,03
396.147	Danske Bank 111 178.....	399.331,93
<u>426.792</u>		<u>443.252,96</u>
	<b>13 <u>Andelskapital</u></b>	
<u>270.000</u>	Primo saldo, Andelskapital..... (18 stk. à 15.000)	<u>270.000,00</u>
	<b>14 <u>Fri egenkapital</u></b>	
21.401.723	Primo saldo, fri Egenkapital.....	21.559.475,92
157.223	Periodens resultat.....	84.816,72
21.558.946		21.644.292,64
<u>0</u>	Regulering af ejendomsværdi	<u>200.000,00</u>
21.558.946		21.844.292,64
121.517	Kursregulering, prioritetsgæld.....	-140.424,88
21.680.463		21.703.867,76
-120.987	Henlæggelser i året.....	120.986,86
<u>21.559.476</u>		<u>21.824.854,62</u>
	<b>15 <u>Prioritetsgæld</u></b>	
2.748.616	RD (nom. 2.780.000).....	2.685.314,90
-120.987	Kursregulering.....	19.438,02
<u>2.627.629</u>		<u>2.704.752,92</u>
<u>2.627.629</u>	Samlet prioritetsgæld	<u>2.704.752,92</u>

2,5 % kontantlån - 23S 2047 - rente 2,5580% restløbetid 28 år 6 mdr.

## Notespecifikationer

2014/2015

2015/2016

16 Varmeregnskab

**Tidligere varmeregnskab**

Indbetalt a/c varme.....	103.530,00
Forbrug.....	-94.422,90
Varmeregnskabs honorar.....	-10.149,06
Kontrolmanual.....	-808,50
	-1.850,46
Afregnet.....	1.850,46
	0,00

**Igangværende varmeregnskab**

Indbetalt a/c varme.....	78.210,00
Forbrug.....	-85.263,75
Varmeregnskabs honorar.....	-11.353,63
Overført fra tidligere år.....	121,00
	-18.286,38
Afregnet.....	0,00
	-18.286,38

Varmeregnskab i alt

-18.286,38

17 Hæftelser

I ejendommen er tinglyst følgende hæftelser:

**Prioritetsgæld**

Pantebrev opr. kr. 2.780.000 til Realkredit Danmark

Afgiftspantebrev nom. kr. 76.000

18 Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes §5 hæfter medlemmerne alene deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet og banken ikke har taget forbehold herom.

## Notespecifikationer

2014/2015

2015/2016

- 19 Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed  
Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel.

Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 ikke har solgt lejelejligheder.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 1 usolgt lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendoms-vurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på det ene udlejede lejemål.

**Beregning af andelsværdi**

		<u>2015/16</u>	
Note 9	<b>Ejendomsværdi.....</b>	24.300.000,00	<b>100,00%</b>
	Øvrige aktiver.....	<u>507.545,04</u>	
	Aktiver i alt	<u>24.807.545,04</u>	
Note 15	Prioritetsgæld.....	-2.704.752,92	11,13%
	Øvrige gældsposter...	<u>-7.937,50</u>	0,03%
	Gæld i alt	-2.712.690,42	
	Henlæggelser.....	<u>0,00</u>	
		<u>-2.712.690,42</u>	
Note 14 og 15	<b>Samlet egenkapital</b>	<u>22.094.854,62</u>	<b>90,93%</b>

Den samlede egenkapital (= andelsværdi inkl. indskud) udgør **90,58%** af ejendommens værdi.

Andelsværdien er beregnet som indskud tillagt lejlighedens areal ganget med m<sup>2</sup>-prisen

Lejl.nr.	m <sup>2</sup>	Beliggenhed	Indskud	Andelsværdi inkl. indskud	Boligafg. pr. 30.06.16 *)
1	78	17, st.tv.	15.000	1.174.631,24	2.768,00
2	77	17, st.th., vicevært	0	0,00	0,00
3	78	17, 1.tv.	15.000	1.174.631,24	2.768,00
4	77	17, 1.th.	15.000	1.159.764,17	2.742,50
5	78	17, 2.tv.	15.000	1.174.631,24	2.768,00
6	77	17, 2.th.	15.000	1.159.764,17	2.742,50
7	78	17, 3.tv.	15.000	1.174.631,24	2.768,00
8	77	17, 3.th.	15.000	1.159.764,17	2.742,50
9	78	17, 4.tv.	15.000	1.174.631,24	2.768,00
10	77	17, 4.th.	15.000	1.159.764,17	2.742,50
11	154	19, st.	15.000	2.304.528,35	5.699,50
12	77	19, 1.tv.	15.000	1.159.764,17	2.742,50
13	77	19, 1.th.	15.000	1.159.764,17	2.742,50
14	77	19, 2.tv.	15.000	1.159.764,17	2.742,50
15	77	19, 2.th.	15.000	1.159.764,17	2.742,50
16	77	19, 3.tv.	15.000	1.159.764,17	2.742,50
17	77	19, 3.th.	15.000	1.159.764,17	2.742,50
18	77	19, 4.tv.	15.000	1.159.764,17	2.742,50
19	77	19, 4.th.	15.000	1.159.764,17	2.742,50
	<u>1.545</u>		<u>270.000</u>	<u>22.094.854,62</u>	<u>52.449,50</u>
		-77 Usolgte andele			
	<u>1.468</u>				
	m <sup>2</sup> -pris	fri egenkapital /Samlet solgt areal			
	m <sup>2</sup> -pris	21.824.854,62	1.468 =	<b>14.867,07</b>	

\*) Der opkræves herudover kabel-tv særskilt med kr. 401,00 pr. måned plus aconto varme  
Med få undtagelser opkræves der også til internet særskilt med kr. 120,00 pr. måned



## Nøgletal

### Refer- rence

#### Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

#### A1-A3 Identifikation af ejendommen - se side 3

#### Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal (kvm)
<b>B1</b> Andelsboliger	18	1.468
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	
<b>B3</b> Boliglejemål	0	
<b>B4</b> Erhvervslejemål	0	
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	1	77
<b>B6</b> I alt	<b>19</b>	<b>1.545</b>

	Boligernes areal (BBR)	Indskud	Andet
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi	X	X	
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften	X		
<b>C3</b> Ved beregning af andelsværdi benyttes indskud plus arealtillæg			
<b>D1</b> Stiftelsesår		1976	
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår		1900	

#### Hæftelser

<b>E1</b> Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		Nej	
<b>F1</b> Anvendt regnskabsprincip til beregning af andelsværdien	Offentlig ejendomsværdi		
	<b>Kr.</b>	<b>Gns.kr.pr.kvm.</b>	
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.300.000	15.728,16	
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0,00	
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi		0,00%	

#### Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendomme er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

#### Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. pr. andels-kvm.
<b>H1</b> Boligafgift	428,74
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægter	0,00
<b>H3</b> Boliglejeindtægter (vicevært)	22,14

**I** Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme? Ingen erhvervslejemål i ejendommen

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel. kvm	107,10	88,00	57,78

## Nøgletal

Reference	Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag	
	kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	180.976,41	27,68%
Øvrige omkostninger	313.519,98	47,96%
Indvendig vedligeholdelse	0,00	0,00%
Fiansielle poster, netto	88.145,56	13,48%
Afskrivninger	7.756,33	1,19%
Afdrag	<u>63.300,66</u>	<u>9,68%</u>
I alt	<u>653.698,94</u>	<u>100,00%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100,00%

	kr. pr. andels-kvm.
<b>K1</b> Foreslået andelsværdi	15.050,99
<b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.533,48
<b>K3</b> Teknisk andelsværdi	16.584,47
Reserver uden for andelsværdi	0,00

<b>L1</b> Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	Nej
<b>L2</b> Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	Nej
<b>L3</b> Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	Nej
<b>L4</b> ....hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansiering?	
<b>L5</b> ....og er der hensat midler til disse arbejder?	

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>M1</b> Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	36,00	30,80	117,14
<b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. kr. pr. kvm	0,00	0,00	0,00
<b>M3</b> Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>36,00</u>	<u>30,80</u>	<u>117,14</u>

<b>N1</b> Ejendommens energimærke - A, B, C, D, E, F eller G	D
<b>O</b> Finansielle forhold - se note 15 - Fastrentelån m/afdrag	
<b>P</b> Friværdi (ejendommens rgn.værdi fratrukket gæld i ejendommen)	88,87%
<b>Q</b> Andel af foreningens gæld der i øjeblikket afdrages på:	100%

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>R</b> Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	45,53	40,89	43,12
År med låneomlægning		X	