

**A/B Bentzonsvej 17 - 19****Årsrapport for 2016/2017**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 8/11 2017

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Side 3	Oplysninger om foreningen
Side 4	Bestyrelsens påtegning
Side 5 - 6	Den uafhængige revisors erklæringer
Side 7 - 8	Anvendte regnskabsprincipper
Side 9	Resultatopgørelse
Side 10	Balance
Side 11 - 16	Notespecifikationer
Side 17	Andelsværdi
Side 18 - 19	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 (viceværtøjighed).
<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>	Torben Wulff (formand) Claus Schneider Grete Madsen Casper Petersen  Suppleant: Tonny Petersen
<b>Postadresse</b>	c/o Torben Wulff Bentzonsvej 17, 2.tv 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 2017/2018.

København, den 26. september 2017

### I Bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Torben Wulff (formand)  
\_\_\_\_\_

Claus Schneider

  
\_\_\_\_\_

Grete Madsen

  
\_\_\_\_\_

Casper Petersen



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17 - 19

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17-19 for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning 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 26. september 2017

**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 rentekomkostninger 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 nominal 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 nominal 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

2015/2016	Noter	2016/2017	Budgetteret 2016/2017 (ikke revideret)
<b>INDTÆGTER</b>			
621.711	Andelsboligafgift.....	629.394,00	629.394
32.508	Boligleje, vicevært(=boligafg.).....	32.910,00	32.910
13.944	Garageleje.....	14.112,00	14.112
5.700	Indbetalte ejerskifte-/vurd.gebyrer..	0,00	0
950	Indbetalte ventelistegebyrer.....	1.600,00	500
402	Indbetalt el bidrag.....	516,00	0
635	1 Renteindtægter.....	621,53	0
<b>675.850</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>679.153,53</b>	<b>676.916</b>
<b>UDGIFTER</b>			
116.475	2 Skatter og afgifter.....	119.153,23	118.500
26.516	Bygningsforsikring.....	31.571,51	28.500
1.876	Øvrige forsikringer.....	1.952,96	2.500
3.700	Vurderingsgebyr.....	0,00	0
5.404	Elektricitet.....	6.838,06	6.500
44.628	Vand.....	46.855,79	50.000
3.620	Kontingenter.....	3.656,00	3.750
960	Gennemkørselsafgift.....	960,00	1.000
372	Repræsentation.....	3.572,08	1.000
0	Sommerfest.....	1.668,99	2.500
23.493	Foreningens jubilæum.....	0,00	0
49.842	3 Administration.....	61.620,42	52.000
36.652	4 Vicevært/renholdelse.....	36.910,00	38.500
124.343	Istandsættelse af hovedtrapper.....	0,00	0
56.633	5 Anden vedligeholdelse.....	200.000,00	200.000
-17	6 YouSee, kabel TV.....	-1,14	0
0	7 Internetdrift.....	0,00	0
	Afskrivninger:		
4.371	Renovering, viceværtlejlighed.....	4.371,33	4.371
3.385	Brusekabine, viceværtlejlighed.....	3.385,00	3.385
88.781	8 Renteudgifter, prioritet.....	86.698,42	88.500
<b>591.033</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>609.212,65</b>	<b>601.006</b>
<b>84.817</b>	<b>PERIODENS RESULTAT I ALT</b>	<b>69.940,88</b>	<b>75.910</b>
	<b>PERIODENS AFDRAG PÅ PRIORITETSGÆLD</b>	<b>64.935,55</b>	



## Balance pr. 30. juni

2016	Noter	2017	Budgetteret 2017 (ikke revideret)	
<b>AKTIVER</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
24.300.000	9	Ejendom.....	24.300.000,00	24.300.000
46.006	10	Renovering Viceværtlejlighed.....	38.249,37	38.250
0	11	IT-netværk.....	0,00	0
<b>24.346.006</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.338.249,37</b>	<b>24.338.250</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
443.253	12	Likvide beholdninger.....	553.623,21	487.333
18.286	16	Varmeregnskab.....	17.591,81	0
<b>461.539</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>571.215,02</b>	<b>487.333</b>
<b>24.807.545</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>24.909.464,39</b>	<b>24.825.583</b>
<b>PASSIVER</b>				
<b>Egenkapital</b>				
270.000	13	Andelskapital.....	270.000,00	270.000
21.824.855	14	Fri egenkapital.....	21.895.863,07	21.900.765
<b>22.094.855</b>		<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.165.863,07</b>	<b>22.170.765</b>
<b>Henlæggelser</b>				
120.987		Henlagt til kurssikring af prioritetsgæld	0,00	0
120.987		Tilbageført henlæggelse.....	0,00	0
<b>0</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Gæld</b>				
2.704.753	15	Prioritetsgæld.....	2.638.749,80	2.639.818
0		Skyldige omkostninger.....	56.250,00	5.000
7.938		Skyldig revisor.....	8.000,00	10.000
0		Ikke anvendt vedligeholdelse.....	40.601,52	
<b>2.712.690</b>		<b>Gæld i alt</b>	<b>2.743.601,32</b>	<b>2.654.818</b>
<b>24.807.545</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>24.909.464,39</b>	<b>24.825.583</b>
	17	Hæftelser		
	18	Andelshavernes hæftelsesforhold		
	19	Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed		



## Notespecifikationer

<u>2015/2016</u>		<u>2016/2017</u>
	<b>1 Renteindtægter</b>	
43	Danske Bank 096 640.....	58,63
<u>592</u>	Danske Bank 111 178.....	<u>562,90</u>
<u>635</u>		<u>621,53</u>
	<b>2 Skatter og afgifter</b>	
83.550	Grundskyld.....	85.626,98
<u>32.925</u>	Renovation.....	<u>33.526,25</u>
<u>116.475</u>		<u>119.153,23</u>
	<b>3 Administration</b>	
32.500	Revision og regnskabføring.....	33.312,50
8.750	Huslejeopkrævning.....	8.750,00
1.107	PBS-gebyrer.....	1.101,15
5.883	Bestyrelsesmøder.....	12.072,00
120	Generalforsamling.....	386,05
0	Telefongodtgørelse.....	2.000,00
0	One.com/hjemmeside.....	355,50
1.160	Kontorhold.....	2.893,17
322	Porto og gebyrer.....	366,00
0	Kursus ABF.....	385,00
0	Differencekonto.....	-0,95
<u>49.842</u>		<u>61.620,42</u>
	<b>4 Vicevært/renholdelse</b>	
4.000	Trappevask.....	4.000,00
32.508	Viceværtlejlighed (= boligafgift).....	32.910,00
144	Rengøringsartikler.....	0,00
<u>36.652</u>		<u>36.910,00</u>
	<b>5 Vedligeholdelse</b>	
	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>	
6.248	VVS arbejde.....	14.513,44
18.516	El arbejde.....	0,00
8.623	Tømrer/snedker arbejde.....	0,00
0	Maler arbejde.....	56.250,00
<u>33.388</u>		<u>70.763,44</u>

Noten fortsættes.....



## Notespecifikationer

<u>2015/2016</u>		<u>2016/2017</u>
	<b>5 Vedligeholdelse, fortsat</b>	
33.388	Almindelig vedligeholdelse, overført.....	70.763,44
0	Murer arbejde.....	10.042,50
2.500	Låseservice.....	2.361,25
3.413	Kloak arbejde.....	22.330,88
300	Øvrige.....	2.300,20
0	Selvrisiko, forsikringskader.....	5.267,00
<u>10.238</u>	Bygningsundersøgelser.....	<u>0,00</u>
<u>49.837</u>		<u>113.065,27</u>
	<b>Vedligeholdelse af kælder/varmeanlæg</b>	
0	VVS arbejde.....	30.051,01
<u>3.102</u>	Varmeregnsk.honorar & Service.....	<u>9.740,50</u>
<u>3.102</u>		<u>39.791,51</u>
	<b>Vedligeholdelse af lejligheder</b>	
<u>2.021</u>	VVS, vedl. Lejligheder.....	<u>0,00</u>
<u>2.021</u>		<u>0,00</u>
	<b>Vedligeholdelse af gårdareal</b>	
871	Planter m.v.....	604,35
0	Havemøbler.....	3.690,00
0	Fortæring frivilligt arbejde.....	742,00
450	Juledekoration/juletræ.....	400,00
<u>353</u>	Værktøj.....	<u>1.105,35</u>
<u>1.673</u>		<u>6.541,70</u>
<u>56.633</u>	Almindelig vedligeholdelse i alt	<u>159.398,48</u>
	<b>5a Vedligeholdelse af trapper</b>	
106.250	Maler arbejde.....	0,00
14.038	El arbejde.....	0,00
<u>4.056</u>	Rengøring efter trapperenovering.....	<u>0,00</u>
<u>124.343</u>		<u>0,00</u>
180.976	Vedligeholdelse i alt.....	159.398,48
0	Ikke brugt vedligeholdelse overført til næste år...	40.601,52
<u>180.976</u>		<u>200.000,00</u>



## Notespecifikationer

<u>2015/2016</u>		<u>2016/2017</u>
	<b>6 <u>YouSee Kabel-TV</u></b>	
89.986	YouSee Kabel-TV.....	92.452,86
-90.003	Indbetalt antennebidrag.....	-92.454,00
<u>-17</u>		<u>-1,14</u>
	<b>7 <u>Internetdrift</u></b>	
19.440	Fiberby, abonnement.....	22.680,00
-19.440	Indbetalt internet bidrag.....	-22.680,00
<u>0</u>		<u>0,00</u>
	<b>8 <u>Renteudgifter</u></b>	
	Prioritetsrenter:	
88.781	RD 2,558 % (opr. 2.780.000).....	86.698,42
<u>88.781</u>		<u>86.698,42</u>
<u>88.781</u>	Renteudgifter i alt	<u>86.698,42</u>
	<b>9 <u>Ejendom</u></b>	
24.100.000	Ejendommen Frederiksberg 10 dn.....	24.300.000,00
200.000	Ændring af offentlig vurdering.....	0,00
<u>24.300.000</u>		<u>24.300.000,00</u>
	<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30/6 2017. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 24.300.000. Ejendommens værdi udgør 15.728 kr/kvm. Afkastprocenten udgør 3,1%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast.</p>	
	<b>10 <u>Renovering viceværtlejighed</u></b>	
87.427	Primo, renov. viceværtlejl.....	87.426,63
-40.435	Akk. afskrivninger.....	-44.805,93
-4.371	Årets afskrivninger (5% p.a.).....	-4.371,33
<u>42.621</u>		<u>38.249,37</u>
16.925	Tilgang , brusekabine.....	16.925,00
-10.155	Akk. afskrivninger.....	-13.540,00
-3.385	Årets afskrivninger (20% p.a.).....	-3.385,00
<u>3.385</u>		<u>0,00</u>
<u>46.006</u>	Samlet saldo	<u>38.249,37</u>



## Notespecifikationer

<u>2015/2016</u>		<u>2016/2017</u>
	<b>11 IT-netværk</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 Likvide beholdninger</b>	
133	Kasse.....	1.990,00
43.788	Danske Bank 096 640.....	52.473,55
399.332	Danske Bank 111 178.....	499.159,66
<u>443.253</u>		<u>553.623,21</u>
	<b>13 Andelskapital</b>	
<u>270.000</u>	Primo saldo, Andelskapital..... (18 stk. à 15.000)	<u>270.000,00</u>
	<b>14 Fri egenkapital</b>	
21.559.476	Primo saldo, fri Egenkapital.....	21.824.854,62
84.817	Periodens resultat.....	69.940,88
21.644.293		21.894.795,50
200.000	Regulering af ejendomsværdi	0,00
21.844.293		21.894.795,50
-140.425	Kursregulering, prioritetsgæld.....	1.067,57
21.703.868		21.895.863,07
120.987	Henlæggelser i året.....	0,00
<u>21.824.855</u>		<u>21.895.863,07</u>
	<b>15 Prioritetsgæld</b>	
2.685.315	RD (nom. 2.780.000).....	2.620.379,35
19.438	Kursregulering.....	18.370,45
<u>2.704.753</u>		<u>2.638.749,80</u>
<u>2.704.753</u>	Samlet prioritetsgæld	<u>2.638.749,80</u>

2,5 % kontantlån - 23S 2047 - rente 2,5580% restløbetid 27 år 6 mdr.



## Notespecifikationer

2015/2016

2016/2017

16 Varmeregnskab

**Tidligere varmeregnskab**

Indbetalt a/c varme.....	206.760,00
Forbrug.....	-184.077,28
Varmeregnskabs honorar.....	-19.197,61
Kontrolmanual.....	-1.656,75
Flyttegebyrer.....	-1.170,00
Overført til efterfølgende år.....	-1.464,10
Overført fra tidligere år.....	731,22
	-74,52
Afregnet.....	74,52
	0,00

**Igangværende varmeregnskab**

Indbetalt a/c varme.....	78.210,00
Forbrug.....	-86.816,22
Varmeregnskabs honorar.....	-10.449,69
Overført fra tidligere år.....	1.464,10
	-17.591,81

Varmeregnskab i alt

-17.591,81

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

2015/2016

2016/2017

- 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>2016/17</u>	
Note 9	<b>Ejendomsværdi.....</b>	24.300.000,00	<b>100,00%</b>
	Øvrige aktiver.....	<u>609.464,39</u>	
	Aktiver i alt	<u>24.909.464,39</u>	
Note 15	Prioritetsgæld.....	-2.638.749,80	10,86%
	Øvrige gældsposter...	<u>-104.851,52</u>	0,43%
	Gæld i alt	-2.743.601,32	
	Henlæggelser.....	<u>0,00</u>	
		<u>-2.743.601,32</u>	
Note 14 og 15	<b>Samlet egenkapital</b>	<u>22.165.863,07</u>	<b>91,22%</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

<u>Lejl.nr.</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud</u>	<u>Boligafg. pr. 30.06.17 *)</u>
1	78	17, st.tv.	15.000	1.178.404,17	2.768,00
2	77	17, st.th., vicevært	0	0,00	0,00
3	78	17, 1.tv.	15.000	1.178.404,17	2.768,00
4	77	17, 1.th.	15.000	1.163.488,73	2.742,50
5	78	17, 2.tv.	15.000	1.178.404,17	2.768,00
6	77	17, 2.th.	15.000	1.163.488,73	2.742,50
7	78	17, 3.tv.	15.000	1.178.404,17	2.768,00
8	77	17, 3.th.	15.000	1.163.488,73	2.742,50
9	78	17, 4.tv.	15.000	1.178.404,17	2.768,00
10	77	17, 4.th.	15.000	1.163.488,73	2.742,50
11	154	19, st.	15.000	2.311.977,46	5.699,50
12	77	19, 1.tv.	15.000	1.163.488,73	2.742,50
13	77	19, 1.th.	15.000	1.163.488,73	2.742,50
14	77	19, 2.tv.	15.000	1.163.488,73	2.742,50
15	77	19, 2.th.	15.000	1.163.488,73	2.742,50
16	77	19, 3.tv.	15.000	1.163.488,73	2.742,50
17	77	19, 3.th.	15.000	1.163.488,73	2.742,50
18	77	19, 4.tv.	15.000	1.163.488,73	2.742,50
19	77	19, 4.th.	15.000	1.163.488,73	2.742,50
	<u>1.545</u>		<u>270.000</u>	<u>22.165.863,07</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	21.895.863,07 1.468 =		<b>14.915,44</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)	22,42

- 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	<b>88,00</b>	<b>57,78</b>	<b>47,64</b>

## Nøgletal

Refe-  
rence

**Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag**

	kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	200.000,00	29,69%
Øvrige omkostninger	314.757,90	46,73%
Indvendig vedligeholdelse	0,00	0,00%
Fiansielle poster, netto	86.076,89	12,78%
Afskrivninger	7.756,33	1,15%
Afdrag	64.935,55	9,64%
I alt	<u>673.526,67</u>	<u>100,00%</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		 100,00%

**kr. pr. andels-kvm.**

<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	15.099,36
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.479,83
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	16.579,19
	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	30,80	36,66	129,45
<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>30,80</u>	<u>36,66</u>	<u>129,45</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)	89,14%
<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	44,23
	År med låneomlægning		X	