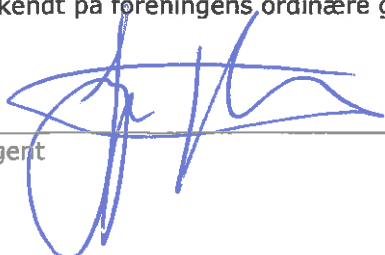


**A/B Bentzonsvej 17 - 19**

**Årsrapport for 2014/2015**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 28/10 2015

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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.


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 2015/2016.

København, den 1. september 2015

### 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 2014 - 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 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 1. september 2015

**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 en 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

2013/2014	Noter	2014/2015	Budgetteret 2014/2015 (ikke revideret)
<b>INDTÆGTER</b>			
591.756	Andelsboligafgift.....	606.552,00	606.564
30.942	Boligleje, vicevært(=boligafg.).....	31.716,00	31.718
13.200	Garageleje.....	13.608,00	13.608
4.000	Indbetalte ejerskiftegebyrer.....	3.850,00	0
550	Indbetalte ventelistegebyrer.....	1.100,00	500
1.000	Dokumentgebyrer.....	0,00	0
0	Indbetalt el bidrag.....	401,75	0
6.454	Reservefonds udlodning.....	0,00	0
0	Regulering af kasse.....	1.637,63	0
530	1 Renteindtægter.....	576,92	0
<b>648.432</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>659.442,30</b>	<b>652.390</b>
<b>UDGIFTER</b>			
112.038	2 Skatter og afgifter.....	114.654,87	118.750
23.070	Bygningsforsikring.....	23.400,32	25.000
1.746	Øvrige forsikringer.....	1.792,00	2.500
6.233	Elektricitet.....	7.864,44	7.500
39.475	Vand.....	51.820,70	40.000
3.548	Kontingenter.....	3.584,00	3.750
960	Gennemkørselsafgift.....	960,00	1.000
799	Repræsentation.....	684,00	1.000
1.242	Sommerfest.....	1.140,35	2.500
68.338	3 Administration.....	51.871,29	55.000
0	Energimærkning.....	15.750,00	0
32.943	4 Vicevært/renholdelse.....	37.714,03	34.000
56.337	5 Vedligeholdelse.....	47.583,85	100.000
45.000	Fiberby, etabl. Netværk.....	0,00	0
-73	6 YouSee, kabel TV.....	-38,48	0
-552	7 Internetdrift.....	-2.722,20	0
	Afskrivninger:		
4.371	Renovering, viceværtlejlighed.....	4.371,33	4.371
3.385	Brusekabine, viceværtlejlighed.....	3.385,00	3.385
0	Låneomkostninger.....	34.062,50	0
119.686	8 Renteudgifter, prioritet.....	104.341,04	114.000
<b>518.547</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>502.219,04</b>	<b>512.756</b>
<b>129.885</b>	<b>PERIODENS RESULTAT I ALT</b>	<b>157.223,26</b>	<b>139.634</b>
	<b>PERIODENS AFDRAG PÅ PRIORITETSGÆLD</b>	<b>60.026,00</b>	



## Balance pr. 30. juni

2014	Noter	2015	Budgettet 2015 (ikke revideret)
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
24.100.000	9	Ejendom.....	24.100.000,00 24.100.000
61.518	10	Renovering Viceværtlejlighed.....	53.762,03 53.762
0	11	IT-netværk.....	0,00 0
<b>24.161.518</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.153.762,03 24.153.762</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
288.211	12	Likvide beholdninger.....	426.791,70 393.939
20.954	16	Varmeregnskab.....	22.540,91 0
<b>309.166</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>449.332,61 393.939</b>
<b>24.470.684</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>24.603.094,64 24.547.701</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
270.000	13	Andelskapital.....	270.000,00 270.000
21.401.723	14	Fri egenkapital.....	21.559.476,08 21.541.357
<b>21.671.723</b>		<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.829.476,08 21.811.357</b>
<b>Henlæggelser</b>			
0		Henlagt til kurssikring af prioritetsgæld	120.986,86 0
<b>0</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>120.986,86 0</b>
<b>Gæld</b>			
2.780.344	15	Prioritetsgæld.....	2.627.628,70 2.721.344
3.417		Restancer/forudbetalinger.....	90,50 0
0		Skyldige omkostninger.....	0,00 5.000
10.700		Skyldig revisor.....	22.412,50 10.000
4.500		Tilbageholdt varme.....	2.500,00 0
<b>2.798.961</b>		<b>Gæld i alt</b>	<b>2.652.631,70 2.736.344</b>
<b>24.470.684</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>24.603.094,64 24.547.701</b>
	17	Hæftelser	
	18	Andelshavernes hæftelsesforhold	
	19	Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed	

## Notespecifikationer

<u>2013/2014</u>		<u>2014/2015</u>
	<b>1 <u>Renteindtægter</u></b>	
43	Danske Bank 096 640.....	46,48
487	Danske Bank 111 178.....	530,44
<u>530</u>		<u>576,92</u>
	<b>2 <u>Skatter og afgifter</u></b>	
112.038	Skatter/afgifter.....	114.654,87
<u>112.038</u>		<u>114.654,87</u>
	<b>3 <u>Administration</u></b>	
31.250	Revision og regnskabføring.....	32.500,00
15.625	Revisor, tidligere år.....	4.750,00
10.938	Huslejeopkrævning.....	8.750,00
1.428	PBS-gebyrer.....	1.133,04
5.381	Bestyrelsesmøder.....	1.500,00
87	Generalforsamling.....	66,00
2.000	Telefongodtgørelse.....	0,00
1.370	Kontorhold.....	1.100,25
260	Porto og gebyrer.....	280,00
0	Vurderingsgebyr.....	1.850,00
0	Differencekonto.....	-58,00
<u>68.338</u>		<u>51.871,29</u>
	<b>4 <u>Vicevært/renholdelse</u></b>	
1.631	Salt.....	0,00
0	Trappevask.....	3.000,00
30.942	Viceværtlejlighed (= boligafgift).....	31.716,00
370	Rengøringsartikler.....	2.998,03
<u>32.943</u>		<u>37.714,03</u>

## Notespecifikationer

2013/2014		2014/2015
	<b>5 Vedligeholdelse</b>	
	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>	
0	VVS arbejde.....	9.358,59
0	El arbejde.....	4.497,50
9.500	Murer arbejde.....	0,00
535	Låseservice.....	0,00
3.399	Kloak arbejde.....	3.405,00
430	Øvrige.....	50,00
5.438	Vandskader.....	0,00
<u>19.301</u>		<u>17.311,09</u>
	<b>Vedligeholdelse af tag</b>	
1.539	VVS arbejde.....	20.790,81
13.125	Murerarbejde.....	0,00
<u>14.664</u>		<u>20.790,81</u>
	<b>Vedligeholdelse af varmeanlæg</b>	
569	VVS arbejde.....	0,00
11.492	Varmeregnsk.honorar & Service.....	5.857,40
<u>12.061</u>		<u>5.857,40</u>
	<b>Vedligeholdelse af lejligheder</b>	
8.945	VVS, vedl. Lejligheder.....	1.351,75
<u>8.945</u>		<u>1.351,75</u>
	<b>Vedligeholdelse af gårdareal</b>	
0	Planter m.v.....	220,00
400	Juledekoration/juletræ.....	400,00
966	Værktøj.....	1.652,80
<u>1.366</u>		<u>2.272,80</u>
<u>56.337</u>	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<u>47.583,85</u>
	<b>6 Antennedrift</b>	
80.753	YouSee Kabel-TV.....	85.575,52
-80.826	Indbetalt antennebidrag.....	-85.614,00
<u>-73</u>		<u>-38,48</u>
	<b>7 Internetdrift</b>	
8.248	TDC, Bredbånd.....	-1.132,20
0	Fiberby, abonnement.....	14.100,00
-8.800	Indbetalt internet bidrag.....	-15.690,00
<u>-552</u>		<u>-2.722,20</u>

## Notespecifikationer

<u>2013/2014</u>		<u>2014/2015</u>
	<b>8 <u>Renteudgifter</u></b>	
	Prioritetsrenter:	
506	Nykredit 4½ % (opr. 140.000).....	0,00
119.180	RD 3,5 % (opr. 2.856.000).....	58.691,37
<u>0</u>	RD 2,558 % (opr. 2.780.000).....	<u>45.649,67</u>
<u>119.686</u>		<u>104.341,04</u>
<u>119.686</u>	Renteudgifter i alt	<u>104.341,04</u>
	<b>9 <u>Ejendom</u></b>	
<u>24.100.000</u>	Ejendommen Frederiksberg 10 dn.....	<u>24.100.000,00</u>
<u>24.100.000</u>		<u>24.100.000,00</u>
	Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30/6 2015. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 24.100.000. Ejendommens værdi udgør 15.598 kr/kvm. Afkastprocenten udgør 2,6%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast.	
	<b>10 <u>Renovering viceværtlejlighed</u></b>	
<u>87.427</u>	Primo, renov. viceværtlejl.....	<u>87.426,63</u>
87.427		87.426,63
-31.692	Akk. afskrivninger.....	-36.063,27
<u>-4.371</u>	Årets afskrivninger (5% p.a.).....	<u>-4.371,33</u>
<u>51.363</u>		<u>46.992,03</u>
16.925	Tilgang , brusekabine.....	16.925,00
-3.385	Akk. afskrivninger.....	-6.770,00
<u>-3.385</u>	Årets afskrivninger (20% p.a.).....	<u>-3.385,00</u>
<u>10.155</u>		<u>6.770,00</u>
<u>61.518</u>	Samlet saldo	<u>53.762,03</u>

## Notespecifikationer

<u>2013/2014</u>		<u>2014/2015</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>	
4.266	Kasse.....	149,00
33.305	Danske Bank 096 640.....	30.496,20
250.640	Danske Bank 111 178.....	396.146,50
<u>288.211</u>		<u>426.791,70</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>	
21.288.985	Primo saldo, fri Egenkapital.....	21.401.722,77
129.885	Periodens resultat.....	157.223,26
21.418.870		21.558.946,03
-17.147	Kursregulering, prioritetsgæld.....	121.516,91
21.401.723		21.680.462,94
0	Henlæggelser i året.....	-120.986,86
<u>21.401.723</u>		<u>21.559.476,08</u>
	<b>15 Prioritetsgæld</b>	
2.759.232	a) RD (nom. 2.856.000).....	0,00
21.112	Kursregulering.....	0,00
<u>2.780.344</u>		<u>0,00</u>
0	b) RD (nom. 2.780.000).....	2.748.615,56
0	Kursregulering.....	-120.986,86
<u>0</u>		<u>2.627.628,70</u>
<u>2.780.344</u>	Samlet prioritetsgæld	<u>2.627.628,70</u>

a) 3½ % kontantlån - 23S 2044 - rente 3,5765% - indfriet

b) 2,5 % kontantlån - 23S 2047 - rente 2,5580% restløbetid 29 år 6 mdr.

## Notespecifikationer

2013/2014

2014/2015

### 16 Varmeregnskab

#### **Tidligere varmeregnskab**

Indbetalt a/c varme.....	101.430,00
Forbrug.....	-92.762,87
Varmeregnskabs honorar.....	-10.734,18
Overført 11/12 til 12/13.....	1.555,70
	<hr/>
	-511,35
Afregnet.....	736,91
Difference gl. år.....	2.766,75
Overført til næste år.....	-2.992,31
	<hr/>
	0,00

#### **Igangværende varmeregnskab**

Indbetalt a/c varme.....	77.460,00
Forbrug.....	-91.055,44
Varmeregnskabs honorar.....	-9.787,56
Overført fra tidligere år.....	842,09
	<hr/>
	-22.540,91
Afregnet.....	0,00
	<hr/>
	-22.540,91

Varmeregnskab i alt

---

---

-22.540,91

### 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

2013/2014

2014/2015

- 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>2014/15</u>	
Note 9	<b>Ejendomsværdi.....</b>	24.100.000,00	<b>100,00%</b>
	Øvrige aktiver.....	503.094,64	
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>24.603.094,64</u>	
Note 15	Prioritetsgæld.....	-2.627.628,70	10,90%
	Øvrige gældsposter...	-25.003,00	0,10%
	<b>Gæld i alt</b>	<u>-2.652.631,70</u>	
	Henlæggelser.....	-120.986,86	
		<u>-2.773.618,56</u>	
Note 14 og 15	<b>Samlet egenkapital</b>	<u>21.829.476,08</u>	<b>90,58%</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. 30.06.15 *)
1	78	17, st.tv.	15.000	1.160.530,75	2.700,50
2	77	17, st.th., vicevært	0	0,00	0,00
3	78	17, 1.tv.	15.000	1.160.530,75	2.700,50
4	77	17, 1.th.	15.000	1.145.844,45	2.675,50
5	78	17, 2.tv.	15.000	1.160.530,75	2.700,50
6	77	17, 2.th.	15.000	1.145.844,45	2.675,50
7	78	17, 3.tv.	15.000	1.160.530,75	2.700,50
8	77	17, 3.th.	15.000	1.145.844,45	2.675,50
9	78	17, 4.tv.	15.000	1.160.530,75	2.700,50
10	77	17, 4.th.	15.000	1.145.844,45	2.675,50
11	154	19, st.	15.000	2.276.688,91	5.560,50
12	77	19, 1.tv.	15.000	1.145.844,45	2.675,50
13	77	19, 1.th.	15.000	1.145.844,45	2.675,50
14	77	19, 2.tv.	15.000	1.145.844,45	2.675,50
15	77	19, 2.th.	15.000	1.145.844,45	2.675,50
16	77	19, 3.tv.	15.000	1.145.844,45	2.675,50
17	77	19, 3.th.	15.000	1.145.844,45	2.675,50
18	77	19, 4.tv.	15.000	1.145.844,45	2.675,50
19	77	19, 4.th.	15.000	1.145.844,45	2.675,50
	<u>1.545</u>		<u>270.000</u>	<u>21.829.476,08</u>	<u>51.169,00</u>
	-77	Usolgte andele			
	<u>1.468</u>				
	m <sup>2</sup> -pris	fri egenkapital /Samlet solgt areal			
	m <sup>2</sup> -pris	21.559.476,08	1.468 =	<b>14.686,29</b>	

\*) Der opkræves herudover kabel-tv særskilt med kr. 388,50 pr. måned plus aconto varme



## Nøgletal

### Reference

#### 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)
B1	Andelsboliger	18	1.468
B2	Erhvervsandele	0	
B3	Boliglejemål	0	
B4	Erhvervslejemål	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	1	77
B6	I alt	19	1.545

	Boligernes areal (BBR)	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi	X	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften	X	
C3	<i>Såfremt andet benyttes, beskriv fordelingsnøglen</i>		
D1	Stiftelsesår	1976	
D2	Ejendommens opførelsesår	1900	
<b>Hæftelser</b>			
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	Nej	
F1	Anvendt regnskabsprincip til beregning af andelsværdien	Offentlig ejendomsværdi	
		Kr.	Gns.kr.pr.kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.100.000	15.598,71
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	120.987	78,31
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0,50%

#### 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.	
H1	Boligafgift	413,18
H2	Erhvervslejeindtægter	0,00
H3	Boliglejeindtægter (vicevært)	21,60

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

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel. kvm	106,29	88,48	107,10

## Nøgletal

Reference	Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag	kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	47.583,85	8,47%
	Øvrige omkostninger	342.537,82	60,99%
	Indvendig vedligeholdelse	0,00	0,00%
	Fiansielle poster, netto	103.764,12	18,47%
	Afskrivninger	7.756,33	1,38%
	Afdrag	<u>60.026,00</u>	<u>10,69%</u>
	I alt	<u>561.668,12</u>	<u>100,00%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100,00%
		<b>kr. pr. andels-kvm.</b>	
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi		14.870,22
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		1.500,88
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi		16.371,10
	Reserver uden for andelsværdi		82,42
<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?		
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	26,33	36,46
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. kr. pr. kvm	0,00	0,00
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>26,33</u>	<u>36,46</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)		89,10%
<b>Q</b>	Andel af foreningens gæld der i øjeblikket afdrages på:		100%
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns, kr. pr. andel kvm		45,53
	År med låneomlægning	X	X