

FSR

Revisorerne Bastian og Krause

Registrerede revisorer ApS

Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg

Tlf. 38 111 400

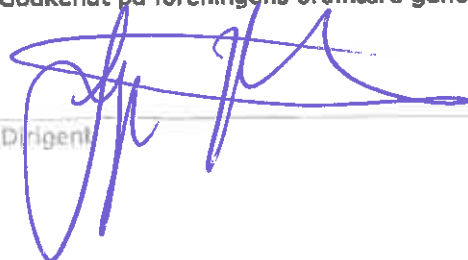
Fax. 38 111 440

A/B Bentzonsvej 17 - 19

Årsrapport for 2018/2019

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 30/10 2019

Dirigent



CVR-nr. 80 28 49 18

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

Foreningens navn	Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17 - 19
Adresse	Bentzonsvej 17 - 19 2000 Frederiksberg
Matr.nr.	10 DN, Frederiksberg
Kommune	Frederiksberg
BBR oplysninger	Ejendommens areal udgør 1.545 kvm og består af 19 andele = heraf én sammenlagt og én usolgt (viceværtelighed).
Forsikring	Ejendommen er forsikret gennem TopDanmark Forsikring og omfatter bygningskade, svamp og insekt samt den af vedtægternes §31,5 krævede bestyrelsesansvarsforsikring.
Bestyrelsen	Torben Wulff (formand) Lonni Sylvan Grete Madsen Casper Petersen Suppleant: Tonny Petersen
Postadresse	c/o Torben Wulff Bentzonsvej 17, 2.tv 2000 Frederiksberg
Administrator	Selvadministrerende
Revisor	Revisorerne Bastlan og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg
Andelskapital	Kr. 270.000,00
Antal andelshavere	18 stk.
Regnskabsår	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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 2019/2020.

København, den 18. september 2019

I Bestyrelsen:

Torben Wulff (formand)

Lonni Sylvan

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 2018 – 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 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 18. september 2019
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 indekslån 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 aktiverens 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 foretaget 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

2017/2018	Noter	2018/2019	Budgetteret 2018/2019 (Ikke revideret)
INDTÆGTER			
629.394		629.394,00	629.394
32.910		32.910,00	32.910
14.112		12.054,00	14.112
5.700		5.700,00	0
2.500		3.300,00	500
662		574,82	0
85	1	0,00	0
685.363		683.932,82	676.916
UDGIFTER			
117.628	2	126.497,71	118.500
27.147		33.686,75	43.500
2.059		2.256,53	2.500
3.700		3.700,00	0
3.050		4.909,82	7.500
39.320		49.323,20	50.000
3.692		3.728,00	3.750
720		240,00	1.000
1.670		3.589,90	1.000
2.500		0,00	5.000
67.492	3	65.428,69	62.500
33.314	4	40.772,85	38.500
210.000	5	195.000,00	195.000
-192	6	11.118,31	0
0	7	960,00	0
Afskrivninger:			
4.371		4.371,33	4.371
84.562	8	115.348,54	82.400
601.033		660.931,63	615.521
84.330		23.001,19	61.395
PERIODENS RESULTAT I ALT		68.332,97	
PERIODENS AFDRAG PÅ PRIORITETSGÆLD		68.332,97	

Balance pr. 30. juni

2018	Noter	2019	Budgetteret 2019 (ikke revideret)
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
24.300.000	9	Ejendom.....	24.300.000,00 24.300.000
0	9	Forbedringer af ejendom.....	252.681,13 0
33.878	10	Renovering Viceværtlejlighed.....	29.506,71 29.507
24.333.878		Anlægsaktiver i alt	24.582.187,84 24.329.507
Omsætningsaktiver			
572.816	11	Likvide beholdninger.....	2.904.294,56 275.368
0		Reserveret til cykelskur.....	0,00 225.000
0		Periodiseret forsikringspræmie.....	33.595,00 0
18.923	16	Varmeregnskab.....	19.445,39 0
591.739		Omsætningsaktiver i alt	2.957.334,95 500.368
24.925.617		AKTIVER I ALT	27.539.522,79 24.829.875
PASSIVER			
Egenkapital			
270.000	12	Andelskapital.....	270.000,00 270.000
21.981.249	13	Fri egenkapital.....	22.004.543,69 22.042.644
22.251.249		Egenkapital i alt	22.274.543,69 22.312.644
Gæld			
2.571.081	15	Prioritetsgæld.....	5.076.000,00 2.502.231
65.000		Skyldige omkostninger.....	40.457,20 5.000
28.031		Skyldig revisor.....	32.987,50 10.000
7.755	14	Ikke anvendt vedligeholdelse.....	110.237,48 0
0		Køb/salg lejligheder.....	3.728,40
2.500		Tilbageholdt varme.....	1.568,52 0
2.674.368		Gæld i alt	5.264.979,10 2.517.231
24.925.617		PASSIVER I ALT	27.539.522,79 24.829.875
	17	Hæftelser	
	18	Andelshavernes hæftelsesforhold	
	19	Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed	

Notespecifikationer

<u>2017/2018</u>		<u>2018/2019</u>
	1 <u>Renteindtægter</u>	
10	Danske Bank 096 640.....	0,00
76	Danske Bank 111 178.....	0,00
<u>85</u>		<u>0,00</u>
	2 <u>Skatter og afgifter</u>	
82.536	Grundskyld.....	89.867,25
35.092	Renovation.....	36.630,46
<u>117.628</u>		<u>126.497,71</u>
	3 <u>Administration</u>	
33.750	Revision og regnskabføring.....	34.375,00
5.750	Revision - regulering s.å.....	0,00
8.938	Huslejeopkrævning.....	9.375,00
1.109	PBS-gebyrer.....	1.118,84
11.668	Bestyrelsesmøder.....	9.948,00
1.719	Generalforsamling.....	405,85
2.000	Telefongodtgørelse.....	2.000,00
297	One.com/hjemmeside.....	303,00
1.542	Kontorhold.....	1.498,00
720	Porto og gebyrer.....	780,00
0	Juridisk Assistance.....	5.625,00
<u>67.492</u>		<u>65.428,69</u>
	4 <u>Vicevært/renholdelse</u>	
32.910	Viceværtlejlighed (= bollgafgift).....	32.910,00
404	Rengøringsartikler.....	301,60
0	Skadedyrsbekæmpelse.....	7.561,25
<u>33.314</u>		<u>40.772,85</u>
	5 <u>Vedligeholdelse</u>	
	Almindelig vedligeholdelse	
0	VVS arbejde.....	7.464,63
6.929	El arbejde.....	0,00
0	Tømrer/snedker arbejde.....	17.898,75
<u>6.929</u>		<u>25.363,38</u>

Noten fortsættes.....

Notespecifikationer

2017/2018		2018/2019
	5 Vedligeholdelse, fortsat	
6.929	Almindelig vedligeholdelse, overført.....	25.363,38
728	Låseservice.....	90,00
143.540	Dræn og anden fugtsikring i sokkel.....	0,00
0	Kloakarbejde.....	39.526,25
1.876	Øvrige.....	3.058,90
0	Goritas, bygningsundersøgelse.....	37.957,20
	Altanprojekt:	
13.594	Revisor.....	0,00
10.625	Dominia.....	0,00
6.250	Fair.....	0,00
183.541		105.995,73
	Vedligeholdelse af tag	
0	Bygningsrådgivning.....	34.000,00
0		34.000,00
	Vedligeholdelse af kælder/varmeanlæg	
5.278	Varmeregnsk.honorar & Service.....	9.858,19
5.278		9.858,19
	Vedligeholdelse af lejligheder	
975	VVS, vedl. Lejligheder.....	5.048,95
975		5.048,95
	Vedligeholdelse af gårdareal	
3.870	Planter m.v.....	154,80
1.618	Haveredskaber.....	634,95
988	Fortæring frivilligt arbejde.....	915,12
390	Juledekoration/juletræ.....	485,00
0	Værktøj.....	425,00
6.865		2.614,87
196.659	Vedligeholdelse i alt.....	157.517,74
-18.813	Forsikringsrefusion - Lyngholm (s.å.).....	0,00
65.000	Gjensidige vedr. forsikringskade..... (afsat i 2017/18 - tilbageført i 2018/19)	-65.000,00
242.846		92.517,74
-32.846	Vedligehold overført fra sidste år.....	0,00
0	Ikke brugt vedl. overført til næste år.....	102.482,26
210.000		195.000,00

Notespecifikationer

<u>2017/2018</u>		<u>2018/2019</u>
	6 <u>YouSee Kabel-TV</u>	
77.249	YouSee Kabel-TV.....	55.294,33
-77.441	Indbetalt antennebidrag.....	-44.176,02
<u>-192</u>		<u>11.118,31</u>
	7 <u>Internetdrift</u>	
25.560	Fiberby, abonnement.....	25.920,00
-25.560	Indbetalt internet bidrag.....	-24.960,00
<u>0</u>		<u>960,00</u>
	8 <u>Renteudgifter</u>	
	Prioritetsrenter:	
84.562	RD 2,558 % (opr. 2.780.000).....	82.371,29
<u>84.562</u>		<u>82.371,29</u>
	<u>Øvrige renteudgifter</u>	
0	Øvrige renteudgifter.....	363,25
0	Låneomkostninger.....	32.614,00
<u>0</u>		<u>32.977,25</u>
<u>84.562</u>	Renteudgifter I alt	<u>115.348,54</u>
	9 <u>Ejendom</u>	
24.300.000	Ejendommen Frederiksberg 10 dn.....	24.300.000,00
0	Ændring af offentlig vurdering.....	0,00
<u>24.300.000</u>		<u>24.300.000,00</u>
	<u>Forbedringer af ejendommen</u>	
0	Altanprojekt - Min altan.....	191.783,63
0	Altanprojekt - Fair advokater.....	3.125,00
0	Altanprojekt - Dominia.....	5.312,50
0	Altanprojekt - Revisor.....	10.000,00
0	Altanprojekt - RD låneomkostninger.....	42.460,00
<u>0</u>		<u>252.681,13</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30/6 2018. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 24.300.000.

Ejendommens værdi udgør 15.728 kr/kvm.

Afkastprocenten udgør 1,81%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast.

Notespecifikationer

<u>2017/2018</u>		<u>2018/2019</u>
	10 <u>Renovering viceværtøjighed</u>	
87.427	Primo, renov. viceværtøj.....	87.426,63
-49.177	Akk. afskrivninger.....	-53.548,59
-4.371	Årets afskrivninger (5% p.a.).....	-4.371,33
<u>33.878</u>		<u>29.506,71</u>
16.925	Tilgang , brusekabine.....	16.925,00
-16.925	Akk. afskrivninger.....	-16.925,00
0	Årets afskrivninger (20% p.a.).....	0,00
<u>0</u>		<u>0,00</u>
<u>33.878</u>	Samlet saldo	<u>29.506,71</u>
	11 <u>Likvide beholdninger</u>	
1.990	Kasse.....	1.990,00
57.051	Danske Bank 096 640.....	58.047,44
513.775	Danske Bank 111 178.....	2.844.257,12
<u>572.816</u>		<u>2.904.294,56</u>
	12 <u>Andelskapital</u>	
<u>270.000</u>	Primo saldo, Andelskapital..... (18 stk. à 15.000)	<u>270.000,00</u>
	13 <u>Fri egenkapital</u>	
21.895.863	Primo saldo, fri Egenkapital.....	21.981.249,16
84.330	Periodens resultat.....	23.001,19
<u>21.980.193</u>		<u>22.004.250,35</u>
1.056	Kursregulering, prioritetsgæld.....	293,34
<u>21.981.249</u>		<u>22.004.543,69</u>
	14 <u>Ikke anvendt vedligeholdelse</u>	
	Overført saldo, sidste år.....	7.755,22
	Ikke anvendt i dette regnskabsår.....	102.482,26
	Overført saldo til næste år	<u>110.237,48</u>

Notespecifikationer

<u>2017/2018</u>		<u>2018/2019</u>
	15 <u>Prioritetsgæld</u>	
0	a) RD (nom.5.076.000).....	5.076.000,00
0		<u>5.076.000,00</u>
2.553.767	RD (nom. 2.780.000).....	0,00
17.314	Kursregulering.....	<u>0,00</u>
<u>2.571.081</u>		<u>0,00</u>
<u>2.571.081</u>	Samlet prioritetsgæld	<u>5.076.000,00</u>

a) 1,5 % kontantlån - 23S 2050 - rente 1,5892% restløbetid 30 år.

16 <u>Varmeregnskab</u>	
Tidligere varmeregnskabsår	
Indbetalt a/c varme.....	108.743,00
Forbrug.....	-97.702,92
Varmeregnskabs honorar inkl. kontrolmanual.....	<u>-10.773,63</u>
	266,45
Afregnet.....	<u>388,55</u>
	655,00
Overført til næste år.....	<u>-655,00</u>
	0,00
Igangværende varmeregnskab	
Indbetalt a/c varme.....	83.823,00
Forbrug.....	-92.181,54
Varmeregnskabs honorar.....	-11.741,85
Overført fra tidligere år.....	655,00
	<u>-19.445,39</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-19.445,39</u>

17 Hæftelser

I ejendommen er tinglyst følgende hæftelser:

Prioritetsgæld

Pantebrev opr. kr. 5.076.000 til Realkredit Danmark

Notespecifikationer

2017/2018

2018/2019

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.

19 Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervmæssige 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 erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige 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>2018/19</u>	
Note 9	Ejendomsværdi.....	24.300.000,00	100,00%
	Øvrige aktiver.....	3.239.522,79	
	Aktiver i alt	27.539.522,79	
Note 15	Prioritetsgæld.....	-5.076.000,00	20,89%
	Øvrige gældsposter.....	-188.979,10	0,78%
	Gæld i alt	-5.264.979,10	
	Henlæggelser.....	0,00	
		-5.264.979,10	
Note 12 og 13	Samlet egenkapital	22.274.543,69	91,66%

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

Andelsværdien er beregnet som indskud tillagt lejlighedens areal ganget med m²-prisen

Lejl.nr.	m ²	Bebyggelse	Indskud	Andelsværdi inkl. indskud	Boligafg. pr. 01.07.19 *)
1	78	17, st.tv.	15.000	1.184.178,75	2.768,00
2	77	17, st.th., vicevært	0	0,00	0,00
3	78	17, 1.tv.	15.000	1.184.178,75	2.768,00
4	77	17, 1.th.	15.000	1.169.189,28	2.742,50
5	78	17, 2.tv.	15.000	1.184.178,75	2.768,00
6	77	17, 2.th.	15.000	1.169.189,28	2.742,50
7	78	17, 3.tv.	15.000	1.184.178,75	2.768,00
8	77	17, 3.th.	15.000	1.169.189,28	2.742,50
9	78	17, 4.tv.	15.000	1.184.178,75	2.768,00
10	77	17, 4.th.	15.000	1.169.189,28	2.742,50
11	154	19, st.	15.000	2.323.378,56	5.699,50
12	77	19, 1.tv.	15.000	1.169.189,28	2.742,50
13	77	19, 1.th.	15.000	1.169.189,28	2.742,50
14	77	19, 2.tv.	15.000	1.169.189,28	2.742,50
15	77	19, 2.th.	15.000	1.169.189,28	2.742,50
16	77	19, 3.tv.	15.000	1.169.189,28	2.742,50
17	77	19, 3.th.	15.000	1.169.189,28	2.742,50
18	77	19, 4.tv.	15.000	1.169.189,28	2.742,50
19	77	19, 4.th.	15.000	1.169.189,28	2.742,50
	<u>1.545</u>		<u>270.000</u>	<u>22.274.543,69</u>	<u>52.449,50</u>
		-77 Usolgte andele			
	<u>1.468</u>				
	m ² -pris	fri egenkapital /Samlet solgt areal			
	m ² -pris	22.004.543,69	1.468 =	14.989,47	plus indskud kr.

*) Der opkræves herudover aconto varme

Med få undtagelser opkræves der også til kabel-TV særskilt med kr. 208,50 pr. måned

Med få undtagelser opkræves der også til internet særskilt med kr. 120,00 pr. måned

Nøgletal

Refer- rence

Nøgleteplysninger og nøgletal

Nøgleteplysninger 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	X	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften	X		
C3	Ved beregning af andelsværdi benyttes Indskud plus arealtillæg			
D1	Stiftelsesår		1976	
D2	Ejendommens opførelsesår		1900	
Hæftelser				
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	24.300.000	15.728,16	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0,00	
F4	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.		
H1	Boligafgift		428,74	
H2	Erhvervslejeindtægter		0,00	
H3	Boliglejeindtægter (vicevært)		22,42	
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	47,64	57,45	15,67

Nøgletal

Reference	Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag	kr.	I pct.	
	Vedligeholdelsesomkostninger	195.000,00	26,72%	
	Øvrige omkostninger	346.786,58	47,52%	
	Indvendig vedligeholdelse	0,00	0,00%	
	Finansielle poster, netto	115.348,54	15,80%	
	Afskrivninger	4.371,33	0,60%	
	Afdrag	68.332,97	9,36%	
	I alt	729.839,42	100,00%	
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100,00%	
		kr. pr. andels-kvm.		
K1	Foreslået andelsværdi	15.173,39		
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.571,96		
K3	Teknisk andelsværdi	16.745,36		
	Reserver uden for andelsværdi	0,00		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	Ja		
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	Ja		
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	Nej		
	Der er vedtaget et altanprojekt, der betales af altanejerne ved forhøjet boligafgift			
L4hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansiering?	Ja		
L5og er der hensat midler til disse arbejder?	Ja		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	129,45	135,92	126,21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. kr. pr. kvm	0,00	0,00	0,00
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	129,45	135,92	126,21
N1	Ejendommens energimærke - A, B, C, D, E, F eller G	D		
O	Finansielle forhold - se note 15 - Fastrentelån m/afdrag			
P	Friværdi (ejendommens rg.n.værdi fratrukket gæld i ejendommen)		79,11%	
Q	Andel af foreningens gæld der i øjeblikket afdrages på:	100%		
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns, kr. pr. andel kvm	44,23	45,38	46,55
	År med låneomlægning			

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Casper Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-946938586147

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-10-08 18:31:34Z

NEM ID 

Grete Storgaard Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-714237234946

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-10-09 07:38:22Z

NEM ID 

Torben Klinge Wulff

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-171444075006

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-10-10 10:42:54Z

NEM ID 

Loni Pia Sylvan

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-590562293845

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-10-13 21:40:27Z

NEM ID 

Bent Bastian

Registreret revisor

Serienummer: CVR:27335616-RID:1070524767225

IP: 94.237.xxx.xxx

2019-10-14 06:45:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7XFJN-DLUMK-8PSGJ-OAH44-0QK03-50IG7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>