

A/B OF 51**Årsrapport for 2015/2016**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2016

Dirigent

CVR-nr. 48 23 98 11

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 - 16	Notespecifikationer
Side 17 - 19	Oversigt over andele og lejemaal
Side 17 - 19	Opgørelse af andelsværdi og indskud (samt note 13 på side 14)
Side 20 - 21	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 OF 51
Adresser	Olfert Fischersgade 45 - 51, 1311 København K Fredericiagade 82 - 82 A, 1310 København K Kronprinsessegade 43, 1306 København K Kronprinsessegade 64, 1306 København K
Matr.nr.	SANKT ANNÆ KVARTER, KØBENHAVN 630 M.FL.
Kommune	København
BBR oplysninger	Ejendommens solgte boligareal udgør 5.910,43 kvm og består af 81 lejligheder – heraf 5 sammenlagte. Herudover udlejes til erhverv og beboelse 451 kvm.
Forsikring	Forsikringen er tegnet hos Gjensidige og omfatter bygnings-skade, svamp, insekt og retshjælp samt den i vedtægternes §31.5 krævede bestyrelsesansvarsforsikring med en dækningssum på 1 mio.kr.
Bestyrelsen	Peter Flügge (formand) Frederik A. Jørgensen Bolette Bonfils Habib de Atrip Camilla Jørgensen Suppleanter: Julie Michaelsen Christian Kongsbak
Administrator	Wind Administration Havneholmen 21, 5., 1561 København V <u>Indtil 31/10 2016:</u> Lund Elmer Sandager Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V
Revisor	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8 2000 Frederiksberg
Andelsindskud	Kr. 118.209,00
Antal andelshavere	81 stk.
Regnskabsår	1. august til 31. juli

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B OF 51.

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. 31. juli 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder - udover afslutningen af den igangværende byfornyelsessag - der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det bemærkes, at den anvendte valuarvurdering er fra 17/11 2015. Til brug for fastsættelse af andelsværdi, må denne ikke være ældre end 18 måneder. Der skal derfor - inden 17/5 2017 - indhentes en opdatering af valuarvurderingen.

Vi skal i øvrigt henvise til det udarbejdede budgetforslag for 2016/2016, de ligeledes omfatter byfornyelsessagen.

København, den 1. november 2016

I Bestyrelsen:

Peter Flügge (formand)

Frederik A. Jørgensen

Bolette Bonfils

Habib de Atrip

Camilla Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforening OF 51

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B OF 51 for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for den udførte revision

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Frederiksberg, den 1. november 2016

REVISORERNE BASTIAN OG KRAUSE

CVR-nr: 27 33 56 16

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 OF 51 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 andelsboligslovens § 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 administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balancen

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Eventuelle offentlige tilskud ydet i forbindelse med købet modregnes i kostprisen for ejendommen.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital og vises på balancen.

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. 5-10 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, nettoopskrivning af foreningens ejendom, kursregulering af prioritetsgæld samt resterende overførsel af årets resultat. Da vi ikke kender ejendommens kostpris har det ikke været muligt, at udskille nettoopskrivning af forenings ejendom i en særskilt post.

Under "Henlæggelser" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Det bemærkes, at den særskilte henlæggelse benævnt "tilskud byfornyelse" ikke må indgå i beregningen af andelsværdien. Henlæggelsen bortfalder 31/10 2035.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien føres direkte på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Resultatopgørelse

2014/2015	Noter	2015/2016	Budgetteret 2015/2016 (ikke revideret)
INDTÆGTER			
3.110.609	Andelsboligafgift.....	3.111.447,00	3.111.447
16.462	Boligleje.....	16.296,68	17.000
380.352	Erhvervsleje.....	415.937,04	400.000
3.507.423		3.543.680,72	3.528.447
50.149	Vaskeriindtægt.....	63.400,00	50.000
0	Udlejers andel af varme, vand og el.....	4,67	0
6.746	Renteindtægter bank.....	5.204,62	0
3.564.318	INDTÆGTER I ALT	3.612.280,67	3.578.447
UDGIFTER			
498.795	1 Ejendomsskat og renovation.....	503.604,88	-515.000
197.656	2 Vandforbrug.....	235.179,61	-225.000
88.291	3 Forsikringer.....	83.035,53	-100.000
26.205	El og gas.....	56.513,57	-30.000
13.125	ABF-kontingent.....	13.262,50	-14.500
22.857	Falck abonnement.....	23.333,36	-24.000
248.908	4 Administration.....	224.506,18	-245.000
	Sag mod SBS Rådgivning.....	62.500,00	0
	Sag mod CEJ Ejendomsadministration...	237.730,00	0
	Valuarvurdering.....	15.181,25	-25.000
255.286	5 Renholdelse.....	259.116,13	-275.000
145.375	6 Vedligeholdelse.....	362.782,96	-800.000
2.005	Indb til indiv. vedligeholdelse.....	1.686,70	-2.100
16.283	Afskrivning tørretumbler/vaskemaskine	16.282,50	-16.283
157.973	Prioritetsrenter.....	521.130,96	-528.365
7.192	Bankrenter og gebyrer.....	45.953,93	0
0	Skat af sidste års resultat.....	117,00	0
1.679.951	UDGIFTER I ALT	2.661.917,06	2.800.248
1.884.367	RESULTAT FØR AFDRAG	950.363,61	778.199
427.885	Årets prioritetsafdrag.....	791.041,95	
1.456.482	PERIODENS RESULTAT EFTER AFDRA	159.321,66	

Balance pr. 31. juli

31/7 2014	Noter		31/7 2015
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
132.000.000	8	Ejendom.....	132.000.000,00
133.650	9	Vaskemaskiner/tørretumblere.....	117.367,50
132.133.650		Anlægsaktiver i alt	132.117.367,50
Omsætningsaktiver			
1.670.668	10	Likvide beholdninger.....	4.026.755,76
18.788	7	Kabel-TV.....	0,00
21.455	18	Restancer og andre tilgodehavender.....	19.222,00
0		Tilgode byfornyelsestilskud.....	1.526.906,00
36.456	15	Indeværende varme- og vandregnskab.	0,00
250.180	11	Periodeafgrænsningsposter.....	254.815,44
1.997.547		Omsætningsaktiver i alt	5.827.699,20
134.131.197		AKTIVER I ALT	137.945.066,70
PASSIVER			
Egenkapital			
118.209	12	Andelskapital.....	118.209,00
70.963.924	13	Fri egenkapital.....	73.687.401,84
71.082.133		Egenkapital i alt	73.805.610,84
41.161.500	19	Henlæggelser	40.861.500,00
Gæld			
21.282.449	14	Prioritetsgæld.....	22.077.003,44
0	15	Igangværende varmeregnskab.....	40.072,08
0	7	Kabel-TV.....	5.629,41
581.399	16	Øvrige skyldige beløb.....	1.129.510,05
23.716	17	Indvendig vedligeholdelse.....	25.740,88
21.887.564		Gæld i alt	23.277.955,86
134.131.197		PASSIVER I ALT	137.945.066,70
	20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	21	Andelshavernes hæftelsesforhold	
	22	Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed	

Notespecifikationer

<u>2014/2015</u>		<u>2015/2016</u>
	1 <u>Skatter og afgifter</u>	
280.901	Grundskyld.....	292.619,55
1.540		
<u>216.354</u>	Renovation.....	<u>210.985,33</u>
<u>498.795</u>		<u>503.604,88</u>
	2 <u>Vandforbrug</u>	
199.856	Aconto vandafregning.....	235.419,61
-2.200	Fællesbad.....	-240,00
<u>197.656</u>		<u>235.179,61</u>
	Vandforbrug 2005 : 6.142m ³	217.369,43
	Vandforbrug 2006 : 5.863m ³	204.061,76
	Vandforbrug 2007 : 5.429m ³	216.994,62
	Vandforbrug 2008 : 6.220m ³	272.762,98
	Vandforbrug 2009 : 5.090m ³	230.727,15
	Vandforbrug 2010 : 5.862m ³	272.373,34
	Vandforbrug 2011 : 7.956m ³ (8.848-892)	315.517,83
	Vandforbrug 2012 : 6.732m ³ (8.369-1.637)	262.124,37
	Vandforbrug 2013 : 5.980m ³ (7.669-*1.689)	238.499,10
	Vandforbrug 2014 : 5.791m ³ (7.541-*1.750)	219.830,66
	Vandforbrug 2015 : 5.781m ³ (7.531-*1.750)	229.474,95
	Vandforbrug 2016 : 6.308m ³ (8.058-*1.750)	249.869,43
	(Seneste periode: 02.10.2015 - 01.10.2016)	
	*) - ikke endeligt opgjort	
	3 <u>Forsikringer</u>	
85.477	Bygningsforsikring.....	<u>80.150,88</u>
85.477		80.150,88
2.814	Arbejdsskadesforsikring.....	<u>2.884,65</u>
<u>88.291</u>		<u>83.035,53</u>

Notespecifikationer

<u>2014/2015</u>		<u>2015/2016</u>
	4 Administration	
144.592	Administrationshonorar.....	145.594,75
0		
22.000	Bestyrelseshonorar.....	6.478,00
50	Telefon, vicevært.....	0,00
0	Fotokopiering.....	0,00
<u>166.642</u>		<u>152.072,75</u>
35.000	Revision.....	35.000,00
0	Advokatsalær.....	2.750,00
10.219	Butikskompagniet.....	8.750,00
14.857	Best.møde/GF.....	17.325,05
2.100	Julegaver.....	0,00
3.576	Telefon.....	-327,75
45	Edb-omkostninger.....	0,00
916	Kontorhold.....	930,00
0	Porto og gebyrer.....	8.014,60
269	Diverse administrationsudgifter.....	0,00
-103	Differencer og afrundinger.....	-8,47
<u>15.387</u>	Tab på debitorer.....	<u>0,00</u>
<u>248.908</u>		<u>224.506,18</u>
	5 Renholdelse	
12.082	Snerydning/vejsalt.....	16.226,25
240.178	Ejendomsservice.....	239.557,50
26	Rengøringsartikler, trappevask og måtter.....	259,38
0	Gårdanlæg og udenomsarealer.....	3.073,00
3.000	Storskrald.....	0,00
<u>255.286</u>		<u>259.116,13</u>

Notespecifikationer

<u>2014/2015</u>		<u>2015/2016</u>
	6 Vedligeholdelse	
	Almindelig løbende vedligeholdelse:	
13.733	Blikkenslager.....	75.434,25
17.792	El-arbejde.....	31.065,17
11.164	Låseservice.....	9.247,64
11.363	Vaskerianlæg, reparation.....	11.767,50
2.730	Garmester.....	0,00
500	Skadesudbedring, Kokkeriet.....	58.583,75
46.375	Murer.....	6.250,00
16.935	Snedker/tømrer.....	43.103,75
50	Grønne arealer.....	0,00
-17	Diverse vedligeholdelse.....	988,90
11.655	Skybrudssikring (højt vandlukke).....	123.141,25
6.345	Småanskaffelser.....	3.200,75
6.750	Skadedyr.....	0,00
<u>145.375</u>	Almindelig løbende vedligeholdelse	<u>362.782,96</u>
<u>145.375</u>	Vedligeholdelse i alt	<u>362.782,96</u>
	7 Kabel-TV	
5.912	Afregning antenne sidste år.....	18.788,40
149.292	YouSee	117.712,19
-136.416	Antennebidrag.....	-142.130,00
<u>18.788</u>	Saldo overføres til status	<u>-5.629,41</u>

Notespecifikationer

<u>2014/2015</u>		<u>2015/2016</u>
<u>70.000.000</u>	8 Ejendom	
	Primosaldo.....	<u>70.000.000,00</u>
	Byggesag:	
68.125	Tag- og vinduesprojekt.....	68.125,00
2.142.594	Byfornyelse teknisk rådgivning.....	2.476.632,24
18.757.775	Byfornyelse håndværkere.....	24.196.837,11
71.800	Byfornyelse advokat.....	171.800,00
70.563	Låneomkostninger-BRF.....	70.563,01
286.660	Stempelafgift mv.....	286.660,00
30.000	Øvrige udgifter.....	<u>133.900,04</u>
<u>21.427.517</u>	Byggesag i alt.....	27.404.517,40
	Tilskud Københavns Kommune.....	<u>-9.035.711,00</u>
	Byggesag i alt, netto.....	<u>18.368.806,40</u>
40.572.483	Opskrivning.....	43.631.193,60
<u>132.000.000</u>		<u>132.000.000,00</u>
	Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 17/11 2015 (valuarvurd.)	
	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 70.000.000.	
	Afkastprocenten udgør 0,75%. Det må antages at dagsværdien er følsom overfor renteudsving.	
	9 Vaskemaskine/Tørretumbler	
56.486	Køb af tørretumbler.....	56.486,25
-12.786	Afskrivning tidligere år.....	-18.436,25
-5.650	Afskrivning tørretumbler 10% p.a.....	<u>-5.650,00</u>
<u>38.050</u>		<u>32.400,00</u>
106.233	Køb af vaskemaskine.....	106.232,50
0	Afskrivning tidligere år.....	-10.632,50
-10.633	Afskrivning vaskemaskine 10% p.a.....	<u>-10.632,50</u>
<u>95.600</u>		<u>84.967,50</u>
<u>133.650</u>	Vaskemaskine/tørretumbler i alt	<u>117.367,50</u>
	10 Likvide beholdninger	
1	Kasse/udlæg.....	205,25
0	Danske Bank 3143 000 206 , adm.....	0,00
1.081.883	Arbejdernes Landsbank.....	1.520.336,73
302.375	Arbejdernes Landsbank formueflex.....	2.506.213,78
286.409	Arbejdernes Landsbank Byggekredit.....	0,00
<u>1.670.668</u>		<u>4.026.755,76</u>

Notespecifikationer

<u>2014/2015</u>		<u>2015/2016</u>
	11 <u>Periodeafgrænsningsposter</u>	
250.180	Periodiserede poster.....	254.815,44
<u>250.180</u>		<u>254.815,44</u>
	12 <u>Andelskapital</u>	
118.209	Primosaldo.....	118.209,00
<u>118.209</u>		<u>118.209,00</u>
	13 <u>Fri egenkapital</u>	
60.054.280	Primosaldo.....	70.963.924,00
1.456.482	Periodens resultat.....	159.321,66
61.510.762		71.123.245,66
-32.500.000	Ændring i henlæggelse til værdiforringelse.....	300.000,00
29.010.762		71.423.245,66
427.885	Periodens afdrag.....	791.041,95
29.438.647		72.214.287,61
40.572.483	Ændring af ejendomsværdi.....	3.058.710,72
952.794	Kursregulering prioritetsgæld.....	-1.585.596,49
<u>70.963.924</u>		<u>73.687.401,84</u>

Andelsværdi

Beregning af andelsværdi pr. 31/7 2015 i.h.t. lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra C:

Andelskapital + Fri egenkapital

Areal		
<u>73.805.610,84</u>	=	12.487,35
5.910,43 m ²		
Foreslås fastsat til		12.480,00

Andelsværdien er, ifølge vedtægterne, gældende fra generalforsamling til generalforsamling.

Andelsværdien udgjorde sidste år (2014/15) 12.000 vedtaget på ordinær generalforsamling den 2/12 2015

Notespecifikationer

<u>2014/2015</u>		<u>2015/2016</u>
	14 <u>Prioritetsgæld</u>	
4.299.808	a) BRF 7.595.000 (F1).....	3.933.525,51
<u>17.935.435</u>	b) BRF 18.000.000.....	<u>17.510.675,28</u>
22.235.243		21.444.200,79
-952.794	Kursregulering.....	632.802,65
<u>21.282.449</u>		<u>22.077.003,44</u>
	a) Rentetilpasningslån m/afdrag og 1-årig tilpasning. Restløbetid 10,42 år Rentetilpasses næste gang pr. 1/1 2017	
	b) Kontantlån m/afdrag - lånerente 2,2797% Restløbetid 28,92 år	
	15 <u>Igangværende varmeregnskab</u>	
-604.544	A 'conto varme i år.....	-1.263.730,00
21.844	Vandregulering.....	19.190,41
<u>619.156</u>	Fjernvarme.....	<u>1.204.467,51</u>
<u>36.456</u>		<u>-40.072,08</u>
	16 <u>Øvrige skyldige beløb</u>	
138.621	Deposita fra lejere.....	138.706,41
0	Igangværende overdragelser.....	574.062,95
-70.523	Forsikringsager.....	0,00
247.424	Ejendomsskat (2. rate).....	254.155,70
0	Mellemregning med administrator.....	11.000,00
2.423	Skyldige omkostninger.....	66.923,80
43.512	Skyldig selskabsskat.....	7.567,19
41.373	Skyldige prioritetsrenter.....	42.092,00
2.522	Skyldig A-skat og AM-bidrag.....	2,00
<u>35.000</u>	Skyldig revisor.....	<u>35.000,00</u>
<u>581.399</u>		<u>1.129.510,05</u>
	17 <u>Indvendig vedligeholdelse</u>	
21.712	Primosaldo indvendig vedligeholdelse.....	23.716,64
<u>2.004</u>	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	<u>2.024,24</u>
<u>23.716</u>		<u>25.740,88</u>

Notespecifikationer

<u>2014/2015</u>		<u>2015/2016</u>
	18 <u>Restancer og andre tilgodehavender</u>	
21.455	Restance/forud, lejere.....	13.222,00
0	Udlæg for udlejer.....	3.000,00
0	Andelsskifter.....	3.000,00
<u>21.455</u>	<u>Restancer og andre tilgodehavender.....</u>	<u>19.222,00</u>
	19 <u>Henlæggelser til fremtidig værdiforringelse</u>	
8.661.500	Henlagt primo.....	32.125.790,00
	Særskilt henlæggelse - tilskud byfornyelse.....	9.035.710,00
	Reguleret primo-henlæggelse.....	41.161.500,00
<u>32.500.000</u>	Ændringer i henlæggelser - dette år.....	300.000,00
<u>41.161.500</u>		<u>40.861.500,00</u>
	20 <u>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</u>	
	I selskabets ejendom er tinglyst følgende hæftelser:	
	Pantebrev opr. kr. 7.595.000,00 til BRFKredit	
	Pantebrev opr. kr. 18.000.000,00 til BRFKredit	
	Ejerpantebrev kr. 800.000 (til sikkerhed for Arbejdernes Landsbank)	
	Servitut om tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte (udløb 31/10 2035)	
	21 <u>Andelshavernes hæftelsesforhold</u>	
	Ifølge vedtægternes §5 hæfter medlemmerne alene med 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

- 22 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.

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/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Oversigt over andele og lejemål

Andelskronen inkl. indskud udgør herefter pr. 31/7 2015

12.480,00

(2/12 2015: 12.000)

Indskud er lig areal gange 20 kr.

Andelsværdien udregnes som areal x andelskrone.

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
Fredericiagade 82			
1 st.tv.....	67,00	1.340	836.160,00
2 Kronprinsessegade 43, st.....	59,00	0	0,00
3 1.tv.....	67,00	1.340	836.160,00
4 1.th.....	107,00	2.140	1.335.360,00
5 2.tv.....	67,00	1.340	836.160,00
6 2.th.....	107,00	2.140	1.335.360,00
7 3.tv.....	67,00	1.340	836.160,00
8 3.th.....	107,00	2.140	1.335.360,00
9 4.tv.....	67,00	1.340	836.160,00
10 4.th.....	107,00	2.140	1.335.360,00
11 5.tv.....	67,00	1.340	836.160,00
12 5.th.....	107,00	2.140	1.335.360,00
Fredericiagade 82 A			
13 st.tv.....	68,00	1.360	848.640,00
14 st.th.....	74,00	1.480	923.520,00
15 1.tv.....	68,00	1.360	848.640,00
16 1.th.....	74,00	1.480	923.520,00
17 2.tv.....	68,00	1.360	848.640,00
18 2.th.....	74,00	1.480	923.520,00
19 3.tv.....	68,00	1.360	848.640,00
20 3.th.....	74,00	1.480	923.520,00
21 4.tv.....	68,00	1.360	848.640,00
22 4.th.....	74,00	1.480	923.520,00
23 5.tv.....	68,00	1.360	848.640,00
24 5.th.....	74,00	1.480	923.520,00

Opgørelse af lejlighedsværdi og indskud

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
Kronprinsessegade 43			
25 st. tv.....	35,00	0	0,00
26 st. th.....	88,00	0	0,00
27 1.tv.....	86,00	1.720	1.073.280,00
28 1.th.....	100,00	2.000	1.248.000,00
29 2.tv.....	86,00	1.720	1.073.280,00
30 2.th.....	92,00	1.840	1.148.160,00
31 3.tv.....	86,00	1.720	1.073.280,00
32 3.th.....	92,00	1.840	1.148.160,00
33 4.tv.....	86,00	1.720	1.073.280,00
34 4.th.....	100,00	2.000	1.248.000,00
35 5.tv.....	86,00	1.720	1.073.280,00
36 5.th.....	92,00	1.840	1.148.160,00
Kronprinsessegade 64.....			
37 st. tv. Sammenlagt.....	0,00	0	0,00
38 st. th.....	223,00	0	0,00
39 1.tv.....	70,00	1.400	873.600,00
40 1.th.....	63,00	1.260	786.240,00
41 2.tv.....	70,00	1.400	873.600,00
42 2.th.....	63,00	1.260	786.240,00
43 3.tv. Sammenlagt med lejlighed 76...	115,00	2.300	1.435.200,00
44 3.th.....	63,00	1.260	786.240,00
45 4.tv.....	70,00	1.400	873.600,00
46 4.th.....	63,00	1.260	786.240,00
47 5.tv.....	70,00	1.400	873.600,00
48 5.th.....	63,00	1.260	786.240,00
Olfert Fischersgade 45.....			
49 st.th.....	86,00	1.720	1.073.280,00
50 1.tv.....	46,00	920	574.080,00
51 1.th.....	56,00	1.120	698.880,00
52 2. sammenlagt med lejlighed 53.....	102,00	2.040	1.272.960,00
53 2. sammenlagt med lejlighed 52.....	0,00	0	0,00
54 3.tv.....	46,00	920	574.080,00
55 3.th.....	56,00	1.120	698.880,00
56 4.tv.....	46,00	920	574.080,00
57 4.th. sammenlagt med lejlighed 67...	101,00	2.020	1.260.480,00
58 5.tv.....	46,00	920	574.080,00
59 5. th. sammenlagt med lejlighed 69	0	0	0,00

Opgørelse af lejlighedsværdi og indskud

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
Olfert Fischersgade 47.....			
60 st.th.....	47,30	946	590.341,44
61 1.tv.....	45,00	900	561.600,00
62 1.th.....	46,00	920	574.080,00
63 2.tv.....	45,00	900	561.600,00
64 2.th.....	46,00	920	574.080,00
65 3.tv.....	45,00	900	561.600,00
66 3.th.....	46,00	920	574.080,00
67 4. tv. Sammenlagt med lejlighed 57..	0,00	0	0,00
68 4.th.....	46,00	920	574.080,00
69 5.tv. Sammenlagt med lejlighed 59...	101,00	2.020	1.260.480,00
70 5. th.....	46,00	0	0,00
Olfert Fischersgade 49			
71 1.tv.....	44,00	880	549.120,00
72 1.th.....	45,00	900	561.600,00
73 2.tv.....	44,00	880	549.120,00
74 2.th.....	45,00	900	561.600,00
75 3.tv.....	45,13	903	563.222,40
76 3.th. sammenlagt med lejlighed 43...	0,00	0	0,00
77 4. tv. Sammenlagt med lejlighed 78..	89,00	1.780	1.110.720,00
78 4. th. sammenlagt med lejlighed 77..	0,00	0	0,00
79 5.tv.....	44,00	880	549.120,00
80 5.th.....	45,00	900	561.600,00
Olfert Fischersgade 51			
81 st.tv.....	86,00	1.720	1.073.280,00
82 st.th.....	92,00	1.840	1.148.160,00
83 1. tv.....	78,00	1.560	973.440,00
84 1.th.....	92,00	1.840	1.148.160,00
85 2.tv.....	86,00	1.720	1.073.280,00
86 2.th.....	92,00	1.840	1.148.160,00
87 3.tv.....	86,00	1.720	1.073.280,00
88 3.th.....	92,00	1.840	1.148.160,00
89 4.tv.....	78,00	1.560	973.440,00
90 4.th.....	92,00	1.840	1.148.160,00
91 5.tv.....	86,00	1.720	1.073.280,00
92 5.th.....	92,00	1.840	1.148.160,00
	<u>5.910,43</u>	<u>451,00</u>	<u>118.209</u>
			<u>73.762.203,84</u>
Solgt areal	5.910,43		
Udlejet til erhverv/beboelse	451,00		
Samlet areal	6.361,43		

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)
B1 Andelsboliger	81	5.910
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	1	46
B4 Erhvervslejemål	4	405
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.		
B6 I alt	86	6.361

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften er uensartet			
C3 og fordelingsnøglen kan ikke beskrives			
D1 Stiftelsesår	1974		
D2 Ejendommens opførelsesår	1905		
Hæftelser			
E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		Nej	
F1 Anvendt regnskabsprincip til beregning af andelsværdien:	Valuarvurdering		
	Kr.	Gns.kr.pr.kvm.	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	132.000.000	20.750	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	40.861.500	6.423	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	30,96%		

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør, såfremt ejendommen afstås for en højere pris 88.071.421 med tillæg af ejendomsprisudviklingen.
- 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. kvm.
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andels kvm	526,43
H2 Erhvervslejeindtægter pr. andels kvm.	77,24
H3 Boliglejeindtægter pr. andels bolig kvm.	2,75

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel. kvm	249	319	161

Nøgletal

Reference	Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag	kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	362.782,96	11,75%
	Øvrige omkostninger	1.398.551,76	45,32%
	Indvendig vedligeholdelse	1.686,70	0,05%
	Fiansielle poster, netto	515.926,34	16,72%
	Afskrivninger	16.282,50	0,53%
	Afdrag	791.041,95	25,63%
	I alt	<u>3.086.272,21</u>	<u>100,00%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		87,80%

	kr. pr. andels-kvm.
K1 Foreslået andelsværdi	12.480,00
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>2.952,45</u>
K3 Teknisk andelsværdi	<u>15.432,45</u>
Reserver uden for andelsværdi	<u>6.913,45</u>

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering? Ja - men ikke opdateret	
L2 Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand? Ja - men ikke opdateret	
L3 Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	Ja
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	43,87	22,85	57,03
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. kr. pr. kvm	<u>243,56</u>	<u>3.363,22</u>	<u>1.011,26</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>287,43</u>	<u>3.386,07</u>	<u>1.068,29</u>

N1 Ejendommens energimærke - A, B, C, D, E, F eller G

D

O Finansielle forhold - se note 16

P Friværdi (ejendommens rgn.værdi fratrukket gæld i ejendommen)

83,27%

Q Andel af foreningens gæld der i øjeblikket afdrages på:
BRF - se note 16

Afdrag	Procent
<u>22.077.003,44</u>	X
<u>22.077.003,44</u>	100%

R Årets afdrag, gns, kr. pr. andel kvm

Forrige år	Sidste år	I år
61,44	72,39	133,84

Peter Flügge

Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 16-12-2016 kl.: 10:47:39

 NEM ID

Frederik Andreas Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 16-12-2016 kl.: 11:58:42

 NEM ID

Bolette Bonfils

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2016 kl.: 21:45:16

 NEM ID

Habib de Atrip

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 16-12-2016 kl.: 21:19:00

 NEM ID

Camilla Bruun Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 19-12-2016 kl.: 23:16:06

 NEM ID

Bent Bay Bastian

Revisor

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 23-12-2016 kl.: 10:37:08

 NEM ID

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid løftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Bent Bay Bastian

Dirigent

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 09-01-2017 kl.: 08:52:54



Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 32ee36aapHuqT3195841

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter