

**FSR**

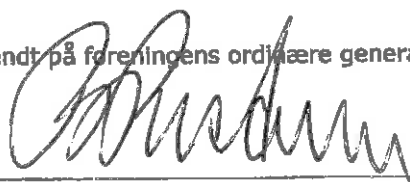
**Revisorerne Bastian og Krause**

Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg Tlf. 38 111 400 Fax. 38 111 440

**A/B OF 51**

**Årsrapport for 2017/2018**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den <sup>20/11</sup> 2018



Dirigent

CVR-nr. 48 23 98 11

## Indholdsfortegnelse

Side 3	Oplysninger om foreningen
Side 4	Bestyrelsens påtegning
Side 5 - 6	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Side 7 - 8	Anvendte regnskabsprincipper
Side 9	Resultatopgørelse
Side 10	Balance
Side 11 - 17	Notespecifikationer
Side 18 - 20	Oversigt over andele og lejemål
Side 18 - 20	Opgørelse af andelsværdi og indskud (samt note 13 på side 14)
Side 21 - 22	Oplysninger og nøgletal i henhold til lov om andelsboligfor- eninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2. og 4. iht. Be- kendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013

## Oplysninger om foreningen

<b>Foreningens navn</b>	Andelsboligforeningen OF 51
<b>Adresser</b>	Olfert Fischersgade 45 - 51, 1311 København K Fredericiagade 82 - 82 A, 1310 København K Kronprinsessegade 43, 1306 København K Kronprinsessegade 64, 1306 København K
<b>Matr.nr.</b>	SANKT ANNÆ KVARTER, KØBENHAVN 630 M.FL.
<b>Kommune</b>	København
<b>BBR oplysninger</b>	Ejendommens solgte boligareal udgør 5.910,43 kvm og består af 81 lejligheder – heraf 5 sammenlagte. Herudover udlejes til erhverv og beboelse 451 kvm.
<b>Forsikring</b>	Forsikringen er tegnet hos Købstædernes Forsikring og omfatter bygnings-skade, svamp, insekt og retshjælp samt den i vedtægternes §31.5 krævede bestyrelsesansvarsforsikring.
<b>Bestyrelsen</b>	Christian Kongsbak Refshauge (formand) Frederik Andreas Jørgensen (næstformand) Bolette Bonfils Kasper Spaabæk Camilla Jørgensen  Suppleanter:  Anders Hvashøj Rasmus Veng
<b>Administrator</b>	Wind Administration Havneholmen 21, 5., 1561 København V
<b>Revisor</b>	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8 2000 Frederiksberg
<b>Andelsindskud</b>	Kr. 118.209,00
<b>Antal andelshavere</b>	81 stk.
<b>Regnskabsår</b>	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, andelsbollovens § 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018.

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.

København, den 2. oktober 2018

**I Bestyrelsen:**

\_\_\_\_\_  
Christian Kongsbak Refshauge (formand)

\_\_\_\_\_  
Frederik A. Jørgensen (næstformand)

\_\_\_\_\_  
Bolette Bonfils

\_\_\_\_\_  
Kasper Spaabæk

\_\_\_\_\_  
Camilla Jørgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening OF 51

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening OF 51 for regnskabsåret 1. august 2017 – 31. juli 2018, 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. 31. juli 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 – 31. juli 2018 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 aflægges 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 regnskabsbrugere 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 tilside-sættelse 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.

Frederiksberg, den 10. oktober 2018  
**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 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 lejelndtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventellstegebyrer 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 nominal 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 reserverede 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 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

2016/2017	Noter	2017/2018	Budgetteret 2017/2018 (Ikke revideret)
<b>INDTÆGTER</b>			
3.111.447		3.111.447,02	3.111.447
16.871		17.101,82	17.000
445.004		450.081,04	450.000
<b>3.573.323</b>		<b>3.578.629,88</b>	<b>3.578.447</b>
146.380		319.670,00	0
47.573		64.547,00	65.000
10.448		7.818,55	5.000
<b>3.777.724</b>		<b>3.970.665,43</b>	<b>3.648.447</b>
<b>INDTÆGTER I ALT</b>			
<b>UDGIFTER</b>			
512.141	1	504.217,90	520.000
323.994	2	219.615,66	245.000
79.673		83.343,75	85.000
0		770,53	0
86.563		37.249,67	78.000
13.400		0,00	14.500
10.343		13.537,50	24.000
230.993	3	311.727,24	245.000
750		0,00	17.500
253.467	4	260.353,26	275.000
238.950	5	844.270,63	800.000
2.024		2.023,92	2.100
16.283		16.282,50	16.283
493.401		471.559,99	479.000
128		25,63	0
<b>2.262.111</b>		<b>2.764.978,18</b>	<b>2.801.383</b>
<b>UDGIFTER I ALT</b>			
<b>1.515.613</b>		<b>1.205.687,25</b>	<b>847.064</b>
<b>RESULTAT FØR AFDRAG</b>			
<b>807.018</b>		<b>821.134,22</b>	<b>1.063.156</b>
<b>Årets prioritetsafdrag</b>			
<b>708.595</b>		<b>384.553,03</b>	<b>216.092</b>
<b>PERIODENS RESULTAT EFTER AFDRAG</b>			

## Balance pr. 31. juli

31/7 2017	Noter		31/7 2018
		<b>AKTIVER</b>	
		<b>Anlægsaktiver</b>	
175.000.000	7	Ejendom.....	187.000.000,00
0		Byggesag.....	0,00
<u>101.085</u>	8	Vaskemaskiner/tørretumblere.....	<u>84.802,50</u>
<b><u>175.101.085</u></b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>187.084.802,50</u></b>
		<b>Omsætningsaktiver</b>	
25.955	6	Kabel-TV.....	25.136,05
3.125	17	Restancer og andre tilgodehavender.....	0,00
53.835	10	Periodeafgrænsningsposter.....	56.982,00
<u>8.157.537</u>	9	Likvide beholdninger.....	<u>4.126.455,26</u>
<b><u>8.240.452</u></b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.208.573,31</u></b>
<b><u>183.341.537</u></b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>191.293.375,81</u></b>
		<b>PASSIVER</b>	
		<b>Egenkapital</b>	
118.209	11	Andelskapital.....	118.209,00
<u>75.593.788</u>	12	Fri egenkapital.....	<u>81.463.162,57</u>
<b><u>75.711.997</u></b>		<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>81.581.371,57</u></b>
<b><u>83.861.500</u></b>	18	<b>Henlæggelser</b>	<b><u>88.861.500,00</u></b>
		<b>Gæld</b>	
20.879.213	13	Prioritetsgæld.....	20.394.391,13
109.775	14	Igangværende varmeregnskab.....	112.727,45
2.751.287	15	Øvrige skyldige beløb.....	313.597,10
<u>27.765</u>	16	Indvendig vedligeholdelse.....	<u>29.788,56</u>
<b><u>23.768.040</u></b>		<b>Gæld i alt</b>	<b><u>20.850.504,24</u></b>
<b><u>183.341.537</u></b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>191.293.375,81</u></b>
		19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
		20 Andelshavernes hæftelsesforhold	
		21 Skattekrav ved ophør med erhvervs-mæssig virksomhed	

## Notespecifikationer

<u>2016/2017</u>		<u>2017/2018</u>
	<b>1 <u>Skatter og afgifter</u></b>	
309.694	Grundskyld.....	301.186,40
202.447	Renovation.....	203.031,50
<u>512.141</u>		<u>504.217,90</u>
	<b>2 <u>Vandforbrug</u></b>	
326.074	Vand, vandafgift og kloakafgift.....	221.535,66
-2.080	Fællesbad.....	-1.920,00
<u>323.994</u>		<u>219.615,66</u>
	Vandforbrug 2005 : 6.142m <sup>3</sup>	217.369,43
	Vandforbrug 2006 : 5.863m <sup>3</sup>	204.061,76
	Vandforbrug 2007 : 5.429m <sup>3</sup>	216.994,62
	Vandforbrug 2008 : 6.220m <sup>3</sup>	272.762,98
	Vandforbrug 2009 : 5.090m <sup>3</sup>	230.727,15
	Vandforbrug 2010 : 5.862m <sup>3</sup>	272.373,34
	Vandforbrug 2011 : 7.956m <sup>3</sup> (8.848-892)	315.517,83
	Vandforbrug 2012 : 6.732m <sup>3</sup> (8.369-1.637)	262.124,37
	Vandforbrug 2013 : 5.980m <sup>3</sup> (7.669-*1.689)	238.499,10
	Vandforbrug 2014 : 5.791m <sup>3</sup> (7.541-*1.750)	219.830,66
	Vandforbrug 2015 : 5.781m <sup>3</sup> (7.531-*1.750)	229.474,95
	Vandforbrug 2016 : 6.352m <sup>3</sup> (8.102-*1.750)	249.869,43
	Vandforbrug 2017 : 5.904m <sup>3</sup> (7.577-*1.673)	230.591,55
	(Seneste periode: 02.10.2016 - 01.10.2017)	
	*) - opgjort og afregnet med erhvervslejer	
	<b>3 <u>Administration</u></b>	
129.795	Administrationshonorar.....	125.662,00
51.250	Revision (Inkl. regulering s.å.).....	46.375,00
	Revisorhonorar - bindende forhåndsbesked.....	18.500,00
	Revisorhonorar - omprioritering.....	10.625,00
25.000	Rådgiverhonorar.....	88.431,25
14.315	Generalforsamlinger og møder.....	5.314,71
0	Beboeraktiviteter.....	2.190,58
0	Repræsentation/gaver.....	2.028,58
213	Hjemmeside.....	228,00
378	Kontorartikler.....	1.446,50
8.849	Gebyrer.....	9.419,46
1.194	Øvrige administrationsomkostninger.....	1.506,90
-1	Øredifference.....	-0,74
<u>230.993</u>		<u>311.727,24</u>

## Notespecifikationer

<u>2016/2017</u>		<u>2017/2018</u>
	<b>4 <u>Renholdelse</u></b>	
10.058	Snerydning.....	1.522,50
243.409	Ejendomsservicefirma.....	249.405,76
<u>0</u>	Trappevask & måtter.....	<u>9.425,00</u>
<u>253.467</u>		<u>260.353,26</u>
	<b>5 <u>Vedligeholdelse</u></b>	
	Almindelig løbende vedligeholdelse:	
69.148	VVS.....	205.011,25
24.596	Elektriker.....	23.429,02
14.325	Låseservice.....	39.678,13
0	Port/dørtelefon.....	51.433,75
10.871	Rep. og vedl. vaskeri.....	22.550,63
15.104	Maler.....	6.156,25
18.620	Murer.....	3.701,25
5.411	Snedker.....	1.084,33
219	Diverse udgifter.....	3.219,18
4.400	Kloakarbejde.....	0,00
0	Have- & gårdanlæg.....	2.721,10
2.578	Småanskaffelser.....	1.792,90
1.677	Rottebekæmpelse.....	<u>1.868,50</u>
166.950	Almindelig løbende vedligeholdelse	362.646,29
72.000	Efterfølgende omkostninger v/byggesag.....	0,00
0	Håndværkerudgifter trapper/vinduer.....	2.222.828,09
0	Tilsyn v/arkitekt.....	174.250,00
0	Lønkomensationer.....	60.000,00
0	1 års gennemgang -Øens.....	<u>24.546,25</u>
238.950	Vedligeholdelse I alt	2.844.270,63
<u>0</u>	Overførte fra henlæggelser	<u>-2.000.000,00</u>
<u>238.950</u>		<u>844.270,63</u>
	<b>6 <u>Kabel-TV</u></b>	
-5.629	Overført fra sidste år.....	25.955,18
178.846	Udgifter til kabel-TV.....	149.338,89
<u>-147.262</u>	A conto indbetalt.....	<u>-150.158,02</u>
<u>25.955</u>	Saldo overføres til status	<u>25.136,05</u>

## Notespecifikationer

2016/2017		2017/2018
	<b>7 Ejendom</b>	
70.000.000	Primosaldo.....	70.000.000,00
18.368.806	Byggesag i alt, netto.....	18.368.806,40
43.631.194	Opskrivning til valuarvurdering 31/7-16.....	43.631.193,60
132.000.000	Valuarvurdering pr. 31/7 2016	132.000.000,00
43.000.000	Opskrivning til valuarvurdering 31/7-17.....	43.000.000,00
175.000.000	Valuarvurdering pr. 31/7 2017	175.000.000,00
0	Opskrivning til valuarvurdering 31/7-18.....	12.000.000,00
175.000.000	Valuarvurdering pr. 31/7 2018	187.000.000,00

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31/7 2018 i henhold til vurdering af 31. juli af Ejendomsmæglerfirma Jens Klein. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 70.000.000.

Valuaren oplyser, rapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1%.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav, der stilles til afkastet - jo lavere bliver ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien er derfor følsom overfor renteudsving.

En følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsats fra 1% til 2% vil - alt andet lige - reducere dagsværdien af ejendommen med ca 88 million.

Da foreningens hensættelse til fremtidig værdiforringelse er på 88,8 millioner vil en sådan ændring ikke påvirke andelsværdien.

En følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsats fra 1% til 3% vil - alt andet lige - reducere dagsværdien af ejendommen med ca 118 millioner. En sådan ændring vil medføre et fald i andelsværdien.

	<b>8 Vaskemaskine/Tørretumbler</b>	
162.719	Anskaffelsessum driftmidler.....	162.718,75
-45.351	Afskrivninger primo, driftsmidler.....	-61.633,75
-16.283	Årets afskrivning.....	-16.282,50
101.085		84.802,50

## Notespecifikationer

<u>2016/2017</u>		<u>2017/2018</u>
	<b>9 Likvide beholdninger</b>	
1.705	Kasse.....	0,00
5.641.525	AL 5301 0000255495.....	1.608.240,49
2.514.306	Formue Flex.....	2.518.214,77
<u>8.157.537</u>		<u>4.126.455,26</u>
	<b>10 Periodeafgrænsningsposter</b>	
<u>53.835</u>	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>56.982,00</u>
<u>53.835</u>		<u>56.982,00</u>
	<b>11 Andelskapital</b>	
<u>118.209</u>	Indskudskapital, A/B.....	<u>118.209,00</u>
<u>118.209</u>		<u>118.209,00</u>
	<b>12 Fri egenkapital</b>	
73.687.402	Egenkapital.....	75.593.787,79
708.595	Periodens resultat.....	384.553,03
74.395.997		75.978.340,82
-43.000.000	Ændring i henlæggelse til værdiforringelse.....	-7.000.000,00
31.395.997		68.978.340,82
807.018	Periodens afdrag.....	821.134,22
32.203.015		69.799.475,04
43.000.000	Opskrivning til ny valuarvurdering.....	12.000.000,00
390.773	Kursregulering.....	-336.312,47
<u>75.593.788</u>		<u>81.463.162,57</u>

### Andelsværdi

Beregning af andelsværdi pr. 31/7 2018 i.h.t. lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra C:

#### Andelskapital + Fri egenkapital

Areal	≡	
81.581,371,57		13.802,95
5.910,43 m <sup>2</sup>		
Foreslås fastsat til		13.800,00

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

Andelsværdien udgjorde sidste år (2016/17) 12.800 vedtaget på ordinær generalforsamling den 20/11 2017

## Notespecifikationer

2016/2017		2017/2018
	<b>13 <u>Prioritetsgæld</u></b>	
3.561.034	a) Krf.1 - lån 1.....	3.184.416,34
17.076.149	b) Krf 1 - lån 2.....	16.631.632,34
20.637.183		19.816.048,68
242.030	Kursregulering .....	578.342,45
20.879.213		20.394.391,13
	a) Rentetilpasningslån m/afdrag og 1-årig tilpasning. Restløbetid 8,42 år Rentetilpasses næste gang pr. 1/1 2019	
	b) Kontantlån m/afdrag - lånerente 2,2797% Restløbetid 26,92 år Lånet er opsagt til omlægning pr. 30/9 2018 Nyt lån: Kontantlån m/afdrag - lånerente 2,108% Restløbetid 30 år	
	<b>14 <u>Igangværende varmeregnskab</u></b>	
1.271.296	Varme a conto indbetalt.....	608.670,00
-1.207.521	Varmeudgifter a conto.....	-542.729,43
44.000	Vand a conto indbetalt.....	44.000,00
2.000	Afregning.....	2.786,88
109.775		112.727,45
	<b>15 <u>Øvrige skyldige beløb</u></b>	
139.093	Deposita.....	139.512,17
0	Restancekonto.....	-3.332,30
40.183	Skyldige prioritetsrenter.....	38.436,12
36.049	Mellemregning, adm. til fakturering.....	24.030,00
2.438.868	Mellemregning køb/salg andele.....	0,00
11.584	Kreditorer.....	2.161,02
42.943	Øvrige skyldige omkostninger.....	0,00
7.567	Skyldig selskabsskat.....	7.580,09
35.000	Skyldige omkostninger.....	105.210,00
2.751.287		313.597,10
	<b>16 <u>Indvendig vedligeholdelse</u></b>	
-27.765	Indvendig vedligeholdelse §22.....	29.788,56
-27.765		29.788,56

## Notespecifikationer

<u>2016/2017</u>		<u>2017/2018</u>
	<b>17 <u>Restancer og andre tilgodehavender</u></b>	
0	Restance/forud, lejere.....	0,00
0	Udlæg for udlejer.....	0,00
3.125	Andelsskifter.....	0,00
<u>3.125</u>	<b>Restancer og andre tilgodehavender.....</b>	<u>0,00</u>
	<b>18 <u>Henlæggelser til fremtidig værdiforringelse</u></b>	
9.035.710	Særskilt henlæggelse - byfornyelsestilskud.....	9.035.710,00
31.825.790	Primosaldo frie hensættelser.....	<u>74.825.790,00</u>
40.861.500	Samlet primo-henlæggelse.....	83.861.500,00
0	Anvendt til vedligeholdelse dette år.....	<u>2.000.000,00</u>
40.861.500		81.861.500,00
0	Henlagt i år af ejendommens værdistigning.....	7.000.000,00
43.000.000	Årets ændring i henlæggelse.....	<u>0,00</u>
<u>83.861.500</u>		<u>88.861.500,00</u>

### 19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er tinglyst følgende hæftelser:

Pantebrev opr. kr. 7.595.000,00 til BRFKredit

Pantebrev opr. kr. 16.318.000,00 til Jyske Realkredit

Ejerpantebrev kr. 800.000 (til sikkerhed for Arbejdernes Landsbank)

Afgiftspantebrev kr. 1.682.000

Servitut om tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte (udløb 31/10 2035)

### 20 Andelshavernes hæftelsesforhold

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

21. 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 2018**

**13.800,00**

(29/12 2017: 12.800)

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	924.600,00
2 Kronprinsessegade 43, st.....	59,00	0	0,00
3 1.tv.....	67,00	1.340	924.600,00
4 1.th.....	107,00	2.140	1.476.600,00
5 2.tv.....	67,00	1.340	924.600,00
6 2.th.....	107,00	2.140	1.476.600,00
7 3.tv.....	67,00	1.340	924.600,00
8 3.th.....	107,00	2.140	1.476.600,00
9 4.tv.....	67,00	1.340	924.600,00
10 4.th.....	107,00	2.140	1.476.600,00
11 5.tv.....	67,00	1.340	924.600,00
12 5.th.....	107,00	2.140	1.476.600,00
Fredericiagade 82 A			
13 st.tv.....	68,00	1.360	938.400,00
14 st.th.....	74,00	1.480	1.021.200,00
15 1.tv.....	68,00	1.360	938.400,00
16 1.th.....	74,00	1.480	1.021.200,00
17 2.tv.....	68,00	1.360	938.400,00
18 2.th.....	74,00	1.480	1.021.200,00
19 3.tv.....	68,00	1.360	938.400,00
20 3.th.....	74,00	1.480	1.021.200,00
21 4.tv.....	68,00	1.360	938.400,00
22 4.th.....	74,00	1.480	1.021.200,00
23 5.tv.....	68,00	1.360	938.400,00
24 5.th.....	74,00	1.480	1.021.200,00

## Opgørelse af lejlighedsværdi og indskud

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
<b>Kronprinsessegade 43</b>			
25 st. tv.....	35,00	0	0,00
26 st. th.....	88,00	0	0,00
27 1.tv.....	86,00	1.720	1.186.800,00
28 1.th.....	100,00	2.000	1.380.000,00
29 2.tv.....	86,00	1.720	1.186.800,00
30 2.th.....	92,00	1.840	1.269.600,00
31 3.tv.....	86,00	1.720	1.186.800,00
32 3.th.....	92,00	1.840	1.269.600,00
33 4.tv.....	86,00	1.720	1.186.800,00
34 4.th.....	100,00	2.000	1.380.000,00
35 5.tv.....	86,00	1.720	1.186.800,00
36 5.th.....	92,00	1.840	1.269.600,00
<b>Kronprinsessegade 64.....</b>			
37 st. tv. Sammenlagt.....	0,00	0	0,00
38 st. th.....	223,00	0	0,00
39 1.tv.....	70,00	1.400	966.000,00
40 1.th.....	63,00	1.260	869.400,00
41 2.tv.....	70,00	1.400	966.000,00
42 2.th.....	63,00	1.260	869.400,00
43 3.tv. Sammenlagt med lejlighed 76...	115,00	2.300	1.587.000,00
44 3.th.....	63,00	1.260	869.400,00
45 4.tv.....	70,00	1.400	966.000,00
46 4.th.....	63,00	1.260	869.400,00
47 5.tv.....	70,00	1.400	966.000,00
48 5.th.....	63,00	1.260	869.400,00
<b>Olfert Fischersgade 45.....</b>			
49 st.th.....	86,00	1.720	1.186.800,00
50 1.tv.....	46,00	920	634.800,00
51 1.th.....	56,00	1.120	772.800,00
52 2. sammenlagt med lejlighed 53.....	102,00	2.040	1.407.600,00
53 2. sammenlagt med lejlighed 52.....	0,00	0	0,00
54 3.tv.....	46,00	920	634.800,00
55 3.th.....	56,00	1.120	772.800,00
56 4.tv.....	46,00	920	634.800,00
57 4.th. sammenlagt med lejlighed 67...	101,00	2.020	1.393.800,00
58 5.tv.....	46,00	920	634.800,00
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	652.781,40
61 1.tv.....	45,00	900	621.000,00
62 1.th.....	46,00	920	634.800,00
63 2.tv.....	45,00	900	621.000,00
64 2.th.....	46,00	920	634.800,00
65 3.tv.....	45,00	900	621.000,00
66 3.th.....	46,00	920	634.800,00
67 4. tv. Sammenlagt med lejlighed 57..	0,00	0	0,00
68 4.th.....	46,00	920	634.800,00
69 5.tv. Sammenlagt med lejlighed 59...	101,00	2.020	1.393.800,00
70 5. th.....	46,00	0	0,00
Olfert Fischersgade 49			
71 1.tv.....	44,00	880	607.200,00
72 1.th.....	45,00	900	621.000,00
73 2.tv.....	44,00	880	607.200,00
74 2.th.....	45,00	900	621.000,00
75 3.tv.....	45,13	903	622.794,00
76 3.th. sammenlagt med lejlighed 43...	0,00	0	0,00
77 4. tv. Sammenlagt med lejlighed 78..	89,00	1.780	1.228.200,00
78 4. th. sammenlagt med lejlighed 77..	0,00	0	0,00
79 5.tv.....	44,00	880	607.200,00
80 5.th.....	45,00	900	621.000,00
Olfert Fischersgade 51			
81 st.tv.....	86,00	1.720	1.186.800,00
82 st.th.....	92,00	1.840	1.269.600,00
83 1. tv.....	78,00	1.560	1.076.400,00
84 1.th.....	92,00	1.840	1.269.600,00
85 2.tv.....	86,00	1.720	1.186.800,00
86 2.th.....	92,00	1.840	1.269.600,00
87 3.tv.....	86,00	1.720	1.186.800,00
88 3.th.....	92,00	1.840	1.269.600,00
89 4.tv.....	78,00	1.560	1.076.400,00
90 4.th.....	92,00	1.840	1.269.600,00
91 5.tv.....	86,00	1.720	1.186.800,00
92 5.th.....	92,00	1.840	1.269.600,00
	<u>5.910,43</u>	<u>451,00</u>	<u>118.209</u>
			<u>81.563.975,40</u>
Solgt areal	5.910,43		
Udlejet til erhverv/beboelse	451,00		
Samlet areal	6.361,43		

## 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)
<b>B1</b> Andelsboliger	B1	5.910
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0
<b>B3</b> Boliglejermål	1	46
<b>B4</b> Erhvervslejermål	4	405
<b>B5</b> Øvrige lejermål, kældre, garage mm.		
<b>B6</b> I alt	<b>86</b>	<b>6.361</b>

	BBR	Opmålt areal	Indskud
<b>Fordelingstal</b>			
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X	
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften er uensartet			
<b>C3</b> og fordelingsnøglen kan ikke beskrives			
<b>D1</b> Stiftelsesår	1974		
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår	1905		
<b>Hæftelser</b>			
<b>E1</b> Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		Nej	
<b>F1</b> Anvendt regnskabsprincip til beregning af andelsværdien:	Valuarvurdering		
	Kr.	Gns.kr.pr.kvm.	
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	187.000.000	29.396	
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	88.861.500	13.969	
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	47,52%		

#### Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør, såfremt ejendommen afstås for en højere pris end kr. 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.
<b>H1</b> Boligafgift i gennemsnit pr. andels kvm	526,43
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægter pr. andels kvm.	75,90
<b>H3</b> Boliglejeindtægter pr. andels bolig kvm.	2,88

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr. andel. kvm	161	256	204

## Nøgletal

Reference	Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag	kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	844.270,63	23,60%
	Øvrige omkostninger	1.430.044,98	39,97%
	Indvendig vedligeholdelse	2.023,92	0,06%
	Finansielle poster, netto	463.741,44	12,96%
	Afskrivninger	16.282,50	0,46%
	Afdrag	821.134,22	22,95%
	I alt	<u>3.577.497,69</u>	<u>100,00%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86,95%
		<b>kr. pr. andels-kvm.</b>	
K1	Foreslået andelsværdi	13.800,00	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>2.815,69</u>	
K3	Teknisk andelsværdi	<u>16.615,69</u>	
	Reserver uden for andelsværdi	<u>15.034,69</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?	Nej	
L4	.....hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansiering?		
L5	.....og er der hensat midler til disse arbejder?		
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år I år</b>
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	57,03	37,56 132,72
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. kr. pr. kvm	1.011,26	1r 0,00
M3	Vedligeholdelse I alt, kr. pr. kvm	<u>1.068,29</u>	<u>37,56 132,72</u>
N1	Ejendommens energimærke - A, B, C, D, E, F eller G	D	
O	Finansielle forhold - se note 16		
P	Friværdi (ejendommens rg.n.værdi fratrukket gæld i ejendommen)		89,09%
Q	Andel af foreningens gæld der i øjeblikket afdrages på: BRF - se note 16	<u>20.394.391,13</u>	Afdrag X <u>20.394.391,13</u> 100%
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år I år</b>
R	Årets afdrag, gns, kr. pr. andel kvm	133,84	136,54 138,93

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Christian Kongsbak Refshauge

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-502890526202  
Tidspunkt for underskrift: 17-10-2018 kl.: 21:51:50  
Underskrevet med NemID

### Kasper Spaabæk

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-444212730244  
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2018 kl.: 18:17:33  
Underskrevet med NemID

### Frederik Andreas Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-021635715681  
Tidspunkt for underskrift: 19-10-2018 kl.: 08:28:13  
Underskrevet med NemID

### Bolette Bonfils

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-522363213997  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2018 kl.: 19:22:05  
Underskrevet med NemID

### Camilla Bruun Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-874825661497  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2018 kl.: 23:49:58  
Underskrevet med NemID

### Bent Bay Bastian

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-932181286241  
Tidspunkt for underskrift: 26-10-2018 kl.: 10:42:23  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: f5f6c0a6b7Zx14763169