

A/B OF 51**Årsrapport for 2016/2017**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2017

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 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 Kasper Spaabæk 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017.

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 29. september 2017

I Bestyrelsen:

Peter Flügge (formand)

Frederik A. Jørgensen

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 2016 – 31. juli 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 – 31. juli 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller 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 29. september 2017
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 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 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 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

2015/2016	Noter	2016/2017	Budgetteret 2016/2017 (ikke revideret)
INDTÆGTER			
3.111.447		3.111.447,00	3.111.447
16.297		16.871,37	17.000
415.937		445.004,38	425.000
3.543.681		3.573.322,75	3.553.447
-5	Andre indtægter.....	146.380,00	
63.400	Vaskeriindtægt.....	47.573,00	65.000
5.205	Renteindtægter, bank.....	10.448,04	0
3.612.281	INDTÆGTER I ALT	3.777.723,79	3.618.447
UDGIFTER			
503.605	1 Ejendomsskat og renovation.....	512.141,09	-520.000
235.180	2 Vandforbrug.....	323.994,31	-240.000
83.036	Ejendomsforsikring.....	79.672,73	-100.000
56.514	Elforbrug, ejendommen.....	86.562,79	-30.000
13.263	ABF.....	13.400,00	-14.500
23.333	Andre abonnementer.....	10.343,05	-24.000
224.506	3 Administration.....	230.993,46	-245.000
62.500,00	Sag mod SBS Rådgivning.....	0,00	0
237.730,00	Sag mod CEJ Ejendomsadministration...	0,00	0
15.181	Valuarvurdering.....	750,00	-17.500
259.116	4 Renholdelse.....	253.466,87	-275.000
362.783	5 Vedligeholdelse.....	238.950,28	-800.000
1.687	hensat til indiv. vedl.....	2.023,96	-2.100
16.283	Afskrivning, driftsmidler.....	16.282,50	-16.283
40.980	Renteudgifter, bank.....	0,00	0
521.131	Renteudgifter, prioritetslån.....	493.401,38	-490.000
4.974	Øvrige renteudgifter.....	128,09	0
117	Selskabsskat.....	0,00	0
2.661.917	UDGIFTER I ALT	2.262.110,51	2.774.383
950.364	RESULTAT FØR AFDRAG	1.515.613,28	844.064
791.042	Årets prioritetsafdrag.....	807.017,89	805.000
159.322	PERIODENS RESULTAT EFTER AFDRAG	708.595,39	39.064

Balance pr. 31. juli

31/7 2016	Noter		31/7 2017
		AKTIVER	
		Anlægsaktiver	
132.000.000	7	Ejendom.....	175.000.000,00
117.367	8	Vaskemaskiner/tørretumblere.....	101.085,00
132.117.367		Anlægsaktiver i alt	175.101.085,00
		Omsætningsaktiver	
0	6	Kabel-TV.....	25.955,18
19.222	17	Restancer og andre tilgodehavender.....	3.125,00
1.526.906		Tilgodehavende byfornyelse.....	0,00
254.815	10	Periodeafgrænsningsposter.....	53.834,67
4.026.756	9	Likvide beholdninger.....	8.157.536,73
5.827.699		Omsætningsaktiver i alt	8.240.451,58
137.945.066		AKTIVER I ALT	183.341.536,58
		PASSIVER	
		Egenkapital	
118.209	11	Andelskapital.....	118.209,00
73.687.402	12	Fri egenkapital.....	75.593.787,79
73.805.611		Egenkapital i alt	75.711.996,79
40.861.500	18	Henlæggelser	83.861.500,00
		Gæld	
22.077.004	13	Prioritetsgæld.....	20.879.212,88
40.072	14	Igangværende varmeregnskab.....	109.775,35
5.629	6	Kabel-TV.....	0,00
1.129.510	15	Øvrige skyldige beløb.....	2.751.286,92
25.741	16	Indvendig vedligeholdelse.....	27.764,64
23.277.956		Gæld i alt	23.768.039,79
137.945.066		PASSIVER I ALT	183.341.536,58
	19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	20	Andelshavernes hæftelsesforhold	
	21	Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed	

Notespecifikationer

2015/2016		2016/2017
	1 <u>Skatter og afgifter</u>	
292.620	Grundskyld.....	309.693,92
210.985	Renovation.....	202.447,17
<u>503.605</u>		<u>512.141,09</u>
	2 <u>Vandforbrug</u>	
235.420	Vand, vandafgift og kloakafgift.....	326.074,31
-240	Fællesbad.....	-2.080,00
<u>235.180</u>		<u>323.994,31</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 : 6.352m ³ (8.102-*1.750)	249.869,43
	Vandforbrug 2017 : 6.308m ³ (8.058-*1.750)	241.374,25
	(Seneste periode: 02.10.2016 - 01.10.2017)	
	*) - ikke endeligt opgjort	
	3 <u>Administration</u>	
145.595	Administrationshonorar.....	129.795,00
6.478	Bestyrelseshonorar.....	0,00
35.000	Revision.....	51.250,00
2.750	Advokathonorar.....	0,00
8.750	Rådgiverhonorar.....	25.000,00
17.325	Generalforsamlinger og møder.....	14.315,28
-328	Telefon.....	0,00
0	Hjemmeside.....	213,00
930	Kontorartikler.....	378,00
8.015	Gebyrer.....	8.849,07
0	Øvrige administrationsomkostninger.....	1.194,10
-8	Øredifference.....	-0,99
<u>224.506</u>		<u>230.993,46</u>

Notespecifikationer

<u>2015/2016</u>		<u>2016/2017</u>
	4 <u>Renholdelse</u>	
16.226	Snerydning.....	10.058,12
239.558	Ejendomsservicefirma.....	243.408,75
259	Trappevask & måtter.....	0,00
3.073	Gårdanlæg & udenomsarealer.....	0,00
<u>259.116</u>		<u>253.466,87</u>
	5 <u>Vedligeholdelse</u>	
	Almindelig løbende vedligeholdelse:	
75.434	VVS.....	69.147,50
31.065	Elektriker.....	24.596,49
9.248	Låseservice.....	14.325,00
11.768	Rep. og vedl. vaskeri.....	10.871,26
58.584	Maler.....	15.104,38
6.250	Murer.....	18.620,00
43.104	Snedker.....	5.411,25
989	Diverse udgifter.....	219,00
123.141	Kloakarbejde.....	4.400,00
3.201	Småanskaffelser.....	2.578,00
0	Rottebekæmpelse.....	1.677,40
<u>362.783</u>	Almindelig løbende vedligeholdelse	<u>166.950,28</u>
0	Efterfølgende omkostninger v/byggesag.....	72.000,00
<u>362.783</u>	Vedligeholdelse i alt	<u>238.950,28</u>
	6 <u>Kabel-TV</u>	
18.788	Overført fra sidste år.....	-5.628,70
117.712	Udgifter til kabel-TV.....	178.845,88
<u>-142.130</u>	A conto indbetalt.....	<u>-147.262,00</u>
<u>-5.629</u>	Saldo overføres til status	<u>25.955,18</u>

Notespecifikationer

<u>2015/2016</u>		<u>2016/2017</u>
70.000.000	7 Ejendom	
	Primosaldo.....	70.000.000,00
	Byggesag:	
68.125	Tag- og vinduesprojekt.....	
2.476.632	Byfornyelse teknisk rådgivning.....	
24.196.837	Byfornyelse håndværkere.....	
171.800	Byfornyelse advokat.....	
70.563	Låneomkostninger-BRF.....	
286.660	Stempelafgift mv.....	
133.900	Øvrige udgifter.....	
27.404.517	Byggesag i alt.....	
-9.035.711	Tilskud Københavns Kommune.....	
18.368.806	Byggesag i alt, netto.....	18.368.806,40
43.631.194	Opskrivning.....	43.631.193,60
132.000.000	Ejendommens værdi	132.000.000,00
0	Opskrivning til seneste valuarvurdering	43.000.000,00
		<u>175.000.000,00</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31/7 2017 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 82½ million.

Da foreningens hensættelse til fremtidig værdiforringelse er på 83,8 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 110 millioner. En sådan ændring vil medføre et fald i andelsværdien.

	8 Vaskemaskine/Tørretumbler	
162.719	Anskaffessum driftmidler.....	162.718,75
-29.069	Afskrivninger primo, driftsmidler.....	-45.351,25
-16.283	Årets afskrivning.....	-16.282,50
117.367		<u>101.085,00</u>

Notespecifikationer

<u>2015/2016</u>		<u>2016/2017</u>
	9 Likvide beholdninger	
205	Kasse.....	1.705,25
1.520.337	AL 5301 0000255495.....	5.641.525,27
2.506.214	Formue Flex.....	2.514.306,21
<u>4.026.756</u>		<u>8.157.536,73</u>
	10 Periodeafgrænsningsposter	
254.815	Periodeafgrænsningsposter.....	53.834,67
<u>254.815</u>		<u>53.834,67</u>
	11 Andelskapital	
118.209	Indskudskapital, A/B.....	118.209,00
<u>118.209</u>		<u>118.209,00</u>
	12 Fri egenkapital	
70.963.924	Egenkapital.....	73.687.401,72
159.322	Periodens resultat.....	708.595,39
71.123.246		74.395.997,11
300.000	Ændring i henlæggelse til værdiforringelse.....	-43.000.000,00
71.423.246		31.395.997,11
791.042	Periodens afdrag.....	807.017,89
72.214.288		32.203.015,00
0	Opskrivning til ny valuarvurdering.....	43.000.000,00
3.058.711	Ændring af ejendomsværdi.....	0,00
-1.585.596	Kursregulering prioritetsgæld.....	390.772,79
<u>73.687.402</u>		<u>75.593.787,79</u>

Andelsværdi

Beregning af andelsværdi pr. 31/7 2017 i.h.t. lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra C:

Andelskapital + Fri egenkapital

Areal		
<u>75.711.996,79</u>	=	12.809,90
5.910,43 m ²		
Foreslås fastsat til		12.800,00

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

Andelsværdien udgjorde sidste år (2015/16) 12.480 vedtaget på ordinær generalforsamling den 19/12 2016

Notespecifikationer

2015/2016		2016/2017
	13 <u>Prioritetsgæld</u>	
3.933.526	a) Krf.1 - lån 1.....	3.561.033,60
17.510.675	b) Krf 1 - lån 2.....	17.076.149,30
21.444.201		20.637.182,90
632.803	Kursregulering	242.029,98
22.077.004		20.879.212,88
	a) Rentetilpasningslån m/afdrag og 1-årig tilpasning. Restløbetid 9,42 år Rentetilpasses næste gang pr. 1/1 2018	
	b) Kontantlån m/afdrag - lånerente 2,2797% Restløbetid 27,92 år	
	14 <u>Igangværende varmeregnskab</u>	
-1.263.730	Varme a conto indbetalt.....	1.271.296,00
1.204.468	Varmeudgifter a conto.....	-1.207.520,64
19.190	Vand a conto indbetalt.....	44.000,00
0	Afregning.....	1.999,99
-40.072		109.775,35
	15 <u>Øvrige skyldige beløb</u>	
138.706	Deposita.....	139.093,28
574.063	Restancekonto.....	0,00
254.156	Ejendomsskat (2. rate).....	0,00
42.092	Skyldige prioritetsrenter.....	40.183,00
11.000	Mellemregning, adm. til fakturering.....	36.049,00
0	Mellemregning køb/salg andele.....	2.438.867,70
0	Kreditorer.....	11.583,75
66.924	Skyldige omkostninger.....	42.943,00
7.567	Skyldig selskabsskat.....	7.567,19
2	Skyldig A-skat.....	0,00
35.000	Skyldig revisor.....	35.000,00
1.129.510		2.751.286,92
	16 <u>Indvendig vedligeholdelse</u>	
-25.741	Indvendig vedligeholdelse §22.....	27.764,64
0	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	0,00
-25.741		27.764,64

Notespecifikationer

<u>2015/2016</u>		<u>2016/2017</u>
	17 <u>Restancer og andre tilgodehavender</u>	
13.222	Restance/forud, lejere.....	0,00
3.000	Udlæg for udlejer.....	0,00
3.000	Andelsskifter.....	3.125,00
<u>19.222</u>	<u>Restancer og andre tilgodehavender.....</u>	<u>3.125,00</u>
	18 <u>Henlæggelser til fremtidig værdiforringelse</u>	
9.035.710	Særskilt henlæggelse - byfornyelsestilskud.....	9.035.710,00
<u>32.125.790</u>	<u>Hensættelser.....</u>	<u>31.825.790,00</u>
41.161.500	Primo-henlæggelse.....	40.861.500,00
300.000	Årets ændring i henlæggelse.....	43.000.000,00
<u>40.861.500</u>		<u>83.861.500,00</u>
	19 <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)	
	20 <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

- 21 Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed
Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel.

Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendoms-vurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/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 lejemaal

Andelskronen inkl. indskud udgør herefter pr. 31/7 2016

12.800,00

(29/12 2016: 12.480)

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	857.600,00
2 Kronprinsessegade 43, st.....	59,00	0	0,00
3 1.tv.....	67,00	1.340	857.600,00
4 1.th.....	107,00	2.140	1.369.600,00
5 2.tv.....	67,00	1.340	857.600,00
6 2.th.....	107,00	2.140	1.369.600,00
7 3.tv.....	67,00	1.340	857.600,00
8 3.th.....	107,00	2.140	1.369.600,00
9 4.tv.....	67,00	1.340	857.600,00
10 4.th.....	107,00	2.140	1.369.600,00
11 5.tv.....	67,00	1.340	857.600,00
12 5.th.....	107,00	2.140	1.369.600,00
Fredericiagade 82 A			
13 st.tv.....	68,00	1.360	870.400,00
14 st.th.....	74,00	1.480	947.200,00
15 1.tv.....	68,00	1.360	870.400,00
16 1.th.....	74,00	1.480	947.200,00
17 2.tv.....	68,00	1.360	870.400,00
18 2.th.....	74,00	1.480	947.200,00
19 3.tv.....	68,00	1.360	870.400,00
20 3.th.....	74,00	1.480	947.200,00
21 4.tv.....	68,00	1.360	870.400,00
22 4.th.....	74,00	1.480	947.200,00
23 5.tv.....	68,00	1.360	870.400,00
24 5.th.....	74,00	1.480	947.200,00

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	1.100.800,00
28 1.th.....	100,00	2.000	1.280.000,00
29 2.tv.....	86,00	1.720	1.100.800,00
30 2.th.....	92,00	1.840	1.177.600,00
31 3.tv.....	86,00	1.720	1.100.800,00
32 3.th.....	92,00	1.840	1.177.600,00
33 4.tv.....	86,00	1.720	1.100.800,00
34 4.th.....	100,00	2.000	1.280.000,00
35 5.tv.....	86,00	1.720	1.100.800,00
36 5.th.....	92,00	1.840	1.177.600,00
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	896.000,00
40 1.th.....	63,00	1.260	806.400,00
41 2.tv.....	70,00	1.400	896.000,00
42 2.th.....	63,00	1.260	806.400,00
43 3.tv. Sammenlagt med lejlighed 76...	115,00	2.300	1.472.000,00
44 3.th.....	63,00	1.260	806.400,00
45 4.tv.....	70,00	1.400	896.000,00
46 4.th.....	63,00	1.260	806.400,00
47 5.tv.....	70,00	1.400	896.000,00
48 5.th.....	63,00	1.260	806.400,00
Olfert Fischersgade 45.....			
49 st.th.....	86,00	1.720	1.100.800,00
50 1.tv.....	46,00	920	588.800,00
51 1.th.....	56,00	1.120	716.800,00
52 2. sammenlagt med lejlighed 53.....	102,00	2.040	1.305.600,00
53 2. sammenlagt med lejlighed 52.....	0,00	0	0,00
54 3.tv.....	46,00	920	588.800,00
55 3.th.....	56,00	1.120	716.800,00
56 4.tv.....	46,00	920	588.800,00
57 4.th. sammenlagt med lejlighed 67...	101,00	2.020	1.292.800,00
58 5.tv.....	46,00	920	588.800,00
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	605.478,40
61 1.tv.....	45,00	900	576.000,00
62 1.th.....	46,00	920	588.800,00
63 2.tv.....	45,00	900	576.000,00
64 2.th.....	46,00	920	588.800,00
65 3.tv.....	45,00	900	576.000,00
66 3.th.....	46,00	920	588.800,00
67 4. tv. Sammenlagt med lejlighed 57..	0,00	0	0,00
68 4.th.....	46,00	920	588.800,00
69 5.tv. Sammenlagt med lejlighed 59...	101,00	2.020	1.292.800,00
70 5. th.....	46,00	0	0,00
Olfert Fischersgade 49			
71 1.tv.....	44,00	880	563.200,00
72 1.th.....	45,00	900	576.000,00
73 2.tv.....	44,00	880	563.200,00
74 2.th.....	45,00	900	576.000,00
75 3.tv.....	45,13	903	577.664,00
76 3.th. sammenlagt med lejlighed 43...	0,00	0	0,00
77 4. tv. Sammenlagt med lejlighed 78..	89,00	1.780	1.139.200,00
78 4. th. sammenlagt med lejlighed 77..	0,00	0	0,00
79 5.tv.....	44,00	880	563.200,00
80 5.th.....	45,00	900	576.000,00
Olfert Fischersgade 51			
81 st.tv.....	86,00	1.720	1.100.800,00
82 st.th.....	92,00	1.840	1.177.600,00
83 1. tv.....	78,00	1.560	998.400,00
84 1.th.....	92,00	1.840	1.177.600,00
85 2.tv.....	86,00	1.720	1.100.800,00
86 2.th.....	92,00	1.840	1.177.600,00
87 3.tv.....	86,00	1.720	1.100.800,00
88 3.th.....	92,00	1.840	1.177.600,00
89 4.tv.....	78,00	1.560	998.400,00
90 4.th.....	92,00	1.840	1.177.600,00
91 5.tv.....	86,00	1.720	1.100.800,00
92 5.th.....	92,00	1.840	1.177.600,00
	<u>5.910,43</u>	<u>451,00</u>	<u>118.209</u>
			<u>75.653.542,40</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)
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

	BBR	Opmålt areal	Indskud
Fordelingstal		X	
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	175.000.000	27.510	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	83.861.500	13.183	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	47,92%		

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.	75,90
H3 Boliglejeindtægter pr. andels bolig kvm.	2,88

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel. kvm	319	161	256

Nøgletal

Reference	Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag	kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	238.950,28	7,81%
	Øvrige omkostninger	1.510.574,30	49,40%
	Indvendig vedligeholdelse	2.023,96	0,07%
	Fiansielle poster, netto	482.953,34	15,79%
	Afskrivninger	16.282,50	0,53%
	Afdrag	<u>807.017,89</u>	<u>26,39%</u>
	I alt	<u>3.057.802,27</u>	<u>100,00%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		87,07%
		kr. pr. andels-kvm.	
		<u>12.800,00</u>	
K1	Foreslået andelsværdi	<u>2.627,15</u>	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>15.427,15</u>	
K3	Teknisk andelsværdi	<u>14.188,72</u>	
	Reserver uden for andelsværdi		
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	22,85	57,03
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. kr. pr. kvm	3.363,22	1.011,26
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>3.386,07</u>	<u>-4.636,63</u>
M3		<u>1.068,29</u>	<u>-4.599,07</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)		88,07%
Q	Andel af foreningens gæld der i øjeblikket afdrages på:	Afdrag	Procent
	BRF - se note 16	<u>20.879.212,88</u>	X
		<u>20.879.212,88</u>	100%
		Forrige år	Sidste år
		I år	
R	Årets afdrag, gns, kr. pr. andel kvm	72,39	133,84
			136,54

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.

Peter Flügge

Som Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-878889593777

NEM ID

Tidspunkt for underskrift: 08-11-2017 kl.: 08:50:33

Frederik Andreas Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-021635715681

NEM ID

Tidspunkt for underskrift: 10-11-2017 kl.: 10:04:49

Bolette Bonfils

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-522363213997

NEM ID

Tidspunkt for underskrift: 08-11-2017 kl.: 10:49:40

Camilla Bruun Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-874825661497

NEM ID

Tidspunkt for underskrift: 14-11-2017 kl.: 21:52:56

Kasper Spaabæk

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-444212730244

NEM ID

Tidspunkt for underskrift: 12-11-2017 kl.: 14:02:25

Bent Bay Bastian

Som Revisor

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-932181286241

NEM ID

Tidspunkt for underskrift: 15-11-2017 kl.: 09:34:35

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.

This document has esignatur Agreement-ID: c242d4ddhHPws7103777