

A/B VODROFFSVEJ 13 A-B

ÅRSRAPPORT

2016/17

14. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratoreklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. marts - 28. februar	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-18
Andelskroneberegning	18
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. marts - 28. februar	19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B Vodroffsvej 13 A-B 1900 Frederiksberg C
	Ejendom: Matr.nr. 24 CY Frederiksberg
	CVR-nr.: 27 15 08 10
	Stiftet: 7. oktober 2002
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. marts - 28. februar
Bestyrelse	Michelle Francati, formand Janus Køster-Rasmussen, næstformand Kirska F. Olesen
Administrator	By & Bolig Administration A/S Ramsingsvej 7, Bygning SA, 1. sal 2500 Valby Telefon 35 35 75 03 Birgit Kornum
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8, Postboks 850 0900 København C

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for A/B Vodroffsvej 13 A-B.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2016 - 28. februar 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. maj 2017

Bestyrelse:

Michelle Francati
Formand

Janus Køster-Rasmussen
Næstformand

Kirsa F. Olesen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Vodroffsvej 13 A-B skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016/17. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2017.

Frederiksberg, den 15. maj 2017

Administrator:

Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Vodroffsvej 13 A-B

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vodroffsvej 13 A-B for regnskabsåret 1. marts 2016 - 28. februar 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 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. 28. februar 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2016 - 28. februar 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 foreningen 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 19 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningen, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

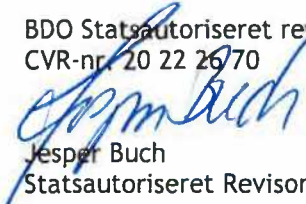
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
Statsautoriseret Revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Vodroffsvej 13 A-B anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	8	1.113,00
Erhvervsandel.....	1	500,00
	9	1.613,00
Grundareal i m ²		302,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	13.019	13.019
Valuarvurdering.....	20.769	20.769
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.856	5.856
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	5.415	
Foreslået andelsværdi.....	15.342	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig inkl. erhvervsandel.....		545
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		5%
Øvrige omkostninger.....		34%
Finansielle poster, netto.....		51%
Afdrag.....		10%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		100%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2012/13 = index 100).....	100	100	100	100	100
Andelskrone.....	28,4612	27,29	25,58	23,83	22,95
Vedtaget på generalforsamlingen.....		27,29	25,58	23,83	22,95

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Vodroffsvej 13 A-B, 1900 Frederiksberg C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Vodroffsvej 13 A-B for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. MARTS - 28. FEBRUAR

		Regnskab	Regnskab	(ej revideret) Budget
	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	2016/17 tkr.
Andelsboligafgift.....		879.338	879	879
INDTÆGTER I ALT		879.338	879	879
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-99.811	-108	-99
Forbrugsafgifter.....	2	-48.469	-50	-53
Renholdelse.....	3	-30.756	-34	-37
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-41.241	-29	-214
Foreningsomkostninger.....	5	-90.999	-87	-85
Afskrivninger.....		0	-4	0
OMKOSTNINGER I ALT		311.276	312	488
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		568.062	567	391
Låneomkostninger og kurstab.....		-105.158	-22	0
Prioritetsrenter.....	9	-307.665	-341	-313
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-412.823	-363	-313
ÅRETS RESULTAT.....		155.239	204	78
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		78.264	0	78
Overført resultat.....		76.975	204	0
I ALT.....		155.239	204	78

BALANCE 28. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....	6	33.500.000	32.500
Materielle anlægsaktiver.....		33.500.000	32.500
ANLÆGSAKTIVER.....		33.500.000	32.500
Periodeafgrænsningsposter.....	7	64.137	63
Tilgodehavender.....		64.137	63
Nordea Bank.....		779.694	591
Nykredit Bank.....		29.035	24
Likvide beholdninger.....		808.729	615
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		872.866	678
AKTIVER.....		34.372.866	33.178

BALANCE 28. FEBRUAR

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Andelskapital.....		869.500	870
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		24.053.468	23.053
Overført resultat.....		-157.564	-313
EGENKAPITAL	8	24.765.404	23.610
Prioritetsgæld	9	9.420.000	9.392
Depositum varmeregnskaber.....		0	2
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.420.000	9.394
Skyldige omkostninger.....	10	94.718	82
Varmeregnskab.....	11	92.144	92
Kassebeholdning, skyldigt udlæg.....		600	0
Kortfristede gældsforpligtelser		187.462	174
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.607.462	9.568
PASSIVER.....		34.372.866	33.178
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelskroneberegning	14		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Bygningsforsikring.....	47.540	58	
Ejendomsskat.....	44.562	43	
Forsikring, bestyrelse.....	4.104	4	
Forsikring, glas/kumme.....	2.343	2	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.262	1	
	99.811	108	
 Forbrugsafgifter			2
Vandafgift.....	28.956	27	
Renovation.....	17.191	16	
Elektricitet.....	2.322	7	
	48.469	50	
 Renholdelse			3
Ejendomsservice.....	29.225	29	
Snerydning.....	1.531	5	
	30.756	34	
 Vedligeholdelse, løbende			4
Centralvarmeanlæg.....	0	15	
Blikkenslager.....	731	8	
Graffiti.....	6.114	6	
Fællesarealer.....	600	0	
Låseservice.....	398	0	
Murer.....	12.823	0	
Gartner.....	3.750	0	
Glarmester.....	16.825	0	
	41.241	29	

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	35.971	36	
Revision.....	18.000	20	
Valuarvurdering.....	11.250	11	
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	9.917	10	
Administration, ekstraordinær.....	10.250	6	
Porto og gebyrer.....	3.268	2	
Kontingenter.....	1.718	2	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder, arbejdsdage.....	625	0	
	90.999	87	

Grunde og bygninger **6**

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. marts 2016.....	9.446.532
Kostpris 28. februar 2017.....	9.446.532
Opskrivninger 1. marts 2016.....	23.053.468
Årets opskrivninger.....	1.000.000
Opskrivninger 28. februar 2017.....	24.053.468
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2017.....	33.500.000

	2017 kr.	2016 tkr.	
Periodeafgrænsningsposter			7
Forudbetalt forsikring og kontingent.....	43.245	43	
Forudbetalt ejendomsskat.....	20.892	20	
	64.137	63	

Egenkapital **8**

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. marts 2016.....	869.500	23.053.468	-312.803	23.610.165
Forslag til årets resultatdisponering.....			76.975	76.975
Opskrivning af ejendom.....		1.000.000		1.000.000
Afdrag på prioritetsgæld.....			78.264	78.264
Egenkapital 28. februar 2017.	869.500	24.053.468	-157.564	24.765.404

NOTER

Note

Prioritetsgæld

9

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
2. Nykredit 2,5%...	5.505.000	5.505.000	0	170.655	5.505.000	5.505.000
3. Nykredit 3,17%..	3.887.000	3.887.000	78.264	142.513	0	0
4. Nykredit 2,20%..	3.915.000	0	0	0	3.915.000	3.933.360
Regulering af periodiseret rente.	0	0	0	-5.503	0	0
		9.392.000	78.264	307.665	9.420.000	9.438.360

Lån nr. 2 er et fastforrentet obligationslån med en restløbetid på 28 år og en fast rente på 2,50%. Lånet er afdragsfrit indtil 1. marts 2025.

Lån nr. 3 er omlagt til lån 4.

Lån nr. 4 er et kontantlån med en restløbetid på 29 år og en fast rente på 2,1976%.

	2017 kr.	2016 tkr.
Skyldige omkostninger		
BDO.....	18.000	20
Skyldige renter vedrørende prioritetsgæld.....	45.299	51
Valuarvurdering.....	11.250	11
TJ Ejendomsservice, trappevask.....	2.613	0
Frederiksberg VVS.....	731	0
Garmesterfirmaet Worm A/S.....	16.825	0
	94.718	82

10

Varmeregnskab

Indbetalt aconto beboere.....	179.020	179
Afholdte varmeudgifter.....	-86.876	-87
	92.144	92

11

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.420 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2017 udgør 33.500 tkr.

12

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		28-02-2017		28-2-2016	28-2-2015
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	8	1.113	1.113	1.113
B2	Erhvervsandele	1	500	500	500
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	Ialt	9	1.613	1.613	1.613

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1905

	Ja	Nej
E1	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☒	
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.500.000	20.769
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	

	Ja	Nej
G1	☐	☒
G2	☐	☒
G3	☐	☒

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	545		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-64	126	96

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.342
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.415
K3	Teknisk andelsværdi	20.757

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	21	18	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	21	18	26

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71%		
		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	49

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

14

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 24.765.404.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 6).....	9.446.532
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	33.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	21.000.000

Ejendommen blev den 19. april 2017 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Estate Holm & Holst v/Peter Holm, til en kontant handelspris på kr. 33.500.000 pr. 28. februar 2017.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **Handelsværdi som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

	2017 kr.	2016 tkr.
Bogført egenkapital 28. februar 2017.....	24.765.404	23.610
Handelsværdi som udlejningsejendom....	33.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>33.500.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	9.438.360	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>9.420.000</u>	119
Foreningens formue pr. 28. februar 2017.....	24.747.044	23.729

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{24.747.044 \times \text{andelsindskud}}{869.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 28,4612.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. MARTS - 28. FEBRUAR

	(ej revideret) Budget 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 kr.
Andelsboligafgift.....	879.000	879.338
Indtægter i alt.....	879.000	879.338
Ejendomsskat.....	-48.000	-44.562
Renovation.....	-18.000	-17.191
Vandafgift.....	-30.000	-28.956
Forsikringer.....	-56.000	-55.249
Elektricitet.....	-2.000	-2.322
Ejendomsservice.....	-30.000	-29.225
Snerydning.....	-2.000	-1.531
Vedligeholdelse, løbende.....	-35.000	-41.241
Genopretning, stigestrenger.....	-200.000	0
Administration.....	-37.000	-35.971
Administration, ekstraordinær.....	0	-10.250
Revision.....	-19.000	-18.000
Valuarvurdering.....	-12.000	-11.250
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	-10.000	-9.917
Porto og gebyrer.....	-3.000	-3.268
Kontingenter.....	-2.000	-1.718
Generalforsamling, bestyrelsesmøder, arbejdsdage.....	-1.000	-625
Låneomkostninger og kurstab.....	0	-105.158
Prioritetsrenter.....	-277.000	-307.665
Udgifter i alt.....	782.000	724.099
ÅRETS RESULTAT.....	97.000	155.239
Afdrag på prioritetsgæld.....	-97.000	-78.264
Nettoresultat.....	0	76.975
Likvid beholdning, primo.....	685.404	
Likvid beholdning, ultimo.....	685.404	

PENNEO

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

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

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.63.81.210

2017-05-31 12:58:51Z

NEM ID 

Kirsa Freimann Olesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-539424844925

IP: 90.185.119.154

2017-06-02 19:20:09Z

NEM ID 

Karl Janus Køster-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-993782888952

IP: 80.63.74.114

2017-06-04 09:23:11Z

NEM ID 

Michelle Francati

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-242468473745

IP: 94.145.252.155

2017-06-07 16:30:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AA75X-33MT0-7YDD4-10E5Y-CC5JL-KME7J

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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