

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
Foreningsoplysninger	2
Administrators påtegning	3
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse for året 2017/18	8
Balance pr. 31. marts 2018	9-10
Noter	11-16
Værdiansættelse af andele pr. 31. marts 2018	17
Bilag 1	18

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
FENBO**

ÅRSRAPPORT 2017/18

BUDGET 2018/19

Godkendt på foreningens generalforsamling den 20/6 2018



Dirigent

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Fenbo
Fenrisgade 10
2200 København N

Andelsboligforeningen er stiftet den 1. januar 1984 og er ejer af ejendommen matr. nr. 5974 Udenbys Klædebo Kvarter, der er opført i 1920. Ejendommen består af 9 andelsboliger samt 1 beboelseslejemål med et samlet areal på 920 m² ekskl. kælder o. lign.

CVR-nr.

CVR-nr. 34 00 33 86

Administrator

Lea Ejendomspartner as
Jernbanegade 25, 2.
6000 Kolding

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr. 33 96 35 56

Administrator og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Fenbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6 stk. 2 samt foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 5. juni 2018

Administrator
LEA Ejendomspartner as



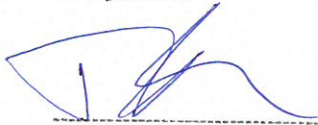
Henrik Sielemann



Preben V. Nielsen

København, den 5. juni 2018

Bestyrelsen



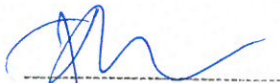
Troels Broberg Carlander
(formand)



Sigrid Krogager Hansen



Lars Mourier



Tine Lauritsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Fenbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Fenbo for regnskabsåret 01.04.2017 - 31.03.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2017 - 31.03.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse 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, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er andelsboligforeningens bestyrelse 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 bestyrelsen 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. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 5. juni 2018

Deloitte
 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 CVR-nr. 33 96 35 56

 Eigil Hansen
 statsautoriseret revisor
 MNE-nr. mne9384

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Lejeindtægter, antennebidrag m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri indregnes, når administrator modtager oplysninger herom. Indtægterne er således ikke nødvendigvis periodiseret korrekt.

Omkostninger

Omkostninger der vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster og omkostninger

Finansielle indtægter omfatter renter af foreningens indestående i pengeinstitutter.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetgæld samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til/fra egenkapitalen, f. eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til/fra egenkapitalen er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi i henhold til vurderingsrapport af 19. april 2018 udarbejdet af erhvervsmægler Jens Klein. Op- og nedskrivninger bogføres direkte på "opskrivningshenlæggelser" under egenkapitalen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi i henhold til indhentet valuarvurdering. Op- og nedskrivninger bogføres direkte på "opskrivningshenlæggelser" under egenkapitalen.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanlig svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden på statutidspunktet.

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 17. Andelsværdien opgøres i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne, der er gældende.

Resultatopgørelse

	Note	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17	Budget 2018/19 (ej revideret)
Indtægter					
Boligafgift		441.048	441.000	399.087	441.000
Leje, beboelse		42.000	42.000	42.000	42.000
Øvrige indtægter	1	16.702	18.000	17.486	18.000
Indtægter i alt		499.750	501.000	458.573	501.000
Ejendomsudgifter					
Skatter og forbrugsafgifter	2	109.572	113.000	114.228	119.000
Forsikringer og kontingenter	3	50.172	48.000	47.787	50.000
Reparation og vedligeholdelse	4	66.786	68.000	178.778	100.000
Facaderenovering mv.	5	160.495	3.775.000	325.457	4.175.000
Administration	6	65.903	93.000	81.588	92.000
Diverse omkostninger	7	2.586	4.000	5.319	19.000
Ejendomsudgifter i alt		455.514	4.101.000	753.157	4.555.000
Resultat før finansielle poster		44.236	-3.600.000	-294.584	-4.054.000
Finansielle indtægter		0	0	0	0
Finansielle udgifter	8	74.148	74.000	108.829	74.000
Finansielle poster, netto		74.148	74.000	108.829	74.000
Resultat før skat		-29.912	-3.674.000	-403.413	-4.128.000
Skat af årets resultat	9	0	0	0	0
Årets resultat		-29.912	-3.674.000	-403.413	-4.128.000
Resultatdisponering:					
Prioritetsafdrag		31.301	0	3.697	32.000
Overført til/fra "Reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen"		-160.495	0	-325.457	-4.175.000
Overført til/fra egenkapitalen		99.282	-3.674.000	-81.653	15.000
		-29.912	-3.674.000	-403.413	-4.128.000

BALANCE PR. 31.03.2018

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
Ejendommen Fenrisgade 10	10	<u>18.900.000</u>	<u>17.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.900.000</u>	<u>17.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende ved andelshavere		9.555	7.980
Periodeafgrænsningsposter		<u>27.182</u>	<u>22.162</u>
Tilgodehavender i alt		<u>36.737</u>	<u>30.142</u>
Indestående i pengeinstitut		<u>3.923.288</u>	<u>4.000.511</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>3.923.288</u>	<u>4.000.511</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.960.025</u>	<u>4.030.653</u>
Aktiver i alt		<u>22.860.025</u>	<u>21.830.653</u>

PASSIVER			
	Note	2018	2017
Egenkapital			
Andelsindskud		138.000	138.000
Opskrivningshænlæggelse	12	18.175.000	17.075.000
Overført resultat m.v.	13	-4.976.367	-5.106.950
		13.336.633	12.106.050
Andre reserver			
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom		3.929.048	4.089.543
Andre reserver i alt		3.929.048	4.089.543
Egenkapital i alt		17.265.681	16.195.593
Hensættelser			
Indvendig vedligeholdelse		59.084	55.608
Hensættelser i alt		59.084	55.608
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	15	5.465.002	5.496.303
Depositum, lejer		800	800
Langfristet gæld i alt		5.465.802	5.497.103
Kortfristet gæld			
Varmeregnskab 2016/17	11	519	2.791
Mellemregning handel		0	40.000
Beregnet skat		0	0
Leverandørgæld		50.887	1.362
Skyldige omkostninger		18.052	38.196
Kortfristet gæld i alt		69.458	82.349
Gæld i alt		5.535.260	5.579.452
Passiver i alt		22.860.025	21.830.653
Eventualforpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		

NOTER

	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2018/19 (ej revideret)
1. Øvrige indtægter				
Antennebidrag	15.092	15.000	14.581	15.000
Salg af vaskepoletter	1.610	3.000	2.905	3.000
Øvrige indtægter i alt	16.702	18.000	17.486	18.000
2. Skatter og forbrugsafgifter				
Ejendomsskatter	59.670	60.000	60.435	61.000
Dagrenovation	21.758	22.000	23.068	24.000
Skorstensfejning	793	1.000	915	1.000
Brandpræventivt tilsyn	852	1.000	834	1.000
Rottebekæmpelse	374	0	314	0
Renholdelse af fortov	375	0	0	0
Vandafgift	23.225	20.000	19.139	23.000
El-forbrug	2.525	9.000	9.523	9.000
Skatter og forbrugsafgifter i alt	109.572	113.000	114.228	119.000
3. Forsikringer/kontingent				
Husejerforsikring	21.038	21.000	20.923	24.000
Antenneudgifter inkl. Copy-Dan afgift	20.807	19.000	18.865	18.000
Falck abonnement	8.327	8.000	7.999	8.000
Forsikringer/kontingent i alt	50.172	48.000	47.787	50.000
4. Vedligeholdelse				
Indvendig vedligeholdelse	3.476	3.500	3.476	0
Glarmester	0		0	0
Låsesmed	2.051		0	0
Maler	0	0	59.960	0
Murer	0		0	0
Blikkenslager og VVS	19.221	0	35.321	0
Tørretumbler	13.000	0	0	0
Snedker	0		0	0
Belægning trappeopgang	0		0	0
Elektriker	0		529	0
Gartner og haveanlæg, snerydning	1.500	0	0	0
Grafitti rengøring	8.475	8.500	8.475	0
Trappevask	15.063	16.000	16.125	0
Rengøring	1.000		588	0
Renovering vej	3.000	0	54.304	0
Reparation og vedligeholdelse (budget)	0	40.000	0	100.000
Vedligeholdelse i alt	66.786	68.000	178.778	100.000

NOTER

	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2018/19 (ej revideret)
5. Facaderenovering mv.				
Projektering	133.120	3775000	212.500	4175000
Indeklimaundersøgelse	0		5.537	
Juridisk bistand	22.375		26.031	
Skattemæssig rådgivning	5.000		7.500	
Administration	0		10.066	
Låneomkostninger	0		63.823	
Renoveringsprojekt i alt	160.495	3775000	325457	4175000
I forbindelse med facaderenovering og tagudskiftning forsøges ejendommens loftsetage afhændet til etablering af 2 lejligheder. Renoveringsprojektet forventes færdigt i slutningen af 2017. Bruttoudgift for renoveringen er opgjort til ca. kr. 4.100.000. Endeligt budget foreligger ikke endnu.				
6. Administration				
Administrationshonorar	26.747	27.000	26.099	27.000
Administrationshonorar, tillægsydelse	13.891	15.000	15.402	14.000
Revisionshonorar	17.000	17.000	16.500	17.000
Varmeregnskabshonorar	5.077	4.000	4.118	4.000
Juridisk assistance, gårdsag	3.188	20.000	0	20.000
Valuarvurdering	0	10.000	19.469	10.000
Administration i alt	65.903	93.000	81.588	92.000
7. Diverse omkostninger				
Beboermøder/generalforsamling	196	1.000	1.521	1.000
Bestyrelsesudvikling	0	0	0	15.000
BS-gebyrer mv.	2.012	2.000	1.912	2.000
Kontorartikler, porto mv.	378	1.000	1.886	1.000
Diverse udgifter i alt	2.586	4.000	5.319	19.000
8. Finansielle udgifter				
Renter prioritetsgæld	74.148	74.000	69.475	74.000
Renter i øvrigt	0	0	56	0
Låneomkostninger	0	0	39.298	0
Finansielle udgifter i alt	74.148	74.000	108.829	74.000

NOTER

	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2018/19 (ej revideret)
9. Skat af årets resultat				
Beregnet skat	0	0	0	0
Regulering tidligere år	0	0	0	0
Skat af årets resultat i alt	0	0	0	0

	2018	2017
Skattemæssigt underskud		
Saldo pr. 1. april	38.708	9.398
Årets bevægelse	99.282	29.310
Saldo pr. 31. marts	137.990	38.708
10. Materielle anlægsaktiver		
10.1 Ejendommen Fenrisgade 10		
Anskaffelsessum	725.000	725.000
Anskaffelsessum i alt	725.000	725.000
Opskrivning pr. 1. april	17.075.000	13.475.000
Korrektion primo	0	2.100.000
Periodens opskrivning	1.100.000	1.500.000
Opskrivning i alt	18.175.000	17.075.000
Saldo 31. marts	18.900.000	17.800.000

Ejendommens kontantvurdering i henhold til den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 14.200.000, heraf grundværdi kr. 1.755.000.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. marts 2018. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,4%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav (husleje fratrukket driftsudgifter i procent af anskaffelsessummen) en investor ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav, der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Dagsværdiberegningen er således følsom overfor udsving i afkastprocenten.

11. Varmeregnskab

Modtagne acontobidrag	41.650	41.650
Varmeudgifter	41.131	38.859
Saldo pr. 31. marts	519	2.791

NOTER

12. Opskrivningshenlæggelse

Opskrivning pr. 1. april	17.075.000	13.475.000
Regulering til valuarvurdering 2016	0	2.100.000
Regulering til valuarvurdering 2017	<u>1.100.000</u>	<u>1.500.000</u>
Saldo pr. 31. marts	<u>18.175.000</u>	<u>17.075.000</u>

13. Overført resultat m.v.

Saldo pr. 1. april	-5.106.950	-928.994
Reserveret til vedligeholdelsesprojekt	0	-4.100.000
Prioritetsafdrag	31.301	3.697
Årets resultat	<u>99.282</u>	<u>-81.653</u>
Saldo pr. 31. marts	<u>-4.976.367</u>	<u>-5.106.950</u>

14. Reserveret til fremtidig vedligeholdelse

Saldo pr. 1. april	4.089.543	315.000
Reserveret til vedligeholdelsesprojekt	0	4.100.000
Årets henlæggelse	<u>-160.495</u>	<u>-325.457</u>
Saldo pr. 31. marts	<u>3.929.048</u>	<u>4.089.543</u>

15. Prioritetsgæld

	<u>Restløbetid</u>	<u>Hovedstol</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
RD, 2% kontantlån ann.	28 år 11 mdr.	1.325.000	1.290.002	1.335.633
RD, F5 st. lån ¹⁾	28 år	4.175.000	<u>4.175.000</u>	<u>4.215.820</u>
Restgæld 31. marts 2018			<u>5.465.002</u>	<u>5.551.453</u>
Restgæld 31. marts 2017			<u>5.496.303</u>	<u>5.542.327</u>

1) Lånet er afdragsfrit til 1. april 2026. Rente udgør 0,2120%. Refinansiering pr. 1. april 2021.

16. Eventualforpligtelser

A/B Fenbo skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste lejemål (erhvervs-mæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og, at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

NOTER

17. Nøgleoplysninger

Supplerende oplysninger i henhold til Andelsboliglovens § 6 stk. 2

		Antal	BBR areal m2
B 1	Andelsboliger	9	841
B 2	Erhvervsandele	0	0
B 3	Boliglejemaal	1	79
B 4	Erhvervslejemaal	0	0
B 5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.	0	0
B 6	I alt	10	920

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C 1	Fordelingstal som benyttes ved opgørelse af andelsværdien			
			X	
C 2	Fordelingstal som benyttes ved opgørelse af boligafgiften			
			X	
C 3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her			

D 1	Foreningens stiftelsesår	1984
D 2	Ejendommens opførelsesår	1920

	Ja	Nej
E 1	Hæfter andelshaver for mere end det som er betalt for andelen?	
		X
E 2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F 1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdi		
		X	

	Kr.	kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	
	18.900.000	20.543
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	
	3.929.048	4.271
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdi	
	20,79	

	Ja	Nej
G 1	Offentlige tilskud som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	
		X
G 2	Er der pålagte tilskudsbestemmelser jf. lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009	
		X
G 3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul på ejendommen?	
		X

NOTER

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år		
H 1	Boligafgift	524		
H 2	Erhvervslejeindtægter	0		
H 3	Boliglejeindtægter	50		
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels - m2 (sidste 3 år)	-155	-480	-36
		Gns. kr. pr. andels- m2		
K 1	Andelsværdi	15.755		
K 2	Gæld - omsætningsaktiver	1.873		
K 3	Teknisk andelsværdi	17.628		
		Forrige år	Sidste år	I år
M 1	Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m2)	79	70	69
M 2	Genopretning og reovering (kr. pr. m2)	213	478	178
M 3	Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	292	548	247
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71		
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels - m2 (sidste 3 år)	0	4	37

Værdiansættelse af andele

Værdiansættelse af andele

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder:

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Såfremt der ikke inden for de seneste 18 måneder er foretaget en vurdering af ejendommen af en ejendomsmægler (valuar) kan denne metode ikke anvendes af foreningen.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Metode 1	Metode 2	Metode 3
Egenkapital ifølge balancen før andre reserver	13.336.633	13.336.633	13.336.633
Regulering af ejendommens værdi	-18.175.000	0	-4.700.000
Kursregulering af prioritetsgæld	0	-86.451	-86.451
Andelenes kursværdi	<u>-4.838.367</u>	<u>13.250.182</u>	<u>8.550.182</u>
Indskud	<u>138.000</u>	<u>138.000</u>	<u>138.000</u>
Beregnet andelskrone	<u>-35,06</u>	<u>96,02</u>	<u>61,96</u>

Bestyrelsen foreslår, at andelenes værdi fastsættes til andelskrone 96,02, der er beregnet efter metode 2. Gammel værdi, vedtaget på sidste generalforsamling, 87,39.

Den valgte kurs er gældende fra generalforsamlingstidspunktet og i perioden indtil næste ordinære generalforsamling.

Bilag 1

A/B Fenbo

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 96,02	Nuv. mdl. boligafgift	Aconto varme	Antennebidrag
Fenrisgade 10, st. tv.	18.000	1.728.285	4.794,00	750,00	0,00
Fenrisgade 10, st. th.	12.000	1.152.190	3.196,00	400,00	138,08
Fenrisgade 10, 1. tv.	18.000	1.728.285	4.794,00	600,00	138,08
Fenrisgade 10, 1. th.	12.000	1.152.190	3.196,00	500,00	138,08
Fenrisgade 10, 2. tv.	18.000	1.728.285	4.794,00	700,00	138,08
Fenrisgade 10, 2. th.	12.000	1.152.190	3.196,00	500,00	138,08
Fenrisgade 10, 3. tv.	18.000	1.728.285	4.794,00	700,00	138,08
Fenrisgade 10, 3. th.	-	-	-	500,00	138,08
Fenrisgade 10, 4. tv.	18.000	1.728.285	4.794,00	800,00	138,08
Fenrisgade 10, 4. th.	12.000	1.152.190	3.196,00	500,00	138,08
Afrundet	138.000	13.250.182	36.754,00	5.950,00	1.242,72