

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
Foreningsoplysninger	2
Administrators påtegning	3
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse for året 2016/17	8
Balance pr. 31. marts 2017	9-10
Noter	11-16
Værdiansættelse af andele pr. 31. marts 2017	17
Bilag 1	18

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
FENBO**

ÅRSRAPPORT 2016/17

BUDGET 2017/18

Godkendt på foreningens generalforsamling den 20/6 2017

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 ekscl. 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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 1. juni 2017

Administrator

LEA Ejendomspartner as

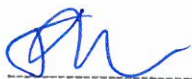


Henrik Sielemann



Niels Henrik Rosendal

København, den 1. juni 2017

Bestyrelsen


Tine Lauritsen
(formand)



Sigrid Krogager Hansen

Tom Arvesen



Poul Erik Jørgensen

Ellen S. Søndergaard Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Fenbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Fenbo for regnskabsåret 01.04.2016 - 31.03.2017, 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. 31.03.2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2016 - 31.03.2017 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 aflægger 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:

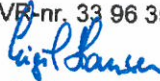
Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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 01.06 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Eigil Hansen
statsautoriseret revisor

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.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet ejendommen nu værdiansættes i henhold til foretaget valuarvurdering pr. 31. marts. Ændringen har ingen resultatmæssig påvirkning, men forøger aktiver og egenkapitalen med kr. 3.600.000.

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 prioritetsgæld 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 14. maj 2017 udarbejdet af erhvervsmægler Jens Kring. 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 statustidspunktet.

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	2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	2015/16	Budget 2017/18 (ej revideret)
Indtægter					
Boligafgift		399.087	395.000	379.288	441.000
Leje, beboelse		42.000	42.000	42.000	42.000
Øvrige indtægter	1	17.486	17.000	19.293	18.000
Indtægter i alt		458.573	454.000	440.581	501.000
Ejendomsudgifter					
Skatter og forbrugsafgifter	2	114.228	119.000	121.433	113.000
Forsikringer og kontingenter	3	47.787	50.000	48.623	48.000
Reparation og vedligeholdelse	4	178.778	183.500	268.326	68.000
Facaderenovering mv.	5	325.457	0	0	3.775.000
Administration	6	81.588	82.000	68.736	93.000
Diverse omkostninger	7	5.319	4.000	3.907	4.000
Ejendomsudgifter i alt		753.157	438.500	511.025	4.101.000
Resultat før finansielle poster		-294.584	15.500	-70.444	-3.600.000
Finansielle indtægter		0	0	0	0
Finansielle udgifter	8	108.829	60.000	59.799	74.000
Finansielle poster, netto		108.829	60.000	59.799	74.000
Resultat før skat		-403.413	-44.500	-130.243	-3.674.000
Skat af årets resultat	9	0	2.000	-48	0
Årets resultat		-403.413	-46.500	-130.195	-3.674.000
Resultatdisponering:					
Prioritetsafdrag		3.697	0	0	31.000
Overført til/fra "Reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen"		-325.457	0	0	-3.775.000
Overført til/fra egenkapitalen		-81.653	-46.500	-130.195	70.000
		-403.413	-46.500	-130.195	-3.674.000

BALANCE PR. 31.03.2017

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
Ejendommen Fenrisgade 10	10	17.800.000	14.200.000
Anlægsaktiver i alt		<u>17.800.000</u>	<u>14.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende ved andelshavere		7.980	2.348
Periodeafgrænsningsposter		<u>22.162</u>	<u>12.156</u>
Tilgodehavender i alt		<u>30.142</u>	<u>14.504</u>
Indestående i pengeinstitut		<u>4.000.511</u>	<u>234.831</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>4.000.511</u>	<u>234.831</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.030.653</u>	<u>249.335</u>
Aktiver i alt		<u>21.830.653</u>	<u>14.449.335</u>

BALANCE PR. 31.03.2017

PASSIVER			
	Note	2017	2016
Egenkapital			
Andelsindskud		138.000	138.000
Opskrivningshenlæggelse	12	17.075.000	13.475.000
Overført resultat m.v.	13	-5.106.950	-928.994
		<u>12.106.050</u>	<u>12.684.006</u>
Andre reserver			
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom		4.089.543	315.000
Andre reserver i alt		<u>4.089.543</u>	<u>315.000</u>
Egenkapital i alt		<u>16.195.593</u>	<u>12.999.006</u>
Hensættelser			
Indvendig vedligeholdelse		55.608	52.132
Hensættelser i alt		<u>55.608</u>	<u>52.132</u>
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	15	5.496.303	1.286.000
Depositum, lejer		800	800
Langfristet gæld i alt		<u>5.497.103</u>	<u>1.286.800</u>
Kortfristet gæld			
Varmeregnskab 2015/16	11	2.791	4.281
Mellemregning handel		40.000	0
Beregnet skat		0	0
Leverandørgæld		1.362	84.463
Skyldige omkostninger		38.196	22.653
Kortfristet gæld i alt		<u>82.349</u>	<u>111.397</u>
Gæld i alt		<u>5.579.452</u>	<u>1.398.197</u>
Passiver i alt		<u>21.830.653</u>	<u>14.449.335</u>
Eventualforpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		

NOTER

	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2017/18 (ej revideret)
1. Øvrige indtægter				
Antennebidrag	14.581	14.000	14.233	15.000
Salg af vaskepoletter	2.905	3.000	5.060	3.000
Øvrige indtægter i alt	17.486	17.000	19.293	18.000
2. Skatter og forbrugsafgifter				
Ejendomsskatter	60.435	61.000	59.704	60.000
Dagrenovation	23.068	24.000	24.616	22.000
Skorstensfejning	915	1.000	901	1.000
Brandpræventivt tilsyn	834	1.000	820	1.000
Rottebekæmpelse	314	0	314	0
Renholdelse af fortov	0	0	1.297	0
Vandafgift	19.139	23.000	24.085	20.000
El-forbrug	9.523	9.000	9.696	9.000
Skatter og forbrugsafgifter i alt	114.228	119.000	121.433	113.000
3. Forsikringer/kontingent				
Husejerforsikring	20.923	24.000	23.785	21.000
Antenneudgifter inkl. Copy-Dan afgift	18.865	18.000	17.101	19.000
Falck abonnement	7.999	8.000	7.737	8.000
Forsikringer/kontingent i alt	47.787	50.000	48.623	48.000
4. Vedligeholdelse				
Indvendig vedligeholdelse	3.476	3.500	3.476	3.500
Glarmester	0		4.892	
Låsesmed	0		459	
Maler	59.960	60.000	42.700	
Murer	0		12.875	
Blikkenslager og VVS	35.321	10.000	17.712	
Snedker	0		5.044	
Belægning trappeopgang	0		153.331	
Elektriker	529		2.905	
Gartner og haveanlæg	0		1.332	
Graffiti rengøring	8.475	8.500	8.475	8.500
Trappevask	16.125	16.500	15.125	16.000
Rengøring	588		0	
Renovering vej	54.304	45.000	0	
Reparation og vedligeholdelse (budget)	0	40.000	0	40.000
Vedligeholdelse i alt	178.778	183.500	268.326	68.000

NOTER

	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2017/18 (ej revideret)
5. Facaderenovering mv.				
Projektering	212.500			
Indeklimaundersøgelse	5.537			
Juridisk bistand	26.031			
Skattemæssig rådgivning	7.500			
Administration	10.066			
Låneomkostninger	63.823			
Renoveringsprojekt i alt	325.457	0	0	3.775.000
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	26.099	26.000	25.541	27.000
Administrationshonorar, tillægsydelse	15.402	15.000	12.281	15.000
Revisionshonorar	16.500	17.000	16.050	17.000
Varmeregnskabshonorar	4.118	4.000	4.052	4.000
Juridisk assistance, gårdsag	0	0	0	20.000
Valuarvurdering	19.469	0	0	10.000
Energimærke	0	20.000	10.812	0
Administration i alt	81.588	82.000	68.736	93.000
7. Diverse omkostninger				
Beboermøder/generalforsamling	1.521	1.000	1.002	1.000
BS-gebyrer mv.	1.912	2.000	1.860	2.000
Kontorartikler, porto mv.	1.886	1.000	1.045	1.000
Diverse udgifter i alt	5.319	4.000	3.907	4.000
8. Finansielle udgifter				
Renter prioritetsgæld	69.475	60.000	59.799	74.000
Renter i øvrigt	56	0	0	0
Låneomkostninger	39.298	0	0	0
Finansielle udgifter i alt	108.829	60.000	59.799	74.000

NOTER

	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2017/18 (ej revideret)
9. Skat af årets resultat				
Beregnet skat	0	2.000	0	0
Regulering tidligere år	0	0	-48	0
Skat af årets resultat i alt	0	2.000	-48	0

	2017	2016
Skattemæssigt underskud		
Saldo pr. 1. april	9.398	0
Årets bevægelse	29.310	9.398
Saldo pr. 31. marts	38.708	9.398
10. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffessum	725.000	725.000
Anskaffessum i alt	725.000	725.000
Opskrivning pr. 1. april	13.475.000	13.475.000
Korrektion primo	2.100.000	0
Periodens opskrivning	1.500.000	0
Opskrivning i alt	17.075.000	13.475.000
Saldo 31. marts	17.800.000	14.200.000

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 2017. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,4%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav (husleje fratrukket driftsudgifter i procent af anskaffessummen) 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	38.859	37.369
Saldo pr. 31. marts	2.791	4.281

NOTER

12. Opskrivningshenlæggelse				
Opskrivning pr. 1. april		13.475.000	13.475.000	
Regulering til valuarvurdering 2016		2.100.000	0	
Regulering til valuarvurdering 2017		<u>1.500.000</u>	<u>0</u>	
Saldo pr. 31. marts		<u>17.075.000</u>	<u>13.475.000</u>	
13. Overført resultat m.v.				
Saldo pr. 1. april		-928.994	-798.799	
Reserveret til vedligeholdelsesprojekt		-4.100.000	0	
Prioritetsafdrag		3.697	0	
Årets resultat		<u>-81.653</u>	<u>-130.195</u>	
Saldo pr. 31. marts		<u>-5.106.950</u>	<u>-928.994</u>	
14. Reserveret til fremtidig vedligeholdelse				
Saldo pr. 1. april		315.000	315.000	
Reserveret til vedligeholdelsesprojekt		4.100.000	0	
Årets henlæggelse		<u>-325.457</u>	<u>0</u>	
Saldo pr. 31. marts		<u>4.089.543</u>	<u>315.000</u>	
15. Prioritetsgæld				
	<u>Restløbetid</u>	<u>Hovedstol</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
RD, 2% kontantlån ann.	29 år 11 mdr.	1.325.000	1.321.303	1.342.241
RD, F5 st. lån ¹⁾	29 år	4.175.000	<u>4.175.000</u>	<u>4.200.086</u>
Restgæld 31. marts 2017			<u>5.496.303</u>	<u>5.542.327</u>
Restgæld 31. marts 2016			<u>1.286.000</u>	<u>1.286.000</u>

1) Lånet er afdragsfrit til 1. april 2027. Rente udgør 0,2104%. Refinansiering pr. 1. april 2021.

16. Eventualforpligtelser

A/B Fenbo skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste lejemål (erhvervmæssig 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	Boliglejemål	1	79
B 4	Erhvervslejemål	0	0
B 5	Øvrige lejemål, 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	17.800.000	19.348
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.089.543	4.445
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdi	%	
		22,97	

	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)	10	-155	-480
		Gns. kr. pr. andels- m2		
K 1	Andelsværdi	14.340		
K 2	Gæld - omsætningsaktiver	1.842		
K 3	Teknisk andelsværdi	16.182		
		Forrige år	Sidste år	I år
M 1	Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m2)	86	79	70
M 2	Genopretning og renovering (kr. pr. m2)	0	213	478
M 3	Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	86	292	548
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69		
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels - m2 (sidste 3 år)	0	0	4

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	12.106.050	12.106.050	12.106.050
Regulering af ejendommens værdi	-17.075.000	0	-3.600.000
Kursregulering af prioritetsgæld	0	-46.024	-46.024
Andelenes kursværdi	<u>-4.968.950</u>	<u>12.060.026</u>	<u>8.460.026</u>
Indskud	<u>138.000</u>	<u>138.000</u>	<u>138.000</u>
Beregnet andelskrone	<u>-36,01</u>	<u>87,39</u>	<u>61,30</u>

Bestyrelsen foreslår, at andelenes værdi fastsættes til andelskrone 87,39, der er beregnet efter metode 2.

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 87,39	Nuv. mdl. boligafgift	Aconto varme	Antenne- bidrag
Fenrisgade 10, st. tv.	18.000	1.573.047	4.794,00	750,00	0,00
Fenrisgade 10, st. th.	12.000	1.048.698	3.196,00	400,00	138,08
Fenrisgade 10, 1. tv.	18.000	1.573.047	4.794,00	600,00	138,08
Fenrisgade 10, 1. th.	12.000	1.048.698	3.196,00	500,00	138,08
Fenrisgade 10, 2. tv.	18.000	1.573.047	4.794,00	700,00	138,08
Fenrisgade 10, 2. th.	12.000	1.048.698	3.196,00	500,00	138,08
Fenrisgade 10, 3. tv.	18.000	1.573.047	4.794,00	700,00	138,08
Fenrisgade 10, 3. th.	-	-	-	500,00	138,08
Fenrisgade 10, 4. tv.	18.000	1.573.047	4.794,00	800,00	138,08
Fenrisgade 10, 4. th.	12.000	1.048.698	3.196,00	500,00	138,08
Afrundet	138.000	12.060.026	36.754,00	5.950,00	1.242,72