

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Telefon: 36 10 20 30
Telefax: 36 10 20 40
www.deloitte.dk

A/B Fenbo
CVR-nr. 34 00 33 86

Årsrapport 2018/19

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Foreningsoplysninger | 1 |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse for 2018/19 | 9 |
| Balance pr. 31.03.2019 | 10 |
| Noter til årsregnskabet | 12 |
| Note, nøgleoplysninger | 18 |
| Note, værdiansættelse af andele | 24 |

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Fenbo
2730 Herlev

CVR-nr.: 34 00 33 86
Regnskabsår: 01.04.2018 - 31.03.2019

Bestyrelse

Troels Broberg Carlander, formand
Sigrid Krogager Hansen
Lars Mourier
Tine Lauritsen

Administrator

Lea Ejendomspartner A/S
Jernbanegade 25, 2.
6000 Kolding
CVR-nr. 10 00 68 56

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 06.06.2019

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.2018 - 31.03.2019 for A/B Fenbo.

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.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.03.2019, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2018 - 31.03.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06.06.2019

Administrator

Lea Ejendomspartner A/S

Bestyrelse

Troels Broberg Carlander
formand

Sigrid Krogager Hansen

Lars Mourier

Tine Lauritsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fenbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fenbo for regnskabsåret 01.04.2018 - 31.03.2019, der omfatter anvendt regnskabspraxis resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven § 5, stk. 11, § 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. 31.03.2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2018 - 31.03.2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven § 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 også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven § 5, stk. 11, § 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 nødvendigt for at

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er andelsboligforeningens bestyrelses 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. 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 06.06.2019

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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. 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 af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, årets andel af amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi i henhold til vurderingsrapport af 10. maj 2019 udarbejdet af Valuar og ejendomsmægler MDE John Munch og Martin Petersen.

Op- og nedskrivninger bogføres direkte på "opskrivningshenlæggelser" under egenkapitalen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til

Anvendt regnskabspraksis

imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenue ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattepligtige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i paragraf 15, stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2018/19

| | Note | Realiseret 2018/19 kr. | Ikke revideret budget 2018/19 kr. | Ikke revideret Budget 2019/20 t.kr. | Realiseret 2017/18 kr. |
|--|------|------------------------------|---|---|------------------------------|
| Boligafgift, andelshavere | | 441.048 | 441.000 | 441.000 | 441.048 |
| Lejeindtægter | 1 | 42.000 | 42.000 | 42.000 | 42.000 |
| Øvrige indtægter | 2 | 1.728.290 | 18.000 | 0 | 16.702 |
| Indtægter | | 2.211.338 | 501.000 | 483.000 | 499.750 |
| Skatter og afgifter | 3 | (103.838) | (119.000) | (59.670) | (109.572) |
| Forsikring | 4 | (23.541) | (50.000) | 0 | (50.173) |
| Vedligeholdelse | 5 | (35.326) | (100.000) | (3.500) | (66.785) |
| Facaderenovering mv. | 6 | 0 | (4.175.000) | 0 | (160.495) |
| Administrationsomkostninger | 7 | (311.421) | (92.000) | (303.751) | (65.902) |
| Øvrige foreningsomkostninger | 8 | (21.296) | (19.000) | (3.000) | (2.588) |
| Omkostninger | | (495.422) | (4.555.000) | (369.921) | (455.514) |
| Resultat før finansielle poster | | 1.715.916 | (4.054.000) | 113.079 | 44.236 |
| Finansielle omkostninger | 9 | (74.939) | (74.000) | (72.500) | (74.148) |
| Resultat før skat | | 1.640.977 | (4.128.000) | 40.579 | (29.912) |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 1.640.977 | (4.128.000) | 40.579 | (29.912) |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | | |
| Overført til "Overført resultat mv." | | | | | |
| Betalte prioritetsafdrag | | 32.017 | 32.000 | 33.000 | 31.301 |
| Overført til/fra "Reserve til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen" | | 0 | (4.175.000) | 0 | (160.495) |
| Overført restandel af årets resultat | | 1.608.960 | 15.000 | 7.579 | 99.282 |
| | | 1.640.977 | (4.128.000) | 40.579 | (29.912) |
| Disponeret | | 1.640.977 | (4.128.000) | 40.579 | (29.912) |

Balance pr. 31.03.2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Ejendommen, Fenrisgade 10 | 10 | 19.125.000 | 18.900.000 |
| Tag- og facadeprojekt uafsluttet, afholdte omkostninger | 11 | 4.008.793 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 23.133.793 | 18.900.000 |
| Anlægsaktiver | | 23.133.793 | 18.900.000 |
| Antenneregnskab | | 4.892 | 0 |
| Afholdte omkostninger på vegne af andelshavere, altanprojekt | | 1.031.321 | 0 |
| Tilgodehavender ved andelshavere | | 0 | 9.555 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 10.898 | 27.182 |
| Tilgodehavender | | 1.047.111 | 36.737 |
| Likvide beholdninger | 12 | 1.634.296 | 3.923.288 |
| Omsætningsaktiver | | 2.681.407 | 3.960.026 |
| Aktiver | | 25.815.200 | 22.860.026 |

Balance pr. 31.03.2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Andelsindskud | | 138.000 | 138.000 |
| Reserve for opskrivning af ejendom | | 18.233.688 | 18.175.000 |
| Overført resultat mv. | | (3.335.390) | (4.976.367) |
| Egenkapital før andre reserver | | 15.036.298 | 13.336.633 |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | | | |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 11 | 3.929.048 | 3.929.048 |
| Andre reserver | | 3.929.048 | 3.929.048 |
| Egenkapital | 13 | 18.965.346 | 17.265.681 |
| Invendig vedligeholdelse | | 54.713 | 59.084 |
| Hensatte forpligtelser | | 54.713 | 59.084 |
| Prioritetsgæld | 14 | 5.432.986 | 5.465.002 |
| Deposita, lejer | | 800 | 800 |
| Kreditorer | | 5.682 | 50.887 |
| Varmeregnskab, igangværende | 15 | 24.000 | 519 |
| Indbetalinger andelshavere, altanprojekt | | 1.229.184 | 0 |
| Mellemregning EF Fenrisgade | | 77.489 | 0 |
| Anden gæld | | 25.000 | 18.052 |
| Gældsforpligtelser | | 6.795.141 | 5.535.261 |
| Passiver | | 25.815.200 | 22.860.026 |
| Eventualforpligtelser | 16 | | |
| Nøgleoplysninger | 17 | | |
| Beregning af andelsværdi | 18 | | |

Noter til årsregnskabet

| | Realiseret 2018/19 kr. | Ikke revideret budget 2018/19 kr. | Ikke revideret Budget 2019/20 kr. | Realiseret 2017/18 kr. |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|---------------------------------------|
| 1. Lejeindtægter | | | | |
| Lejeindtægter, beboelse | 42.000 | 42.000 | 42.000 | 42.000 |
| | 42.000 | 42.000 | 42.000 | 42.000 |
| 2. Øvrige indtægter | | | | |
| Antennebidrag | 2.000 | 15.000 | 0 | 15.092 |
| Salgs af vaskepoletter | 5.665 | 3.000 | 0 | 1.610 |
| Salg af loftrum | 1.720.625 | 0 | 0 | 0 |
| | 1.728.290 | 18.000 | 0 | 16.702 |
| 3. Skatter og afgifter | | | | |
| Ejendomsskatter | 59.670 | 61.000 | 59.670 | 59.670 |
| Dagrenovation | 10.704 | 24.000 | 0 | 21.758 |
| Skorstensfejning | 1.463 | 1.000 | 0 | 793 |
| Brandpræventivt tilsyn | (852) | 1.000 | 0 | 852 |
| Rottebekæmpelse | 0 | 0 | 0 | 374 |
| Renholdelse af fortov | 6.375 | 0 | 0 | 375 |
| Vandafgift | 20.764 | 23.000 | 0 | 23.225 |
| El-forbrug | 5.714 | 9.000 | 0 | 2.526 |
| | 103.838 | 119.000 | 59.670 | 109.572 |
| 4. Forsikring | | | | |
| Husejerforsikring | 17.064 | 24.000 | 0 | 21.038 |
| Antenneudgifter inkl. Copy-Dan afgift | 0 | 18.000 | 0 | 20.807 |
| Falck abonnement | 6.477 | 8.000 | 0 | 8.327 |
| | 23.541 | 50.000 | 0 | 50.173 |

Noter til årsregnskabet

| | Realiseret 2018/19 kr. | Ikke revideret budget 2018/19 kr. | Ikke revideret Budget 2019/20 kr. | Realiseret 2017/18 kr. |
|--|---------------------------------------|--|--|---------------------------------------|
| 5. Vedligeholdelse | | | | |
| Invendig vedligeholdelse | 3.476 | 0 | 3.500 | 3.476 |
| Låsesmed | 838 | 0 | 0 | 2.051 |
| Maler | 3.750 | 0 | 0 | 0 |
| Blikkenslager, VVS og Kloak | 114 | 0 | 0 | 19.221 |
| Tørretumbler | 3.250 | 0 | 0 | 13.000 |
| Tømrer | 1.275 | 0 | 0 | 0 |
| Gartner og haveanlæg, snerydning | 1.142 | 0 | 0 | 1.500 |
| Grafitti rengøring | 6.356 | 0 | 0 | 8.475 |
| Trappevask | 15.125 | 0 | 0 | 15.063 |
| Rengøring | 0 | 0 | 0 | 1.000 |
| Renovering vej | 0 | 0 | 0 | 3.000 |
| Reparation og vedligeholdelse (budget) | 0 | 100.000 | 0 | 0 |
| | 35.326 | 100.000 | 3.500 | 66.785 |
| 6. Facaderenovering mv. | | | | |
| Projektering | 0 | 4.175.000 | 0 | 133.120 |
| Juridisk bistand | 0 | 0 | 0 | 22.375 |
| Skattemæssig rådgivning | 0 | 0 | 0 | 5.000 |
| | 0 | 4.175.000 | 0 | 160.495 |
| 7. Administrationsomkostninger | | | | |
| Administrationshonorar | 27.244 | 27.000 | 27.800 | 26.747 |
| Administrationshonorar, tillægsydelse | 16.631 | 14.000 | 15.000 | 13.891 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 25.750 | 17.000 | 17.000 | 17.000 |
| Varmeregnskabshonorar | 4.499 | 4.000 | 0 | 5.077 |
| Juridisk assistance, gårdsag | 0 | 20.000 | 7.500 | 3.188 |
| Advokathonorar | 75.063 | 0 | 0 | 0 |
| Valuar og øvrige rådgivningshonorar | 9.994 | 10.000 | 11.000 | 0 |
| Fællesudgift ejerforening | 152.240 | 0 | 225.451 | 0 |
| | 311.421 | 92.000 | 303.751 | 65.902 |
| 8. Øvrige foreningsomkostninger | | | | |
| Beboermøder/generalforsamling | 0 | 1.000 | 1.000 | 196 |
| Bestyrelsesudvikling | 0 | 15.000 | 0 | 0 |
| BS-gebyrer mv. | 20.206 | 2.000 | 2.000 | 2.012 |
| Kontoartikler, porto mv. | 1.090 | 1.000 | 0 | 380 |
| | 21.296 | 19.000 | 3.000 | 2.588 |
| 9. Finansielle omkostninger | | | | |
| Prioritetsrenter/-bidrag jf. note 14 | 73.277 | 74.000 | 72.500 | 74.148 |
| Renteudgifter bank | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Stempel- og tinglysningsafgift | 1.660 | 0 | 0 | 0 |
| | 74.939 | 74.000 | 72.500 | 74.148 |

Noter til årsregnskabet

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 10. Ejendommen, Fenrisgade 10 | | |
| Anskaffelsessum 01.04.2018 | 725.000 | 725.000 |
| | 725.000 | 725.000 |
| Altan 3. th. udlejet lejlighed: | | |
| Saldo primo | 0 | 0 |
| Tilgang | 166.312 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum ultimo | 166.312 | 0 |
| Forbedring vedrørende altan 3. th. | 166.312 | 0 |
| Opskrivninger primo | 18.175.000 | 17.075.000 |
| Årets opskrivninger | 58.688 | 1.100.000 |
| Tilbageført opskrivning | 0 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 18.233.688 | 18.175.000 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 19.125.000 | 18.900.000 |
| Offentlig almindelig vurdering 01.10.2018 | 14.200.000 | 14.200.000 |
| Heraf grundværdi | 1.755.000 | 1.755.000 |

10. Ejendommen, Fenrisgade 10 (fortsat)

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.03.2019 i henhold til vurdering af 10. maj 2019 af valuar og ejendomsmægler MDE John Munch og Martin Petersen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,1%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Noter til årsregnskabet

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 11. Tag- og facadeprojekt uafsluttet, afholdte omkostninger | | |
| Saldo primo | 0 | 0 |
| Tilgang | 4.008.793 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum ultimo | 4.008.793 | 0 |
| Andre reserver | | |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | | |
| Saldo 1. april | 3.929.048 | 4.089.543 |
| Reserveret i året | 0 | 0 |
| Disponeret, se note 13 | 0 | (160.495) |
| Saldo 31. marts | 3.929.048 | 3.929.048 |
| | | |
| Afholdte omkostninger på tag og facadeprojekt er aktiveret under materielle anlægsaktiver. I forbindelse med afslutningen af projektet forventes aktivet udgiftsført tillige med at "andre reserver" bliver indtægtsført. | | |
| | | |
| 12. Likvide beholdninger | | |
| Nordea, konto 2270 6284 844 619 | 1.263.365 | 3.772.917 |
| Nordea, konto 2216 4395 653 275 | 198.223 | 0 |
| Nordea, konto 2216 4383 969 501 | 172.708 | 150.371 |
| | 1.634.296 | 3.923.288 |

Noter til årsregnskabet

13. Egenkapital

| | Andels- indskud kr. | Reserve for opskrivning af ejendom kr. | Overført resultat mv. kr. | Egenkapital før andre reserver kr. |
|--------------------------------------|---------------------------|---|---------------------------------|---|
| Saldo 01.04.2018 | 138.000 | 18.175.000 | (4.976.367) | 13.336.633 |
| Betalte prioritetsafdrag | 0 | 0 | 32.017 | 32.017 |
| Regulering til valuarvurdering 2019 | 0 | 58.688 | 0 | 58.688 |
| Overført restandel af årets resultat | 0 | 0 | 1.608.960 | 1.608.960 |
| | 138.000 | 18.233.688 | (3.335.390) | 15.036.298 |

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Saldo 01.04.2018 | 3.929.048 |
| Reserveret til vedligeholdelse i året | 0 |
| | 3.929.048 |

Egenkapital i alt 31.03.2019

18.965.346

| | Hovedstol kr. | Renter kr. | Restgæld kr. | Kursværdi kr. |
|---------------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|
| 14. Prioritetsgæld | | | | |
| RD, F5 st. lån | a) 4.175.000 | 35.989 | 4.175.000 | 4.225.795 |
| RD, 2% kontantlån ann. | b) 1.325.000 | 37.288 | 1.257.986 | 1.301.090 |
| | | 73.277 | 5.432.986 | 5.526.885 |

a) Realkredit Danmark, flexlån, pålydende rente 0,2120%. Lånet blev optaget i regnskabsåret 2016/17.

Restløbetid er 27 år. Lånet er afdragsfrit indtil 1. april 2026. Refinansiering pr. 1. april 2021.

b) Realkredit Danmark, kontantlån, pålydende rente 2,27%. Lånet blev optaget i regnskabsåret 2016/17.

Restløbetid er 27 år og 11 måneder.

15. Varmeregnskab, igangværende

| | | |
|-----------------------|---------------|------------|
| Modtagne acontobidrag | 46.650 | 41.650 |
| Varmeudgifter | (22.650) | (41.131) |
| | 24.000 | 519 |

Noter til årsregnskabet

16. Eventualforpligtelser

Der er tinglyst pant i ejendommen på 5.500 t.kr. vedrørende lån hos Realkredit Danmark. Ejendommens bogførte værdi er opgjort til 20.990 t.kr.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning.

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Fenbo anvendes andelsindskuddene / andet fordelingsstal som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelhaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

| | Boligtype | Antal | BBR Areal, m² |
|----|-------------------------------------|--------------|---------------------------------|
| B1 | Andelsboliger | 9 | 841 |
| B2 | Erhvervsandele | | |
| | Andelskvadratmeter i alt | | 841 |
| B3 | Boliglejemål | 1 | 79 |
| B4 | Erhvervslejemål (antenne) | 0 | |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | | |
| B6 | I alt | 10 | 920 |

| | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----|---|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| C1 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ? | | | x | |
| C2 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ? | | | x | |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Andelsværdien samt boligafgiften opgøres efter internt opgjort fordelingsstal, jf. note 18 | | | | |

| | År |
|----|--------------------------------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår: 1984 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår: 1920 |

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen? | | x |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen: | | |

| | Sæt kryds | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering |
|----|--|-------------------------|----------------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | x | |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31.03.2019 kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|--|-------------------------------------|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 19.125.000 | 20.788 |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31.03.2019 kr. | Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 3.929.048 | 4.271 |

| | Forklaring på udregning | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % |
|----|----------------------------------|--|
| F4 | Reserver i pct. af ejendomsværdi | 20,54 |

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | | x |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | | x |
| G3 | Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | x |

| | Forklaring på udregning | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | | Kr. pr. andels-m ² pr. år |
|----|--------------------------------|--|------|------|--------------------------------------|
| H1 | Boligafgift (bolig og erhverv) | 36.754 | x 12 | /841 | 524 |
| H2 | Erhvervslejeindtægt | 0 | x 12 | /841 | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægt | 3.500 | x 12 | /841 | 50 |

| | Forklaring på udregning | Årets resultat divideret med med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|---|--|---|---|------------------------------------|
| | | Forrige år kr. pr. andels-m ² | Sidste år kr. pr. andels-m ² | I år kr. pr. andels-m ² |
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år) | (480) | (36) | 1.951 |

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

| | | Gns. kr. pr. andels-m2 | Forklaring på udregning |
|----|----------------------------|------------------------|---|
| K1 | Andelsværdi | 16.245 | Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 4.891 | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 21.136 | K1 plus K2 |

| | Forklaring på udregning | Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6) | | |
|----|---|--|----------------------------------|-----------------|
| | | Forrige år kr. pr. m ² | Sidste år kr. pr. m ² | I år kr. pr. m2 |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.) | 70 | 69 | 38 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.) | 478 | 178 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.) | 548 | 247 | 38 |

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

| | Forklaring på udregning | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 % |
|---|--|--|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 64 |

| | Forklaring på udregning | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|---|---|---|---|------------------------------------|
| | | Forrige år kr. pr. andels-m ² | Sidste år kr. pr. andels-m ² | I år kr. pr. andels-m ² |
| R | Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år) | 4 | 37 | 38 |

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

| | Kr. pr. andels-m ² | Kr. pr. m ² total |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 16.885 | 15.435 |
| Valuarvurdering | 22.741 | 20.788 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 22.741 | 20.788 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 4.891 | 4.471 |
| Foreslået andelsværdi | 16.245 | 14.850 |
| Reserver uden for andelsværdi | 4.672 | 4.271 |

| | Kr. pr. m ² |
|--|------------------------|
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter | 524 |
| Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter | - |
| Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter | 532 |
| Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter | - |

Note, nøgleoplysninger**A/B Fenbo**

| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): | I pct. |
|---|---------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger | 6 |
| Øvrige omkostninger | 76 |
| Finansielle poster, netto | 12 |
| Afdrag | 5 |
| | 99 |
| | |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | 20 |

Note, værdiansættelse af andele

18. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuervurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægterne:

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom | | |
| Egenkapital før andre reserver | 15.036.298 | 13.336.633 |
| Regulering, prioritetsgæld: | | |
| Prioritetsgæld, bogført restgæld | 5.432.986 | |
| Prioritetsgæld, amortiseringsomkostninger | 0 | |
| Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld | (5.526.885) | (86.451) |
| Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer | 14.942.399 | 13.250.182 |
| Reserveret til forventet kurstab i forbindelse med omprioritering. | (1.280.399) | 0 |
| Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital | 13.662.000 | 13.250.182 |
| Andelsindskud/kvadratmeter/fordelingstal | 138.000 | 138.000 |

Note, værdiansættelse af andele

| | <u>2019</u> <u>kr.</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 18. Beregning af andelsværdi, fortsat | | |
| Værdien pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal opgøres således: | | |
| Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal opgøres således: | | |
| Reguleret egenkapital | 13.662.000 | 13.250.182 |
| Andelsindskud/kvadratmeter/forde | 138.000 | 138.000 |
| Værdi pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal | <u>99,00</u> | <u>96,02</u> |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.03.2019 i henhold til vurdering af 10. maj 2019 af valuar og ejendomsmægler MDE John Munch og Martin Petersen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,1%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Note, værdiansættelse af andele

| | Indskud | 2019 | 2018 |
|--|----------------|------------------|------------------|
| Andelsværdi fordelt på indskud: | kr. | kr. | kr. |
| | 18.000 | 1.782.000 | 1.728.360 |
| | 12.000 | 1.188.000 | 1.152.240 |

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelsindskud fastsættes til 99,00 kr.

På den ordinære generalforsamling den 20. juni 2018 blev værdien pr. andelsindskud fastsat til 96,02 kr.