



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B PETER FABERS GADE 5-19

## ÅRSRAPPORT

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 7/3 2018

Vedtaget andelskrone *13.600 pr. m<sup>2</sup>*

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning .....	3
Administratorerklæring .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4-5
Hoved- og nøgletal .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7-8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	11-20
Andelskroneberegning .....	16-18
<b>Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2018 .....</b>	<b>21</b>

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

A/B Peter Fabers Gade 5-19  
Peter Fabers Gade 5-19  
2200 København N

Ejendom: Matr. nr: 3004-3008 Udenbys Klædebo Kvarter, København

CVR-nr.: 21 56 93 13

Stiftet: 1964

Hjemsted: Københavns Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bygningsår: 1899

**Bestyrelse**

Søren Juul Nielsen, formand  
Bjarke Brandt Hansen  
Benjamin Ahmt  
Jacob Byskov Kristensen  
Astrid Rosenkrantz Bruun

**Administrator**

Ejendomsadministrationen Andelsbo  
Dronning Olgas Vej 37 A  
2000 Frederiksberg  
Telefon 38 16 11 25

**Revision**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V  
Tlf. 39 15 52 00  
Ledende revisor Jørgen Lund

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for A/B Peter Fabers Gade 5-19.

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

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

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 14. februar 2018

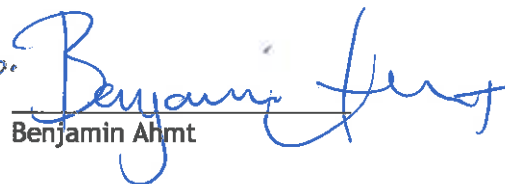
Bestyrelse:



Søren Juul Nielsen  
Formand



Bjarke Brandt Hansen



Benjamin Ahmt



Jacob Byskov Kristensen



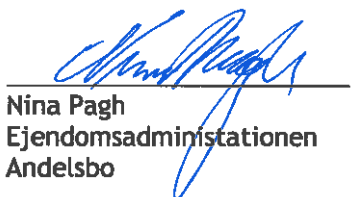
Astrid Rosenkrantz Bruun

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i A/B Peter Fabers Gade 5-19 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

København, den 14. februar 2018

Administrator:



Nina Pagh  
Ejendomsadministrationen  
Andelsbo

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til andelshaverne i A/B Peter Fabers Gade 5-19*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Peter Fabers Gade 5-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### **Grundlag for konklusion**

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

### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og budgettet på side 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og budgettet, ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om hoved- og nøgletal

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke hoved- og nøgletal på side 6, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om hoved- og nøgletal på side 6.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse hoved- og nøgletal på side 6 og i den forbindelse overveje, om hoved- og nøgletal på side 6 er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at hoved- og nøgletal på side 6 er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i hoved- og nøgletal.

København, den 14. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Morten Kenhof  
Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	72	5.384,90
Erhvervslejligheder.....	1	91,30
	<b>73</b>	<b>5.476,20</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		1.546,00
<b>Nøgletal</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.570	18.261
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-945	
Foreslået andelsværdi.....	13.600	
Reserver uden for andelsværdi.....	3.202	
		<b>kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		577
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> erhverv.....		485
<b>Omkostninger m.v. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		16%
Øvrige omkostninger.....		44%
Finansielle poster, netto.....		10%
Afdrag.....		30%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2013 index 100).....	100	100	100	100	100
Andelskrone.....	13.600	13.100	12.800	12.500	12.000
Vedtaget på generalforsamlingen.....	13.600	13.100	12.800	12.500	12.000

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Peter Fabers Gade 5-19 for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

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

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

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

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

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger værdiansættes til dagsværdi. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

#### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat m.v.

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

"Afdragskonto" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

#### Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

### Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 24, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.	(ej revideret) Budget 2017 kr.
Boligafgift.....		3.106.224	3.106.224	3.106.000
Erhvervsleje.....		44.236	41.612	42.000
Vaskeriets drift (netto).....	1	50.449	-70.511	10.000
Gebyrer mv.....		7.476	17.054	3.000
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>3.208.385</b>	<b>3.094.379</b>	<b>3.161.000</b>
Offentlige afgifter.....	2	-541.221	-594.811	-577.200
Forsikringer og kontingenter.....	3	-130.645	-128.667	-130.000
Elafgift.....	4	-24.819	-23.434	-25.000
Vicevært og renholdelse.....	5	-138.466	-151.602	-180.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-389.220	-3.014.082	-700.000
Administrationsudgifter.....	7	-264.501	-258.426	-255.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>-1.488.872</b>	<b>-4.171.022</b>	<b>-1.867.200</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>1.719.513</b>	<b>-1.076.643</b>	<b>1.293.800</b>
Finansielle indtægter.....	8	19.818	19.241	18.000
Finansielle omkostninger.....	9	-274.604	-167.427	-149.100
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-254.786</b>	<b>-148.186</b>	<b>-131.100</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.464.727</b>	<b>-1.224.829</b>	<b>1.162.700</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		747.159	898.025	911.000
Hensat til fremtidig maling af vinduer(note 16)		125.000	125.000	125.000
Overført fra andre reserver(note 17).....		0	-1.417.639	0
Overført resultat, hensættelse til større arbejder jf. generalforsamlingsbeslutning.....		592.568	-830.215	126.700
<b>I ALT.....</b>		<b>1.464.727</b>	<b>-1.224.829</b>	<b>1.162.700</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Ejendommen.....	10	100.000.000	100.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
Varmeregnskab 2017/18.....	11	61.955	47.742
Øvrige tilgodehavender.....		8.257	3.494
Diverse udlæg andelshavere.....		16.667	18.501
Tilgodehavender.....		<b>86.879</b>	<b>69.737</b>
Likvider.....	12	1.900.511	1.143.632
Likvide beholdninger.....		<b>1.900.511</b>	<b>1.143.632</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.987.390</b>	<b>1.213.369</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>101.987.390</b>	<b>101.213.369</b>
<b>PASSIVER</b>			
Afdragskonto.....	13	19.368.255	18.621.095
Opskrivningsfond.....	14	72.109.913	72.109.913
Overført resultat.....	15	1.966.714	1.966.714
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>93.444.882</b>	<b>92.697.722</b>
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....	16	875.000	750.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....	17	592.568	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>94.912.450</b>	<b>93.447.722</b>
Prioritetsgæld.....	18	6.916.697	7.669.149
Langfristede gældsforpligtelser.....		<b>6.916.697</b>	<b>7.669.149</b>
Skyldige omkostninger.....	19	88.912	78.352
Deposita.....		15.500	15.000
Forudindbetalt boligafgift/ej afsluttet handel.....		53.831	3.146
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>158.243</b>	<b>96.498</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.074.940</b>	<b>7.765.647</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>101.987.390</b>	<b>101.213.369</b>
Eventualposter mv.	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Udskudt skat	22		
Andelskroneberegning	23		
Andelsværdi	24		
Nøgleoplysninger	25		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Vaskeriets drift (netto)</b>			<b>1</b>
Salg af vaskemønter.....	100.492	74.044	
EL.....	-12.178	-13.599	
Varme.....	-13.498	-22.244	
Reparationer.....	-24.367	-108.712	
	<b>50.449</b>	<b>-70.511</b>	
<b>Offentlige afgifter</b>			<b>2</b>
Ejendomsskat.....	235.236	239.826	
Renovation.....	166.800	179.062	
Vandafgift.....	139.185	175.923	
	<b>541.221</b>	<b>594.811</b>	
<b>Forsikringer og kontingenter</b>			<b>3</b>
Bygningsforsikring.....	125.683	123.460	
Arbejdsskade-forsikring.....	2.733	3.013	
Glasforsikring.....	2.229	2.194	
	<b>130.645</b>	<b>128.667</b>	
<b>Elafgift</b>			<b>4</b>
EL.....	24.819	23.434	
	<b>24.819</b>	<b>23.434</b>	
<b>Vicevært og renholdelse</b>			<b>5</b>
Vicevært incl. sociale bidrag.....	37.843	56.764	
Trappevask.....	97.653	86.338	
Snerydning og saltning.....	0	850	
Anden renholdelse.....	2.970	7.650	
	<b>138.466</b>	<b>151.602</b>	

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>6</b>
Blikkenslager.....	39.867	117.516	
Tømrer og snedker.....	36.067	4.006	
Elektriker.....	94.031	49.376	
Låseservice.....	23.692	6.526	
Kloak mv. (rotter).....	68.514	0	
Ingeniør m.v.....	12.095	625	
Materialer og småanskaffelser.....	14.958	7.793	
Gårdprojekt.....	68.087	0	
Nye hoved- og køkkendøre.....	0	2.811.115	
Arbejdsweekender netto(18.000 - 12.576).....	-5.424	11.660	
Glarmester.....	37.333	5.465	
	<b>389.220</b>	<b>3.014.082</b>	
 <b>Administrationsudgifter</b>			 <b>7</b>
Administration.....	174.691	171.266	
Kontorartikler .....	7.728	2.935	
Revision.....	27.125	27.500	
Bestyrelseshonorar.....	35.000	35.000	
Mødeudgifter m.v.....	1.795	5.459	
Varmeregnskab.....	5.600	5.600	
Betalingservice og gebyrer.....	4.607	4.617	
Internet(netto).....	3.960	1.800	
Varmeudgift bestyrelseslokaler.....	3.998	4.249	
	<b>264.504</b>	<b>258.426</b>	
 <b>Finansielle indtægter</b>			 <b>8</b>
Bankrenter.....	19.818	19.241	
	<b>19.818</b>	<b>19.241</b>	
 <b>Finansielle omkostninger</b>			 <b>9</b>
Prioritetsgæld.....	143.186	167.427	
Låneomkostninger og kurstab.....	131.384	0	
Andre renter.....	34	0	
	<b>274.604</b>	<b>167.427</b>	

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Ejendommen</b>			<b>10</b>
Saldo primo.....	100.000.000	100.000.000	
	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	
<p>Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til dagsværdi. Det er vurderet, at ejendommens kontante offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016 kan anvendes som indikator for en dagsværdi.</p>			
<b>Varmeregnskab 2017/18</b>			<b>11</b>
Afholdt udgifter.....	475.236	478.850	
Aconto indbetaling.....	-413.281	-431.108	
	<b>61.955</b>	<b>47.742</b>	
<b>Likvider</b>			<b>12</b>
Nykredit Bank.....	1.220.099	483.038	
FIH Bank.....	680.412	660.594	
	<b>1.900.511</b>	<b>1.143.632</b>	
<b>Afdragskonto</b>			<b>13</b>
Saldo primo.....	18.621.096	17.723.071	
Årets afdrag.....	747.159	898.025	
	<b>19.368.255</b>	<b>18.621.096</b>	
<b>Opskrivningsfond</b>			<b>14</b>
Saldo primo.....	72.109.913	72.109.913	
	<b>72.109.913</b>	<b>72.109.913</b>	
<b>Overført resultat</b>			<b>15</b>
Saldo primo.....	1.966.714	2.796.929	
Årets resultat jf resultatdisponering.....	592.568	-830.215	
Overført til andre reserver.....	-592.568	0	
	<b>1.966.714</b>	<b>1.966.714</b>	
<b>Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)</b>			<b>16</b>
Saldo primo.....	750.000	625.000	
Årets hensættelse.....	125.000	125.000	
	<b>875.000</b>	<b>750.000</b>	

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Andre reserver (hensættelse til større arbejder)</b>			<b>17</b>
Saldo primo.....	0	1.147.639	
Årets anvendelse/hensættelse.....	0	-1.147.639	
Overført fra overført resultat.....	592.568	0	
	<b>592.568</b>	<b>0</b>	

## Prioritetsgæld

	Rest- løbetid	Afdrag 2017	Renter 2017	Restgæld pr. 31/12-17	Kursværdi pr. 31/12-17	18
1,43% Nykredit opr. kr. 9.450.000.....		453.856	113.370	0	0	
0,70% Nykredit opr. kr. 7.210.000.....	8 år	293.303	29.816	6.916.697	6.970.231	
		<b>747.159</b>	<b>143.186</b>	<b>6.916.697</b>	<b>6.970.231</b>	

Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.

<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>19</b>
Revision og regnskabsudarbejdelse.....		26.500	27.500
Vurderingshonorar.....		9.500	7.000
Skyldigt bestyrelseshonorar.....		35.000	35.000
A-skat mm.....		3.743	2.902
Mejlshede.....		788	0
Mellemregning administrator.....		450	0
Rådgiver.....		4.125	0
Trappevask december mv.....		8.806	5.950
		<b>88.912</b>	<b>78.352</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>20</b>
Der er på foreningens ejendom tinglyst en deklaration om tilbagebetaling af støtte(byfornyelse). Tilbagebetaling af støtten vedr. byfornyelsen bliver kun aktuel, hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. maj 2010. Så kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>21</b>
Der er udstedt ejerpantebrev stort kr. 4.500.000, som er til foreningens fri disposition.	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 6.917.000 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 100.000.000 kr.	
<b>Udskudt skat</b>	<b>22</b>
Landsskatteretten har afsagt kendelse om, at der udløses beskatning ved ændret anvendelse af den sidste lejlighed i foreningen, der har været udlejet til ikke-medlem, og som overgår til at blive benyttet af et medlem på andelsbaisis. Beskatningen vil ifølge landsskatteretten i givet fald omfatte alle de lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået til ændret anvendelse.	
Da foreningen ikke har solgt udlejede lejligheder efter 19. maj 1994, er foreningen alene skattepligtig ved salg af sidste erhvervslejemål og ophør af skattepligtig virksomhed. Foreningen har sidst solgt lejlighed i 1991.	



## NOTER

## Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

23

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens egenkapital på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 93.444.882

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

1. Anskaffelsesprisen .....	0
2. Handelsværdi som udlejningsejendom .....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	100.000.000

Foreningens egenkapital til brug for salg af andele opgjort efter kontant ejendomsværdi 1. oktober 2016 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2017(eksl. andre reserver).....	93.444.882
Kontant ejendomsværdi 1. oktober 2016.....	100.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	-100.000.000
	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	6.970.231
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>-6.916.697</u>
	-53.534
Reservation vedr. tinglyst deklaration om tilbagebetaling af støtte(byfornyelse)*.....	-2.915.693
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....	90.475.655

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige fordelingstal med andelskronen pr. m<sup>2</sup>:

$$\frac{90.475.655}{5.384,9} = 16.802 \text{ pr.m}^2(16.648 \text{ pr. m}^2 \text{ 31/12 2016})$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 13.600 pr. m<sup>2</sup>.( 13.100 pr. m<sup>2</sup> pr. 31/12 2016)

\* Tilbagebetaling af støtten vedr. byfornyelsen bliver kun aktuel, hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. maj 2010. Så kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

## NOTER

## Andelsværdi

Note

24

	Fordelingstal Andelshavere	Fordelingstal Andre	Andelsværdi 31/12-2016	Andelsværdi 31/12-2017
Nr. 1: 5, st. tv.....	98,50		1.290.350	1.339.600
Nr. 2: 5, st. th.....		38,30	0	0
Nr. 3: 5, 1. tv.....	84,70		1.109.570	1.151.920
Nr. 4: 5, 1. th.....	82,90		1.085.990	1.127.440
Nr. 5: 5, 2. tv.....	84,70		1.109.570	1.151.920
Nr. 6: 5, 2. th.....	82,90		1.085.990	1.127.440
Nr. 7: 5, 3. tv.....	84,70		1.109.570	1.151.920
Nr. 8: 5, 3. th.....	82,90		1.085.990	1.127.440
Nr. 9: 5, 4. tv.....	141,80		1.857.580	1.928.480
Nr. 10: 5, 4. th.....	140,30		1.837.930	1.908.080
Nr. 11: 7, st. tv.....	139,70		1.830.070	1.899.920
Nr. 13: 7, 1. tv.....	84,70		1.109.570	1.151.920
Nr. 14: 7, 1. th.....	82,30		1.078.130	1.119.280
Nr. 15: 7, 2. tv.....	84,70		1.109.570	1.151.920
Nr. 16: 7, 2. th.....	82,30		1.078.130	1.119.280
Nr. 17: 7, 3. tv.....	84,70		1.109.570	1.151.920
Nr. 18: 7, 3. th.....	82,30		1.078.130	1.119.280
Nr. 19: 7, 4. tv.....	142,20		1.862.820	1.933.920
Nr. 20: 7, 4. th.....	82,30		1.078.130	1.119.280
Nr. 21: 9, st. tv. (Vaskeri).....		43,60	0	0
Nr. 23: 9, 1. tv.....	67,60		885.560	919.360
Nr. 24: 9, 1. th.....	70,90		928.790	964.240
Nr. 25: 9, 2. tv.....	67,60		885.560	919.360
Nr. 26: 9, 2. th.....	70,90		928.790	964.240
Nr. 27: 9, 3. tv.....	67,60		885.560	919.360
Nr. 28: 9, 3. th.....	70,90		928.790	964.240
Nr. 29: 9, 4. tv.....	115,90		1.518.290	1.576.240
Nr. 30: 9, 4. th.....	116,60		1.527.460	1.585.760
Nr. 31: 11, st. tv.....	-	91,30	0	0
Nr. 32: 11, st. th.....	75,70		991.670	1.029.520
Nr. 33: 11, 1. tv.....	70,90		928.790	964.240
Nr. 34: 11, 1. th.....	66,90		876.390	909.840
Nr. 35: 11, 2. tv.....	70,90		928.790	964.240
Nr. 36: 11, 2. th.....	66,90		876.390	909.840
Nr. 37: 11, 3. tv.....	70,90		928.790	964.240
Nr. 38: 11, 3. th.....	66,90		876.390	909.840
Nr. 39: 11, 4. tv.....	116,60		1.527.460	1.585.760
Nr. 40: 11, 4. th.....	115,20		1.509.120	1.566.720
Nr. 41: 13, st. tv.....	53,40		699.540	726.240
Nr. 43: 13, 1. tv.....	51,60		675.960	701.760
Nr. 44: 13, 1. th.....	51,60		675.960	701.760
Nr. 45: 13, 2. tv.....	103,20		1.351.920	1.403.520
Nr. 47: 13, 3. tv.....	51,60		675.960	701.760
Nr. 48: 13, 3. th.....	51,60		675.960	701.760
Nr. 49: 13, 4. tv.....	86,80		1.137.080	1.180.480
Nr. 50: 13, 4. th.....	86,00		1.126.600	1.169.600
Nr. 51: 15, st. tv.....	47,60		623.560	647.360
Nr. 81: 15, st. tv.....	-	24,00	0	0
Nr. 52: 15, st. th.....	51,60		675.960	701.760
Nr. 53: 15, 1. tv.....	51,60		675.960	701.760
Nr. 54: 15, 1. th.....	51,60		675.960	701.760

Nr. 55: 15, 2. tv.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 56: 15, 2. th.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 57: 15, 3. tv.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 58: 15, 3. th.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 59: 15, 4. tv.....	86,00	1.126.600	1.169.600
Nr. 60: 15, 4. th.....	86,80	1.137.080	1.180.480
Nr. 61: 17, st. tv.....	53,40	699.540	726.240
Nr. 63: 17, 1. tv.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 64: 17, 1. th.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 65: 17, 2. tv.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 66: 17, 2. th.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 67: 17, 3. tv.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 68: 17, 3. th.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 69: 17, 4. tv.....	86,70	1.135.770	1.179.120
Nr. 70: 17, 4. th.....	86,00	1.126.600	1.169.600
Nr. 71: 19, st. tv.....	80,20	1.050.620	1.090.720
Nr. 72: 19, st. th.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 73: 19, 1. tv.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 74: 19, 1. th.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 75: 19, 2. tv.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 76: 19, 2. th.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 77: 19, 3. tv.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 78: 19, 3. th.....	51,60	675.960	701.760
Nr. 79: 19, 4. tv.....	86,00	1.126.600	1.169.600
Nr. 80: 19, 4. th.....	86,90	1.138.390	1.181.840
	<b>5.384,90</b>	<b>197,20</b>	<b>70.542.190</b>
			<b>73.234.640</b>

## Noter

### Nøgleoplysninger

25

#### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2017		31-12-2016	31-12-2015
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	72	5.385	5.385	5.350
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	1	91	91	91
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 Ialt	73	5.476	5.476	5.441

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordelingsnøglen kendes ikke</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1899

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	100.000.000	18.262	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.241.015	3.148	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17		

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	

## Noter

Note

### Nøgleoplysninger (fortsat)

25

#### 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	576
H2 Erhvervslejeindtægter	9
H3 Boliglejeindtægter	0

	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	254	-235	272

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	13.600
K2 Gæld - omsætningsaktiver	945
K3 Teknisk andelsværdi	14.545

#### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	92	37	71
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	513	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	92	550	71

#### 4. FINANSIELLE FORHOLD

Q Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93%
---------------------------------------------------------------------------------------	-----

	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	164	167	139

**DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	(ej revideret) Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Boligafgift.....	3.106.000	3.106.224
Erhvervsleje.....	44.200	44.236
Vaskerits drift (netto).....	30.000	50.449
Gebyrer mv.....	3.000	7.476
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>3.183.200</b>	<b>3.208.385</b>
Ejendomsskat.....	-235.200	-235.236
Renovation.....	-161.900	-166.800
Vandafgift.....	-160.000	-139.185
Forsikringer og kontingenter.....	-133.000	-130.645
El.....	-25.000	-24.819
Vicevært og renholdelse.....	-180.000	-138.466
Reparationer og vedligeholdelse.....	-700.000	-389.220
Administrationsudgifter.....	-270.000	-264.501
Finansielle indtægter.....	0	19.818
Andre finansielle omkostninger.....	-86.000	-274.604
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>1.951.100</b>	<b>1.743.658</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>1.232.100</b>	<b>1.464.727</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-880.600	-747.159
Hensat til maling af vinduer.....	-125.000	-125.000
Overført resultat, hensættelser til større arbejder.....	-226.500	-592.568
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Andre likviditetspåvirkninger</b>		
Indbetaling tilgodehavender.....	86.900	
Betaling skyldige omkostninger mv.....	-142.700	
Tilbageført hensættelser.....	351.500	
Likviditetsforskydning.....	295.700	
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>1.900.500</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>2.196.200</b>	