

A/B PETER FABERS GADE 5-19

ÅRSRAPPORT

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 8/3 2017

Vedtaget andelskrone

13.100,-

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-20
Andelskroneberegning.....	16-18
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2017.....	21

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Søren Juul Nielsen, formand Bjarke Brandt Hansen Benjamin Ahmt Nicolai Bloch Linde Astrid Rosenkrantz Bruun
<b>Administrator</b>	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg Telefon 38 16 11 25
<b>Revision</b>	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 2016 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

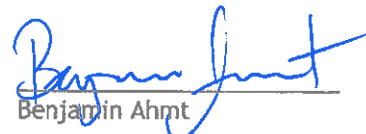
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. februar 2017

Bestyrelse:

  
Søren Juul Nielsen  
Formand

  
Bjarke Brandt Hansen

  
Benjamin Ahmt

  
Nicolai Bloch Linde

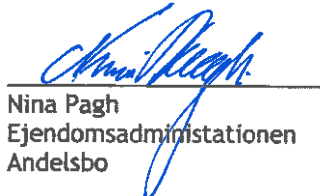
  
Astrid ROSENKRANTZ BRUUN

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Peter Fabers Gade 5-19 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016. 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 2016.

København, den 16. februar 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 20 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 20. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 28 70

  
Morten Kenhof  
Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Peter Fabers Gade 5-19 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	72	5.384,90
Erhvervslejligheder.....	1	91,30
	73	5.476,20
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.....	-1.217	
Foreslået andelsværdi.....	13.100	
Reserver uden for andelsværdi.....	3.687	
		<b>kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		576
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> erhverv.....		456
<b>Omkostninger m.v. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		58%
Øvrige omkostninger.....		22%
Finansielle poster, netto.....		3%
Afdrag.....		17%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2012 index 100).....	100	100	100	100	100
Andelskrone.....	13.100	12.800	12.500	12.000	11.752
Vedttaget på generalforsamlingen.....		12.800	12.500	12.000	11.752

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Peter Fabers Gade 5-19 for 2016 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 opskrivningshenlæggelsen 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 reservede 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.

**Skyldig skat**

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

**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 2016 kr.	Regnskab 2015 kr.	(ej revideret) Budget 2016 kr.
Boligafgift.....		3.106.224	3.097.740	3.106.000
Erhvervsleje.....		41.612	41.042	41.000
Vaskeriets drift (netto).....	1	-70.511	19.605	10.000
Gebyrer mv.....		17.054	56.892	3.000
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>3.094.379</b>	<b>3.215.279</b>	<b>3.160.000</b>
Offentlige afgifter.....	2	-594.811	-573.389	-590.000
Forsikringer og kontigenter.....	3	-128.667	-125.622	-128.000
Elafgift.....	4	-23.434	-25.701	-30.000
Vicevært og renholdelse.....	5	-151.602	-166.344	-180.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-3.014.082	-506.527	-700.000
Administrationsudgifter.....	7	-258.426	-248.128	-255.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>-4.171.022</b>	<b>-1.645.711</b>	<b>-1.883.000</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>-1.076.643</b>	<b>1.569.568</b>	<b>1.277.000</b>
Finansielle indtægter.....	8	19.241	18.680	15.000
Finansielle omkostninger.....	9	-167.427	-184.984	-167.400
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-148.186</b>	<b>-166.304</b>	<b>-152.400</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-1.224.829</b>	<b>1.403.264</b>	<b>1.124.600</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		898.025	882.825	898.000
Hensat til fremtidig maling af vinduer(note 16)		125.000	125.000	125.000
Overført fra andre reserver(note 17).....		-1.417.639	0	0
Overført resultat, hensættelse til større arbejder jf. generalforsamlingsbeslutning.....		-830.215	395.439	101.600
<b>I ALT.....</b>		<b>-1.224.829</b>	<b>1.403.264</b>	<b>1.124.600</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendommen.....	10	100.000.000	100.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
Varmeregnskab 2016/17.....	11	47.742	45.140
Øvrige tilgodehavender.....		3.494	3.042
Diverse udlæg andelshavere.....		18.501	14.198
Tilgodehavender.....		<b>69.737</b>	<b>62.380</b>
Likvider.....	12	1.143.632	3.258.602
Likvide beholdninger.....		<b>1.143.632</b>	<b>3.258.602</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.213.369</b>	<b>3.320.982</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>101.213.369</b>	<b>103.320.982</b>
<b>PASSIVER</b>			
Afdragskonto.....	13	18.621.095	17.723.070
Opskrivningsfond.....	14	72.109.913	72.109.913
Overført resultat.....	15	1.966.715	2.796.930
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>92.697.723</b>	<b>92.629.913</b>
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....	16	750.000	625.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....	17	0	1.417.639
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>93.447.723</b>	<b>94.672.552</b>
Prioritetsgæld.....	18	7.669.149	8.567.175
Langfristede gældsforpligtelser.....		<b>7.669.149</b>	<b>8.567.175</b>
Skyldige omkostninger.....	19	78.352	63.068
Deposita.....		15.000	15.000
Forudindbetalt boligafgift.....		3.145	3.187
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>96.497</b>	<b>81.255</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.765.646</b>	<b>8.648.430</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>101.213.369</b>	<b>103.320.982</b>
Eventualposter mv.	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Udskudt skat	22		
Andelskroneberegning	23		
Andelsværdi	24		
Nøgleoplysninger	25		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Vaskeriets drift (netto)</b>			
Salg af vaskemønter.....	74.044	82.909	1
El.....	-13.599	-20.501	
2 stk. nye vaskemaskiner inkl. montering mv.....	-96.991	0	
Varme.....	-22.244	-24.266	
Reparationer(inkl. nye vaskemaskiner mv.).....	-11.721	-18.537	
	<b>-70.511</b>	<b>19.605</b>	
<b>Offentlige afgifter</b>			
Ejendomsskat.....	239.826	224.978	2
Renovation.....	179.062	188.311	
Vandafgift.....	175.923	160.100	
	<b>594.811</b>	<b>573.389</b>	
<b>Forsikringer og kontigenter</b>			
Bygningsforsikring.....	123.460	120.557	3
Arbejdsskedeforsikring.....	3.013	2.913	
Glasforsikring.....	2.194	2.152	
	<b>128.667</b>	<b>125.622</b>	
<b>Elafgift</b>			
El.....	23.434	25.701	4
	<b>23.434</b>	<b>25.701</b>	
<b>Vicevært og renholdelse</b>			
Vicevært incl. sociale bidrag.....	56.764	54.061	5
Grøn gårdmand.....	0	6.069	
Trappevask.....	86.338	85.264	
Snerydning og saltning.....	850	0	
Anden renholdelse(ekstrarengøring vaskeri mv.).....	7.650	20.950	
	<b>151.602</b>	<b>166.344</b>	

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			
Blikkenslager.....	117.516	66.504	6
Tømrer og snedker.....	4.006	140.431	
Elektriker.....	49.376	56.556	
Murer.....	0	3.156	
Låseservice.....	6.526	2.427	
Ingeniør m.v.....	625	33.125	
Materialer og småanskaffelser.....	7.793	14.523	
Ny loftsudvidelse.....	0	144.330	
Nye hoved- og køkkendøre.....	2.811.115	0	
Arbejdsweekender.....	11.660	14.877	
Glarmester.....	5.465	30.598	
	<b>3.014.082</b>	<b>506.527</b>	
<b>Administrationsudgifter</b>			
Administration.....	171.266	167.909	7
Kontorartikler.....	2.935	7.301	
Revision.....	27.500	29.125	
Bestyrelseshonorar.....	35.000	35.000	
Mødeudgifter m.v.....	5.459	1.765	
Varmeregnskab.....	5.600	5.590	
Betalingservice og gebyrer.....	4.617	4.663	
Internet(netto).....	1.800	-7.683	
Varmeudgift bestyrelseslokaler.....	4.249	4.638	
	<b>258.426</b>	<b>248.308</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			
Bankrenter.....	19.241	18.680	8
	<b>19.241</b>	<b>18.680</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsgæld.....	167.427	184.984	9
	<b>167.427</b>	<b>184.984</b>	

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Ejendommen</b>			
Saldo primo .....	100.000.000	100.000.000	10
	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	
Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til dagsværdi. Det er vurderet, at ejendommens kontante offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015 kan anvendes som indikator for en dagsværdi.			
<b>Varmeregnskab 2016/17</b>			
Afholdt udgifter .....	478.850	473.621	11
Aconto indbetaling .....	-431.108	-428.481	
	<b>47.742</b>	<b>45.140</b>	
<b>Likvider</b>			
Nykredit Bank .....	483.038	2.617.249	12
FIH Bank .....	660.594	641.353	
	<b>1.143.632</b>	<b>3.258.602</b>	
<b>Afdragskonto</b>			
Saldo primo .....	17.723.070	16.840.245	13
Årets afdrag .....	898.025	882.825	
	<b>18.621.095</b>	<b>17.723.070</b>	
<b>Opskrivningsfond</b>			
Saldo primo .....	72.109.913	72.109.913	14
	<b>72.109.913</b>	<b>72.109.913</b>	
<b>Overført resultat</b>			
Saldo primo .....	2.796.930	2.245.159	15
Tillægsværdi ny andel(loftsudvidelse) .....	0	551.771	
Årets resultat jf resultatdisponering .....	-830.215	0	
	<b>1.966.715</b>	<b>2.796.930</b>	
<b>Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)</b>			
Saldo primo .....	625.000	500.000	16
Årets hensættelse .....	125.000	125.000	
	<b>750.000</b>	<b>625.000</b>	

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note			
<b>Andre reserver (hensættelse til større arbejder)</b>						
Saldo primo .....	1.417.639	1.022.200	17			
Årets anvendelse/hensættelse .....	-1.417.639	395.439				
	0	1.417.639				
<b>Prioritetsgæld</b>						
	Rest- løbetid	Afdrag 2016	Renter 2016	Restgæld pr. 31/12-16	Kursværdi pr. 31/12-16	18
1,43% Nykredit opr. kr. 9.450.000.....	8 år	898.025	167.427	7.699.149	7.805.091	
		898.025	167.427	7.699.149	7.805.091	
Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.						
<b>Skyldige omkostninger</b>						
Revision og regnskabsudarbejdelse.....				27.500	27.500	19
Vurderingshonorar .....				7.000	6.000	
Skyldigt bestyrelseshonorar .....				35.000	11.100	
A-skat mm.....				2.902	13.424	
Mejlshede.....				0	919	
Elektrolux.....				0	2.125	
Flytteafregninger.....				0	2.000	
Trappevask december mv .....				5.950	0	
				78.352	63.068	

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</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.	20
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Der er udstedt ejerpantebrev stort kr. 4.500.000, som er til foreningens fri disposition.	21
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 7.699 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 100.000 tkr.	
<b>Udskudt skat</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.	22
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. 92.697.723

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 2015 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2016(eksl. andre reserver).....		92.697.723
Kontant ejendomsværdi 1. oktober 2015.....	100.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	-100.000.000	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	7.805.091	
Bogført værdi prioritetsgæld .....	<u>-7.669.149</u>	-135.942
Reservation vedr. tinglyst deklaration om tilbagebetaling af støtte(byfornyelse)*.....		-2.915.693
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....		89.646.088

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>:

$$\frac{89.646.088}{5.384,9} = 16.648 \text{ pr. m}^2 \text{ ( } 16.652 \text{ pr. m}^2 \text{ 31/12 2015)}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 13.100 pr. m<sup>2</sup>.( 12.800 pr. m<sup>2</sup> pr. 31/12 2015)

\* 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	Andelsværdi		Note	
	Fordelingstal Andelshavere	Fordelingstal Andre	Andelsværdi 31/12-2015	Andelsværdi 31/12-2016
Nr. 1: 5, st. tv.....	98,50		1.260.800	1.290.350
Nr. 2: 5, st. th.....		38,30	0	0
Nr. 3: 5, 1. tv.....	84,70		1.084.160	1.109.570
Nr. 4: 5, 1. th.....	82,90		1.061.120	1.085.990
Nr. 5: 5, 2. tv.....	84,70		1.084.160	1.109.570
Nr. 6: 5, 2. th.....	82,90		1.061.120	1.085.990
Nr. 7: 5, 3. tv.....	84,70		1.084.160	1.109.570
Nr. 8: 5, 3. th.....	82,90		1.061.120	1.085.990
Nr. 9: 5, 4. tv.....	141,80		1.815.040	1.857.580
Nr. 10: 5, 4. th.....	140,30		1.795.840	1.837.930
Nr. 11: 7, st. tv.....	139,70		1.788.160	1.830.070
Nr. 13: 7, 1. tv.....	84,70		1.084.160	1.109.570
Nr. 14: 7, 1. th.....	82,30		1.053.440	1.078.130
Nr. 15: 7, 2. tv.....	84,70		1.084.160	1.109.570
Nr. 16: 7, 2. th.....	82,30		1.053.440	1.078.130
Nr. 17: 7, 3. tv.....	84,70		1.084.160	1.109.570
Nr. 18: 7, 3. th.....	82,30		1.053.440	1.078.130
Nr. 19: 7, 4. tv.....	142,20		1.820.160	1.862.820
Nr. 20: 7, 4. th.....	82,30		1.053.440	1.078.130
Nr. 21: 9, st. tv. (Vaskeri).....		43,60	0	0
Nr. 23: 9, 1. tv.....	67,60		865.280	885.560
Nr. 24: 9, 1. th.....	70,90		907.520	928.790
Nr. 25: 9, 2. tv.....	67,60		865.280	885.560
Nr. 26: 9, 2. th.....	70,90		907.520	928.790
Nr. 27: 9, 3. tv.....	67,60		865.280	885.560
Nr. 28: 9, 3. th.....	70,90		907.520	928.790
Nr. 29: 9, 4. tv.....	115,90		1.483.520	1.518.290
Nr. 30: 9, 4. th.....	116,60		1.492.480	1.527.460
Nr. 31: 11, st. tv.....	-	91,30	0	0
Nr. 32: 11, st. th.....	75,70		968.960	991.670
Nr. 33: 11, 1. tv.....	70,90		907.520	928.790
Nr. 34: 11, 1. th.....	66,90		856.320	876.390
Nr. 35: 11, 2. tv.....	70,90		907.520	928.790
Nr. 36: 11, 2. th.....	66,90		856.320	876.390
Nr. 37: 11, 3. tv.....	70,90		907.520	928.790
Nr. 38: 11, 3. th.....	66,90		856.320	876.390
Nr. 39: 11, 4. tv.....	116,60		1.492.480	1.527.460
Nr. 40: 11, 4. th.....	115,20		1.474.560	1.509.120
Nr. 41: 13, st. tv.....	53,40		683.520	699.540
Nr. 43: 13, 1. tv.....	51,60		660.480	675.960
Nr. 44: 13, 1. th.....	51,60		660.480	675.960
Nr. 45: 13, 2. tv.....	103,20		1.320.960	1.351.920
Nr. 47: 13, 3. tv.....	51,60		660.480	675.960
Nr. 48: 13, 3. th.....	51,60		660.480	675.960
Nr. 49: 13, 4. tv.....	86,80		1.111.040	1.137.080
Nr. 50: 13, 4. th.....	86,00		1.100.800	1.126.600
Nr. 51: 15, st. tv.....	47,60		609.280	623.560
Nr. 81: 15, st. tv.....	-	24,00	0	0
Nr. 52: 15, st. th.....	51,60		660.480	675.960
Nr. 53: 15, 1. tv.....	51,60		660.480	675.960
Nr. 54: 15, 1. th.....	51,60		660.480	675.960

Nr. 55: 15, 2. tv.....	51,60			
Nr. 56: 15, 2. th.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 57: 15, 3. tv.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 58: 15, 3. th.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 59: 15, 4. tv.....	86,00	660.480		675.960
Nr. 60: 15, 4. th.....	86,80	1.100.800		1.126.600
Nr. 61: 17, st. tv.....	53,40	1.111.040		1.137.080
Nr. 63: 17, 1. tv.....	51,60	683.520		699.540
Nr. 64: 17, 1. th.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 65: 17, 2. tv.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 66: 17, 2. th.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 67: 17, 3. tv.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 68: 17, 3. th.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 69: 17, 4. tv.....	86,70	660.480		675.960
Nr. 70: 17, 4. th.....	86,00	1.109.760		1.135.770
Nr. 71: 19, st. tv.....	80,20	1.100.800		1.126.600
Nr. 72: 19, st. th.....	51,60	1.026.560		1.050.620
Nr. 73: 19, 1. tv.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 74: 19, 1. th.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 75: 19, 2. tv.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 76: 19, 2. th.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 77: 19, 3. tv.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 78: 19, 3. th.....	51,60	660.480		675.960
Nr. 79: 19, 4. tv.....	86,00	660.480		675.960
Nr. 80: 19, 4. th.....	86,90	1.100.800		1.126.600
		1.112.320		1.138.390
	<b>5.384,90</b>	<b>197,20</b>	<b>68.926.720</b>	<b>70.542.190</b>

## Noter

## Nøgleoplysninger

 Note  
25

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2016		31-12-2015	31-12-2014
	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordelingsnøglen kendes ikke				

D1 Foreningens stiftelsesår	1964
D2 Ejendommens opførelsesår	1899

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		<input checked="" type="checkbox"/>
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"/>
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr. 100.000.000	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup> 18.262	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	19.855.625	3.626	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	%		20

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

Noter

Note

25

Nøgleoplysninger (fortsat)

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

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

	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	257	254	-235

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	13.100
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.217
K3	Teknisk andelsværdi	14.317

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	74	92	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	513
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	74	92	550

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92%
---	---	-----

		2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	133	164	167

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

	(ej revideret) Budget 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.
Boligafgift.....	3.106.000	3.106.224
Erhvervsleje.....	42.000	41.612
Vaskerits drift (netto).....	10.000	-70.511
Gebyrer mv.....	3.000	17.054
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>3.161.000</b>	<b>3.094.379</b>
Ejendomsskat.....	-235.200	-239.826
Renovation.....	-167.000	-179.062
Vandafgift.....	-175.000	-175.923
Forsikringer og kontingenter.....	-130.000	-128.667
El.....	-25.000	-23.434
Vicevært og renholdelse.....	-180.000	-151.602
Reparationer og vedligeholdelse.....	-700.000	-3.014.082
Administrationsudgifter.....	-255.000	-258.426
Finansielle indtægter.....	18.000	19.241
Andre finansielle omkostninger.....	-149.100	-167.427
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>1.998.300</b>	<b>4.319.208</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>1.162.700</b>	<b>-1.224.829</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-911.000	-898.025
Hensat til maling af vinduer.....	-125.000	-125.000
Overført fra andre reserver.....	0	1.417.639
Overført resultat, hensættelser til større arbejder.....	-126.700	830.215
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Andre likviditetspåvirkninger</b>		
Indbetaling tilgodehavender.....	69.700	
Betaling skyldige omkostninger mv.....	-81.500	
Tilbageført hensættelser.....	245.700	
Likviditetsforskydning.....	233.900	
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>1.143.600</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>1.377.500</b>	