



Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36

Fanøgade 34-36, 2100 København Ø

Årsrapport for året 2015/2016

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36 CVR-nr.: 28 32 11 04 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Adresse	Fanøgade 34-36 2100 København Ø
Ejendommen	Matr. nr. 1018, Udenbys Klædebo Kvarter
Bestyrelse	Lars Heide (formand) Søren D. Hansen Danny Larsen Robin Vincentz Nikolaj Holmsgaard Thomas Graversen
Administrator	Advokatkontoret Bjarne Johnsen Valkendorfsvej 5 1007 København K Tlf.: 3313 1235
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe Horwath statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36 for året 2015/2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 27.10.16

Administrator:



Advokatkontoret Bjarne Johnsen

København, den

I bestyrelsen:

Lars Heide (formand)



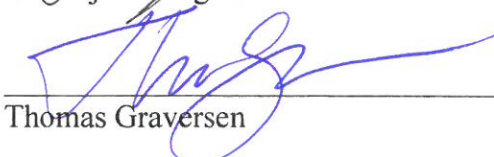
Søren D. Hansen

Danny Larsen

Robin Vincentz



Nikolaj Holmgaard



Thomas Graversen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

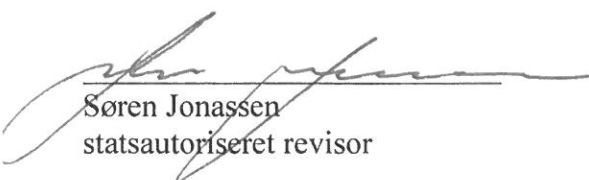
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 23. august 2016

Crowe Horwath
CVR-nr. 33 25 68 76


Søren Jonassen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Fanøgade 34-36 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættelses ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

		2014/15
		<u>1.000 kr.</u>
<u>Indtægter</u>		
Boligafgifter	811.872	796
Boligleje	52.794	52
Erhvervsleje	54.803	55
Renter - Danske Bank/Nykredit Bank	<u>183</u>	<u>2</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>919.652</u>	<u>905</u>
<u>Omkostninger</u>		
Renter m.v.:		
Realkredit Danmark	note 5 111.453	134
Danske Bank - renteswap	<u>402.466</u>	<u>375</u>
	513.919	<u>509</u>
Driftsomkostninger:		
Ejendomsskatter	71.301	67
Renovation	37.407	38
Vandafgift	31.270	35
Elektricitet	4.271	5
Forsikringer	16.854	17
Gårdlaug	26.898	27
Indkøb af grill og tilbehør	5.224	0
Viceværtsservice	<u>57.000</u>	<u>57</u>
	250.225	<u>246</u>
Vedligeholdelse	note 1 97.190	<u>15</u>
Indvendig vedligeholdelse	note 2 3.870	<u>4</u>
Foreningsomkostninger:		
Administrationshonorar	51.500	51
Revisionshonorar	15.250	15
Teknikerhonorar	0	10
Varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	8.160	8
Abonnement internet	12.298	9
Kontorartikler, porto, gebyrer og fotokopier	<u>1.325</u>	<u>1</u>
	88.533	<u>94</u>
Afskrivninger:		
Internet	<u>8.000</u>	<u>8</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>961.737</u>	<u>876</u>
<u>Årets regnskabsmæssige resultat</u>	- 42.085	29
Årets ordinære afdrag på prioritetsgæld	note 5 - 41.667	- 32
Afskrivninger tilbageført	<u>8.000</u>	<u>8</u>
<u>Årets kontante resultat</u>	<u>- 75.752</u>	<u>5</u>

Balance pr. 30. juni 2016**Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen:

Saldo pr. 30. juni 2016	note 3	<u>20.700.000</u>
		20.700.000

Igangværende byggesag (altanprojekt):

Afholdte omkostninger i 2015/2016		968.982
---	--	---------

Internet:

Saldo pr. 1. juli 2015	8.000	
Afskrivninger i 2015/2016	<u>8.000</u>	<u>0</u>

<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>21.668.982</u>
---	--	-------------------

Omsætningsaktiver

Forudbetalte omkostninger		9.306
---------------------------------	--	-------

Danske Bank, konto nr. 3672 0705 03		<u>598.036</u>
---	--	----------------

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>607.342</u>
---	--	----------------

<u>Aktiver i alt</u>		<u>22.276.324</u>
-----------------------------------	--	-------------------

Balance pr. 30. juni 2015**Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:		
Saldo pr. 1. juli 2015		498.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom:		
Saldo pr. 1. juli 2015		9.704.042
Tab- og vindingskonto:		
Saldo pr. 1. juli 2015	- 3.216.301	
Kursregulering af renteswap	note 6 - 958.850	
Årets regnskabsmæssige resultat	- 42.085	- 4.217.236
<u>Egenkapital i alt</u>		<u>5.984.806</u>

Gældsforpligtelser

Mellemregninger beboere		34.755
Varmeregnskab 2016:		
Indbetalt à conto	63.180	
Afholdte omkostninger	<u>54.192</u>	8.988
Deposita og forudbetalt leje, lejere		21.783
Indvendig vedligeholdelse, lejere	note 2	79.758
Skyldige omkostninger	note 4	50.911
Prioritetsgæld	note 5	10.788.932
Markedsværdi af renteswap	note 6	<u>5.306.391</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>16.291.518</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>22.276.324</u>

Eventualforpligtelser m.v.	note 7	
---------------------------------	--------	--

Noter til årsrapporten for året 2015/2016

<u>Note 1. Vedligeholdelse</u>		<u>2014/15</u> <u>1.000 kr.</u>
VVS inkl. varmeanlæg	95.655	8
Elektriker	600	6
Diverse anskaffelser og vedligeholdelse m.v.	<u>935</u>	<u>1</u>
	<u>97.190</u>	<u>15</u>

Note 2. Indvendig vedligeholdelse

Saldo pr. 1. juli 2015	75.888
Hensat i 2015/2016	<u>3.870</u>
<u>Saldo pr. 30. juni 2016</u>	<u>79.758</u>

Note 3. Ejendommen

Anskaffelsessum:	
Saldo pr. 1. juli 2015	10.995.958
Opskrivning:	
Saldo pr. 1. juli 2015	<u>9.704.042</u>
<u>Bogført værdi pr. 30. juni 2016</u>	<u>20.700.000</u>

Ejendommens offentlige kontantværdi for vurderingsår 2015 udgør kr. 20.700.000.

Note 4. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar	15.250
Mellemregning med administrator	25.750
Vandafgift	8.358
Elektricitet	403
Diverse	<u>1.150</u>
	<u>50.911</u>

Noter til årsrapporten for året 2015/2016

Note 5. Prioritetsrenter/gæld

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
RD 004 - opr. 1.040.000 - 0,4116%	14.261	33.129	861.470	872.770
RD 005 - opr. 8.800.000 - var. rente ...	82.720	0	8.800.000	8.549.200
RD 006 - opr. 1.136.000 - 2,7668%	<u>14.472</u>	<u>8.538</u>	<u>1.127.462</u>	<u>1.167.078</u>
	<u>111.453</u>	<u>41.667</u>	<u>10.788.932</u>	<u>10.589.048</u>

RD 004 - FlexLån med restløbetid på 23 år 9 mdr. Næste rentetilpasning 01.04.2019.

RD 005 - Ciborg6-lån med restløbetid på 11 år 6 mdr.

RD 006 - Kontantlån med restløbetid på 29 år 8 mdr.

Note 6. Markedsværdi af renteswap

Foreningen har indgået en renteswap med Danske Bank. Ifølge opgørelse fra Danske Bank andrager renteswappens markedsværdi pr. 30. juni 2016 et minus på kr. 5.306.391.

Renteswappen er indgået for lån på kr. 8.800.000 og betyder, at foreningen på dette lån betaler en fast rente mod at få godtgjort den variable rente på lånet.

Pr. 30.16.2015 androg renteswappens markedsværdi et minus på kr. 4.347.541, hvilket svarer til en stigning i den negative værdi fra 2014/2015 til 2015/2016 på kr. 958.850. Egenkapitalen falder med et tilsvarende beløb kr. 958.850 i 2015/2016.

Note 7. Eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelse

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen flere usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed forsåt.

Ophørsskatten opgøres først når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, det vil sige i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/erhvervslejemål.

Som følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål, som foreningen eventuelt har solgt siden den 19. maj 1994.

Sikkerhedsstillelse

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 800.000 til sikkerhed for foreningens bankarrangement i Danske Bank.

Noter til årsrapporten for året 2015/2016

Note 8. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi er pr. 30. juni 2016 efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2 c i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved den seneste ansatte offentlige ejendomsvurdering:

Egenkapital ifølge regnskab		5.984.806
Prioritetsgæld til kursværdi	10.589.048	
Nominel restgæld	<u>10.788.932</u>	<u>199.884</u>
<u>Reguleret egenkapital pr. 30. juni 2016</u>		<u>6.184.690</u>

Andelsværdi pr. andelskrone: $6.184.690 / 498.000 = \underline{12,42}$ pr. andelskrone.

Andelskroneværdien blev på seneste ordinære generalforsamling den 17.11.2015 vedtaget til 14,27.

Note 9. Andelsværdi pr. andel

<u>Andel nr.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. 30/6 20156</u>
1 + 12 Fanøgade 34, st. tv.	45.000	558.857
2 Fanøgade 34, st. mf.	22.500	279.429
3 Fanøgade 34, st. th.	22.500	279.429
4 Fanøgade 34, 1. tv.	22.500	279.429
5 Fanøgade 34, 1. th.	45.000	558.857
6 Fanøgade 34, 2. th.	45.000	558.857
8 Fanøgade 34, 3. tv.	22.500	279.429
10 + 11 Fanøgade 34, 4.	70.500	875.543
19 Fanøgade 36, 1. tv.	22.500	279.429
18 Fanøgade 36, 1. th.	22.500	279.429
13 +7 Fanøgade 36, 2. th.	45.000	558.857
20 Fanøgade 36, 2. tv.	22.500	279.429
14 Fanøgade 36, 3. tv.	22.500	279.429
15 Fanøgade 36, 3. th.	22.500	279.429
16 Fanøgade 36, 4. tv.	22.500	279.429
17 Fanøgade 36, 4. th.	<u>22.500</u>	<u>279.429</u>
	<u>498.000</u>	<u>6.184.690</u>

Noter til årsrapporten for året 2015/2016

Note 10. Nøgletal

Nøgleplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 stk. 2 og 4 i henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi i henhold til bekendtgørelsens § 3 stk. 1.

De anvendte referencer henviser til de anvendte i nøgleoplysningsskemaet, bilag 1 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 30. juni 2016.

Boligtype	Antal	Areal m²
B1 Andelsboliger	16	990
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	1	90
B4 Erhvervslejemål	1	90
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6 I alt	18	1.170

Fordelingstal	BBR areal	Andet areal	Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Individuelle/gamle huslejer danner grundlag				
D1 Foreningens stiftelses år	2003			
D2 Ejendommens opførelses år	1877			
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			Kr. 20.700.000	Kr. pr. m² 17.692
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi				0,00%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?				Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?				Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?				Nej

Noter til årsrapporten for året 2015/2016

Note 10. Nøgletal (forsat)

	Totaler	Kr. pr. andels-m²
H1 Boligafgift	827.796	836
H2 Erhvervslejeindtægter	54.756	55
H3 Boliglejeindtægter	52.530	53
	Forrige år	Sidste år
J Årets overskud	10.116	29.200
Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m ² (sidste 3 år)	10	29
	Kr. pr. andels-m²	I år
K1 Andelsværdi	6.247	- 42.085
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>15.843</u>	- 43
K3 Teknisk andelsværdi	<u>22.090</u>	
	Forrige år	Sidste år
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	71	13
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt	<u>71</u>	<u>13</u>
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		21%
	Forrige år	Sidste år
R Årets afdrag på gæld	32.165	34.342
Årets afdrag på gæld pr. andels-m ² (sidste 3 år)	32	33
		I år
		41.667
		42