

A/B Fanøgade 34-36

CVR-nummer: 28321104

ÅRSRAPPORT
1. juli 2017 - 30. juni 2018

(2. regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 28/11 2018

dirigent

Administrator:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for A/B Fanøgade 34-36	21
Specifikation af prioritetsgæld	25
Andelsværdiberegning	26

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Fanøgade 34-36.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 4 / 11 2018

Administrator

Advokaterne Bygym & Johnsen

København K, den 4 / 11 2018

Bestyrelse

Lars Heide
Formand

Søren Duckert Gulmann
Næstformand

Malthe Riegels

Nikolaj A. Holmsgaard

Robin Vincentz

Thomas Gravesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Fanøgade 34-36.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Fanøgade 34-36 for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 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 ved revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 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.

Frederiksberg, den 12/11 2018

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor
mne2300

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

A/B Fanøgade 34-36
V/Advokaterne Bygum & Johnsen
Valkendorfsøgade 5
1007 København K

CVR-nr: 28 32 11 04
Kommune: København Ø
Kundenr 15002261
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Lars Heide, formand
Søren Duckert Gulmann, næstformand
Malthe Riegels
Nikolaj A. Holmsgaard
Robin Vincentz
Thomas Gravesen

Revisor

Revision København
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
Nimbusparken 24, 3. sal.
2000 Frederiksberg

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

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.

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. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) indregnes til dagsværdien på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. 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 når den retslige betalingspligt opstår.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen svarende til valuarvurdering. 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.

Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 20.700.000

Der afskrives ikke på foreningens ejendom, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligehold

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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 provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 8.800.000. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2017/18	2016/17
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	Ej revideret	-
<hr/>			
1 Indtægter, andelshavere	943.656	943.656	966.773
2 Indtægter, udlejning	108.420	108.420	107.495
3 Øvrige indtægter	250	0	1.150
Indtægter i alt	1.052.326	1.052.076	1.075.418
4 Ejendomsskat og forsikringer	-88.827	-89.500	-89.685
5 Forbrugsafgifter	-74.347	-72.000	-76.023
6 Renholdelse	-84.127	-87.500	-84.396
7 Vedligeholdelse, løbende	-51.886	-80.000	-172.619
8 Administrationsomkostninger	-77.838	-85.700	-85.637
9 Øvrige foreningsomkostninger	-7.494	-11.500	-8.744
Omkostninger i alt	-384.519	-426.200	-517.104
Resultat før finansielle poster	667.807	625.876	558.314
10 Finansieringsomkostninger	-584.167	-559.800	-558.723
Finansiering i alt	-584.167	-559.800	-558.723
Årets resultat	83.640	66.076	-409
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag	60.357	65.700	59.518
Overført restandel af årets resultat	23.283	376	-59.927
Resultatdisponering i alt	83.640	66.076	-409

BALANCE PR. 30. JUNI 2018 AKTIVER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
11 Udenbys Klædebo Kvarter, København 1018	28.500.000	27.200.000
Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 9. august 2018		
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør		
Kr. 20.700.000		
Materielle anlægsaktiver i alt	28.500.000	27.200.000
Anlægsaktiver	28.500.000	27.200.000
12 Varmeregnskab	0	0
Andre tilgodehavender	5.505	61.344
Periodeafgrænsningsposter	8.571	7.831
Tilgodehavender i alt	14.076	69.175
13 Likvide beholdninger	461.745	373.883
Omsætningsaktiver	475.821	443.058
AKTIVER	28.975.821	27.643.058

BALANCE PR. 30. JUNI 2018 PASSIVER	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Andelsindskud	498.000	498.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	16.415.182	15.115.182
Overført resultat m.v.	-3.647.071	-3.351.021
	13.266.111	12.262.161
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	500.000	0
Andre reserver i alt	500.000	0
14 Egenkapital	13.766.111	12.262.161
15 Indvendig vedligeholdelse lejere	87.498	83.628
Hensatte forpligtelser	87.498	83.628
16 Prioritetsgæld	10.607.279	10.729.414
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.607.279	10.729.414
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	61.778	0
17 Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.783	21.783
18 Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.787	106.307
19 Forpligtelse renteswap	4.315.585	4.439.765
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.514.933	4.567.855
Gældsforpligtelser	15.122.212	15.297.269
PASSIVER	28.975.821	27.643.058
20 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2017/18	2017/18	2016/17
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	Ej revideret	-
<hr/>			
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	877.956	877.956	877.956
Tillæg altaner 7 andelshavere	65.700	65.700	88.817
	943.656	943.656	966.773
<hr/>			
2 Indtægter, udlejning			
Indtægter, beboelseslejemål	52.575	52.575	52.530
Lejeindtægter, erhvervslejemål vaskeri	55.845	55.845	54.965
	108.420	108.420	107.495
<hr/>			
3 Øvrige indtægter			
Øvrige indtægter	250	0	1.150
	250	0	1.150
<hr/>			
4 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	73.117	73.500	73.348
Ejendomsforsikring	15.710	16.000	16.337
	88.827	89.500	89.685
<hr/>			
5 Forbrugsafgifter			
Renovation	31.492	31.500	33.994
Rottebekæmpelse	545	1.000	458
Elforbrug	8.738	5.500	8.386
Årsafregning strøm	-5.253	0	0
Vandafgift	38.825	34.000	33.185
	74.347	72.000	76.023

NOTER	2017/18	2017/18	2016/17
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	Ej revideret	-
<hr/>			
6 Renholdelse			
Viceværtsservice	57.000	57.000	57.000
Snerydning	0	1.000	38
Anden renholdelse	229	2.000	460
Gårdlaug	26.898	27.500	26.898
	84.127	87.500	84.396
<hr/>			
7 Vedligeholdelse, løbende			
VVS-arbejde	0	0	168.601
Gårdanlæg	2.068	0	0
Elektriker	49.550	0	0
Indvendig vedligehold	0	0	3.870
Materialer	268	0	148
Almindelig vedligeholdelse budget	0	80.000	0
	51.886	80.000	172.619
<hr/>			
8 Administrationsomkostninger			
Internet	5.023	10.000	7.055
Porto	150	0	839
PBS gebyrer	1.296	1.400	1.340
Bankgebyr	600	600	0
Administrationshonorar	52.500	53.500	52.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.000	16.000	15.500
Skyldig revision, regulering	550	0	0
Varmeregnskabshonorar	4.719	4.200	8.403
	77.838	85.700	85.637
<hr/>			
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	7.494	9.000	8.744
Øvrige foreningsomkostninger	0	2.500	0
	7.494	11.500	8.744
<hr/>			

NOTER	2017/18 kr.	2017/18 kr.	2016/17 kr.
	-	Budget	-
	-	Ej revideret	-
<hr/>			
10 Finansieringsomkostninger			
Realkredit Danmark 1.040.000	3.350	3.500	3.492
Realkredit Danmark 1.136.000 altaner	30.241	30.500	30.938
Bidrag	95.291	89.800	95.823
Danske Bank renteswap	455.285	436.000	428.470
	584.167	559.800	558.723
<hr/>			
		2017/18 kr.	2016/17 kr.
11 Udenbys Klædebo Kvarter, København 1018			
Kostpris, primo		12.084.818	12.084.818
Kostpris i alt		12.084.818	12.084.818
Opskrivninger, primo		15.115.182	9.704.042
Årets opskrivninger		1.300.000	5.411.140
Opskrivninger i alt		16.415.182	15.115.182
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018		28.500.000	27.200.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2018 i henhold til vurdering af 9. august 2018 af Ejendomsmægler & Valuar Jens Klein. Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 20.700.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på en afkastprocent på 1,45%. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi anden lige.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocent, idet en følsomhedsberegning viser en stigning fra 1,45% til 1,75% p.a. vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 5.872.000

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

NOTER	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
12 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-65.205	-64.125
Betalt varmeudgifter	59.544	55.002
Skyldig varmeregnskab overført til gæld	5.661	9.123
	0	0
13 Likvide beholdninger		
Danske Bank 3672070503	161.745	373.883
Nykredit Bank 8117 2967329	300.000	0
	461.745	373.883

NOTER	2017/18 kr.	2016/17 kr.
14 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo	498.000	498.000
	498.000	498.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	15.115.182	9.704.042
Årets opskrivning	1.300.000	5.411.140
	16.415.182	15.115.182
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	-3.351.021	-4.217.236
Ændring i dagsværdi rentesikring	124.180	866.624
Overført til andre reserver	-500.000	0
Betalte prioritetsafdrag	60.357	59.518
Indvendig vedligehold (Egenkapital)	-3.870	0
Rest årets resultat	23.283	-59.927
	-3.647.071	-3.351.021
Egenkapital før andre reserver	13.266.111	12.262.161
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Årets tilgang	500.000	0
	500.000	0
	13.766.111	12.262.161
15 Indvendig vedligeholdelse lejere		
Saldo primo	83.628	79.758
Årets tilgang	3.870	3.870
	87.498	83.628

NOTER	2017/18 kr.	2016/17 kr.
16 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark nom. 8.800.000 (swap tilknyttet), bidragssats 0,89% restløbetid 9 år og 6 måneder	8.800.000	8.800.000
Realkredit Danmark nom. 1.040.000, rentesats 0,4416, bidragssats 0,89%, restløbetid 21 år og 9 måneder	826.870	861.470
Realkredit Danmark nom. 1.136.000 altaner, rentesats 2,7668%, bidragssats 0,89%, restløbetid 27 år og 8 måneder	1.102.544	1.127.462
Årets afdrag	-60.357	-59.518
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-61.778	0
	10.607.279	10.729.414

Her af forfalder 10.412.787 DKK senere end 5 år efter balancetidspunktet.

Realkredit Danmark restgæld på kr. 792.127, flexlån inkonvertibel på rentesats 0,4116%,
bidragssats 0,89%, næste rentetilpasning 1. april 2019, restløbetid 21 år og 9 måneder

Realkredit Danmark, Cibor6 lån, restløbetid 9 år og 6 måneder

Realkredit Danmark, kontantlån, rentesats 2,7668%, bidragssats 0,89%, restløbetid 27 år og 8
måneder

Renteswap aftale er indgået med Danske Bank, vedrørende RD Cibor6 variabel rente, lånerestgæld
på kr. 8.800.000

Aftalen løber til den 31. marts 2028

Der er aftalt rente på 5,985% p.a.

Idet omgang den aktuelle variabel rente ligger under den aftalte rente, betales der op til den faste
rente. Disse betalinger udgjorde i 2017/2018 kr. 455.285.

Renteswap forpligtelse pr. 30. juni 2018 på kr. 4.315.586 er opgjort som de forventede betalinger
af den art for tiden 1. juli 2018 til den 31. marts 2028.

Foreningens andelshavere hæfter hverken personlig eller solidarisk med andet end deres indskud i
andelsboligforeningen

NOTER	2017/18 kr.	2016/17 kr.
17 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Deposita husleje	21.783	21.783
	21.783	21.783
18 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Mellemregning med andelshaver	3.025	3.025
Mellemregning med administrator	6.999	124
Skyldige omkostninger	100.102	94.035
Skyldig varmeregnskab	5.661	9.123
	115.787	106.307
19 Forpligtelse renteswap		
Forpligtelse renteswap primo	4.439.765	5.306.390
Årets afgang	-124.180	-866.625
	4.315.585	4.439.765

20 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Skattepligt ved salg af andele**

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskatteoven §1, stk. nr. 6 af resultat fra erhvervmæssige udlejning.

I overensstemmelse med mangeårig praksis er foreningens avance ved salg af andele i forbindelse med optagelse af nye medlemmer betragtet som skattefri. Der er derfor ikke beregnet skat af fortjenesten ved salg af andele i forudgående indkomstår.

To afgørelser fra landskatteretten peger i retning af beskatning først vil indtræde, når det sidste lejemål overgår til et medlem af foreningen, hvorved foreningen ophører med den erhvervmæssige udlejning. Når der henses til de afgørelser, er foreningen således ikke skattepligtig ved salg af lejligheder. Foreningen vil i henhold til afgørelserne først blive skattepligtig ved salg af den sidste lejet lejlighed, hvor den erhvervmæssige udlejning på dette tidspunkt ophører. Ligningsrådet bemærker ligeledes at ejendomsavancen beregnes på grundlag af hele ejendommens handelsværdi, og den erhvervmæssige andel omfatter tidligere års salg af lejligheder.

Vi anbefaler at bestyrelsen tager landskatteretsafgørelserne samt ligningsrådets afgørelser til efterretning inden afståelse af sidste lejemål og dermed ophører med erhvervmæssige aktiviteter, idet dette kan medføre betydelig skattemæssige konsekvenser for foreningen.

NOTER

2017/18
kr.

2016/17
kr.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 10.669.057, samt renteswap forpligtelse på kr. 4.315.586, er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør kr. 28.500.000

Herudover er der stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på kr. 800.000 for bankengagement.

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		30. juni 2018			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		30. juni 2018			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30. juni 2018			
Seneste regnskabsperiode		1. juli 2017 - 30. juni 2018			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	16	990		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål	1	90		
B4	Erhvervslejemål	1	90		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	18	1.170		
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår			2003	
D2	Ejendommens opførelsesår			1877	
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		28.500.000	24.359
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		500.000	427
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1,75
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H				Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift			887
H2	Erhvervslejeindtægter			57
H3	Boliglejeindtægter			53
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-43	0	84
K				Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi			13.043
K2	Gæld - omsætningsaktiver			14.794
K3	Teknisk andelsværdi			27.837

NOTER

-
-

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	83	148	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	83	148	44
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			47
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	42	60	61

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

Boligtype	Antal	Areal
Andelsboliger	16	990
Boliglejemål	1	90
Erhvervslejemål	1	90
I alt	18	1.170

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	20.909	17.692
Valuarvurdering	28.788	24.359
Anskaffelsessum (kostpris)	12.207	10.329
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	14.794	12.518
Foreslået andelsværdi	13.043	11.037
Reserver uden for andelsværdi	505	427

(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)	kr. / kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	887
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	585
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	622

Omkostninger mv. i pct.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	5%
Øvrige omkostninger	32%
Finansielle poster, netto	57%
Afdrag	6%
	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **83,44 %**

Specifikation af prioritetsgæld

	Renter	<u>Bidrag</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	Kontant- <u>Værdi</u>	Løbetid <u>år</u>
Realkredit Danmark 0,416% Bidragssats 0,89%	3.350	7.243	34.743	792.127	797.483	21 år 9 mdr.
Realkredit Danmark RDCibor6 Bidragssats 0,89%	-	78.320	-	8.800.000	9.112.400	9 år 6 mdr.
Realkredit Danmark 2,7668%% Bidragssats 0,89%	30.241	9.728	25.614	1.076.931	1.112.543	27 år 8 mdr.
	<hr/>					
	33.591	95.291	60.357	10.669.057	11.022.426	

Andelsboligforeningen

Fanøgade 34-36

Andelsværdiberegning

Andelsværdi er pr. 30. juni 2018 efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2b i lov om andelsboligforeninger og andre bolifællesskaber

Ejendommen optaget til handelsværdi kontantværdi og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkital ifølge regnskab		13.766.110
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>-500.000</u>
		13.266.110
Prioritetsgæld nom værdi	10.669.057	
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>11.022.426</u>	<u>-353.369</u>
Reguleret egenkapital		<u>12.912.741</u>
Andelsværdi pr. andelskone		
12.907.237/498.000		<u>25,92920</u>
Andelsværdi pr. andel 2016/2017	<u>24,70</u>	

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis foreningens valgte princip for opgørelser af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering/en valuarvurdering måtte falde.

ANDELSBOLIGFORENINGEN A/B FANØGADE 34-36**ANDELSVÆRDIBEREGNING PR. 30. JUNI 2018**

<i>Antal</i>		<u>Indskud</u>	<u>Værdi</u>
1+12	Fanøgade 34, st. tv	45.000	1.166.814
2	Fanøgade 34, st. mf	22.500	583.407
3	Fanøgade 34, St. th	22.500	583.407
4	Fanøgade 34,1. Tv	22.500	583.407
5	Fanøgade 34, 1. th	45.000	1.166.814
6	Fanøgade 34, 2. th	45.000	1.166.814
8	Fanøgade 34, 3. tv	22.500	583.407
10+11	Fanøgade 34, 4	70.500	1.828.009
19	Fanøgade 36, 1. tv	22.500	583.407
18	Fanøgade 36, 1. th	22.500	583.407
13+7	Fanøgade 36,2. th	45.000	1.166.814
20	Fanøgade 36, 2. tv	22.500	583.407
14	Fanøgade 36, 3. tv	22.500	583.407
15	Fanøgade 36, 3. th	22.500	583.407
16+17	Fanøgade 36, 4. tv + 4.th	45.000	1.166.813
		<hr/>	<hr/>
		498.000	12.912.741