



**Andelsboligforeningen**

**Langelandsvej 28 - 44**

2000 Frederiksberg

CVR nr. 36 21 28 10

**Årsrapport 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Frederiksberg den 20/4 2017

Dirigent:

**Administrator:**

H. Høgsbro Holm Administration ApS  
Stockholmsgade 37, 2.  
2100 København Ø  
Tlf.: 35 43 43 06

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger .....	Side 1
Administrator- og bestyrelsens påtegning .....	Side 2
Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis .....	Side 5
Resultatopgørelse .....	Side 6
Balance:	
Aktiver .....	Side 7
Passiver .....	Side 8
Noter 1 - 13.....	Side 9 - 11
Note 14 - nøgletal.....	Side 11
Note 15 - beregning af andelskronen .....	Side 12
Note 16 - §3 bilag1 nøgleoplysninger.....	Side 13 - 16

**Foreningsoplysninger****Forening**

Andelsboligforeningen  
Langelandsvej 28 - 44  
2000 Frederiksberg  
CVR nr. 36 21 28 10

**Bestyrelse**

Frank Gooding	Formand
Gitte Berg	Næstformand
Liv Christensen	
Preben Skovager	
Rasmus H. Sørensen	

**Administrator**

H. Høgsbro Holm Administration ApS  
Stockholmsgade 37, 2.  
2100 København Ø  
Tlf.: 35 43 43 06

**Revisor**

LUNI Revision I/S  
Registreret revisorer  
Farum Hovedgade 44  
3520 Farum  
CVR nr. 17 81 13 71

### Administrator- og bestyrelsens påtegning


Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen, der udviser et resultat på kr. 434.364 giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2016 med en egenkapital på kr. 104.157.686, samt andelskronens værdi i note 15.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

Frederiksberg, den 20. marts 2017

#### **Bestyrelsen:**



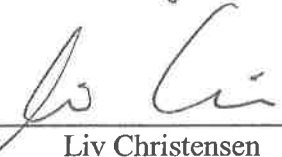
---

Frank Gooding



---

Gitte Berg



---

Liv Christensen



---


Preben Skovager



---

Rasmus H. Sørensen

#### **Administrator:**



---

H. HøgsbroHolm Administration ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### andelshaverne i Andelsboligforeningen Langelandsvej 28 - 44

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langelandsvej 28 - 44 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter, samt Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 nedenfor i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse 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 i årsregnskabet**

Ejendommen er optaget til den offentlige ejendomsvurdering, som kan afvige væsentligt fra handelsværdien.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. 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.

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

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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 selskabet 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 bestyrelsen 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.

Farum, den 20. marts 2017

LUNI Revision I/S  
CVR nr. 17811371

  
Vita Gunborg

Registreret revisor

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2016.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2016.

Årets resultat kr. 434.364 foreslås overført til næste år.

### Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 11 kl m.fl. Frederiksberg med oprindeligt 75 lejligheder, beliggende Lange-landsvej 28 - 44 er optaget til den offentlige vurdering. Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Tørretumbler er etableret i 2012 og afskrives over 10 år.

Tilgodehavender optages til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 13.212.341 ekskl. ydelsesfri indeksslån kr. 8.246.638 hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2016, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 13.067.523.

Skatter afsættes med p.t. 22 % af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige udlejning af boliglejemål. Der betales dog ikke skat for 2016.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift fra andelshavere .....		2.519.004	2.503.980
Kælderleje .....		9.552	9.479
Opkrævninger til bad .....		272.664	272.664
Øvrige lejeindtægter .....		25.000	25.000
Vaskeri fratrukket elforbrug.....		14.635	18.822
Overdragelses- og venteliste-gebyrer mv.....		39.715	29.450
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>2.880.570</b>	<b>2.859.395</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomskatte og forsikringer.....	1	462.221	450.819
Forbrugsafgifter.....	2	285.238	351.470
Renholdelse.....	3	197.451	188.091
Vedligeholdelse, løbende.....	4	299.185	488.808
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	545.133	0
Administrationsomkostninger.....	6	286.018	250.421
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	43.202	31.145
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>2.118.448</b>	<b>1.760.754</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>762.122</b>	<b>1.098.641</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter.....	8	2.127	2.075
Finansielle omkostninger.....	9 / 10	-320.221	-435.037
		<b>-318.094</b>	<b>-432.962</b>
<b>Resultat før afskrivninger .....</b>		<b>444.028</b>	<b>665.679</b>
Afskrivninger, side 6.....		-9.664	-9.664
<b>Resultat før skat .....</b>		<b>434.364</b>	<b>656.015</b>
Skat .....	13	0	0
<b>Resultat efter skat.....</b>		<b>434.364</b>	<b>656.015</b>
Betalte prioritetsafdrag.....	10	606.636	553.100
Overført restandel af årets resultat (likviditet).....		-172.272	102.915
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>434.364</b>	<b>656.015</b>



**Balance 31. december 2016**

	Note	31/12 2016	31/12 2015
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr.nr. 11 kl m.fl. Frederiksberg:			
Anskaffelsessum.....		23.959.348	23.959.348
Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering.....		93.040.652	93.040.652
		<u>117.000.000</u>	<u>117.000.000</u>
Tørretumbler:			
Saldo primo .....		57.988	67.652
Årets afskrivning 10% af kr. 96.644 .....		9.664	9.664
		<u>48.324</u>	<u>57.988</u>
Anlægsaktiver i alt .....		<u><b>117.048.324</b></u>	<u><b>117.057.988</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Restancer - boligafgift/varme .....		4.183	3.368
Varmeregnskaber.....		27.622	60.914
Andre tilgodehavender .....		7.795	3.826
Tilgodehavender i alt .....		<u>39.600</u>	<u>68.108</u>
Likvide beholdninger:			
Girobank 1799 347 .....		63.382	263.780
Arbejdernes Landsbank 7748 466, vaskeri .....		101.599	83.869
Arbejdernes Landsbank 0270 443, kassekredit .....		695.419	347.116
Arbejdernes Landsbank 0313 444, venteliste .....		10.251	30.269
Rådighedsbeløb kasserer .....		3.000	3.000
Likvide beholdninger i alt .....		<u>873.651</u>	<u>728.034</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u><b>913.251</b></u>	<u><b>796.142</b></u>
Aktiver i alt .....		<u><b>117.961.575</b></u>	<u><b>117.854.130</b></u>

**Balance 31. december 2016**

<b>Passiver:</b>	Note	31/12 2016	31/12 2015
<b>Egenkapital:</b>			
Andelsindskud.....		86.541	86.541
Opskrivning af ejendom:			
Opskrivning.....		93.040.652	93.040.652
Heraf henlagt til andre reserver.....		-11.700.000	-11.700.000
		<u>81.340.652</u>	<u>81.340.652</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo .....		10.463	-460.790
Årets kursregulering.....		-511.441	471.253
		<u>-500.978</u>	<u>10.463</u>
Overført resultat:			
Saldo primo .....		11.097.107	10.441.092
Overført fra resultatopgørelsen .....		434.364	656.015
		<u>11.531.471</u>	<u>11.097.107</u>
Egenkapital til andelskrone beregning .....	15	<u>92.457.686</u>	<u>92.534.763</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		11.700.000	20.639.913
Årets henlæggelse.....		0	-8.939.913
		<u>11.700.000</u>	<u>11.700.000</u>
Egenkapital i alt.....		<b><u>104.157.686</u></b>	<b><u>104.234.763</u></b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld.....	10	<u>13.212.341</u>	<u>13.307.536</u>
Langfristet gæld i alt .....		<b><u>13.212.341</u></b>	<b><u>13.307.536</u></b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Altanprojekt.....	12	213.078	260.000
Forudbetalt boligafgift mv.....		26.895	0
Igangværende handler.....		18.421	14.421
Skyldige omkostninger .....		333.154	37.410
Kortfristet gæld i alt .....		<u>591.548</u>	<u>311.831</u>
Gæld i alt .....		<b><u>13.803.889</u></b>	<b><u>13.619.367</u></b>
Passiver i alt .....		<b><u>117.961.575</u></b>	<b><u>117.854.130</u></b>

Ejerpantebreve til sikkerhed for bankgæld (trækningsret kassekredit) kr. 1.415.000

**Eventualforpligtelse:**

Provenuer ved salg af sidste andel og evt. skat heraf er ikke medtaget i regnskabet.

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskat.....	363.722	354.583
Forsikringer .....	98.499	96.236
	<u>462.221</u>	<u>450.819</u>
2. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift.....	138.181	190.515
Renovation.....	114.380	109.476
Elforbrug fællesarealer.....	32.677	51.479
	<u>285.238</u>	<u>351.470</u>
3. <u>Renholdelse</u>		
Viceværter .....	25.396	40.266
Renholdelse - Team Racoon.....	152.190	122.853
Vinduespolering.....	11.510	11.196
Øvrig rengøring.....	8.355	7.698
Småanskaffelser.....	0	6.078
	<u>197.451</u>	<u>188.091</u>
4. <u>Vedligeholdelse løbende</u>		
Elektriker.....	87.902	23.628
Blikkenslager.....	55.422	133.861
Låse og nøgler.....	8.187	34.650
Centralvarmeanlæg .....	34.558	60.369
Vaskeri.....	4.873	766
Gård og havevedligeholdelse.....	23.669	30.867
Diverse materialer og vedligeholdelse.....	2.042	4.916
Maler.....	4.157	34.649
Snedker.....	15.382	39.446
Murer.....	62.993	125.656
	<u>299.185</u>	<u>488.808</u>
5. <u>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>		
Ny fjernvarmeinstallation.....	273.850	0
Nye vandstrengene.....	271.283	0
	<u>545.133</u>	<u>0</u>
6. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar.....	112.000	111.000
Revision og regnskabsassistance .....	33.000	32.800
Bestyrelseshonorarer, note 11.....	49.075	49.090
Overdragelses- ventelistehonorarer, note 11.....	51.475	12.000
Telefon og internet.....	215	2.966
Varmeregnskab.....	31.289	30.318
Gebyrer, porto og kontorartikler.....	8.964	12.247
	<u>286.018</u>	<u>250.421</u>

Noter

	2016	2015		
7. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>				
Møder, arrangementer og generalforsamling.....	29.547	14.770		
Gaver.....	0	1.222		
ABF kontingent.....	12.912	12.778		
Rådgiverhonorar.....	0	2.375		
Varmetab og tomgang.....	743	0		
	<u>43.202</u>	<u>31.145</u>		
8. <u>Finansielle indtægter</u>				
Danske Bank, giro, bankrente.....	386	82		
Arbejdernes Landsbank, bankrente.....	1.741	1.993		
	<u>2.127</u>	<u>2.075</u>		
9. <u>Finansielle udgifter</u>				
Kreditorrente.....	3.754	33		
Arbejdernes Landsbank, bankrente/provision.....	1.123	1.500		
Nykredit Omprioritetskonto.....	0	1.039		
Omprioritetsomkostninger.....	0	28.166		
Prioritetsrenter og bidrag, med fradrag af ydelsesstøtte.....	315.344	404.299		
	<u>320.221</u>	<u>435.037</u>		
10. <u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
BRF, kontantlån, fast rente				
5,4382%, opr. kr. 5.140.000, rest 8,25 år .....	168.465	248.987	2.703.390	2.657.594
Delvis ydelsesstøtte & konv. besparelse	-151.008			
BRF, kontantlån, fast rente				
5,4234%, opr. kr. 1.197.000 rest 9,25 år .....	41.280	53.702	673.367	661.155
Delvis ydelsesstøtte & konv. besparelse	-28.347			
BRF, kontantlån, fast rente				
5,4234%, opr. kr. 898.000 rest 10,25 år.....	30.969	40.288	505.166	496.005
Delvis ydelsesstøtte & konv. besparelse	-19.929			
Nykredit 2047 kontantlån, fast rente				
2,3084%, opr. kr. 9.646.000 rest 25,5 år.....	273.914	263.659	9.330.418	9.252.769
	<u>315.344</u>	<u>606.636</u>	<u>13.212.341</u>	<u>13.067.523</u>
Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:				
Der er udover de ovennævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 7.357.700 til BRF Kredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2016 kr. 8.129.729.				
Lånene udløber i år 2040. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.				
11. <u>Lønafstemning</u>				
Bestyrelseshonorar, se note 6 .....				49.075
Overdragelses- ventelistehonorarer, note 6 .....				51.475
Lønninger iflg. angivelse .....				<u>100.550</u>

Noter

	2016	2015	
12. <u>Altanprojekt:</u>			
Saldo primo.....	260.000	0	
Indbetalt andelshavere.....	20.000	260.000	
Assistance Luni Revision.....	-26.375	0	
Assistance LS Byggerådgivning.....	-40.547	0	
	<u>213.078</u>	<u>260.000</u>	
13. <u>Skat af årets indkomst kr. 0</u>			
Erhvervsmæssig bruttohusleje - viceværtlejlighed .....		25.000	
Fællesudgifter:			
Udgifter i alt, side 4 .....	2.118.448		
- ej fradragsberettigede udgifter, anslået .....	-10.000		
Renteindtægter .....	-2.127		
Vaskeriindtægter .....	-14.635		
	<u>2.091.686</u>		
Andel i fællesudgifter <u>2.091.686 x 25.000</u>			
2.824.093 (2.880.570 -14.635 -39.715 -2.127) .....		<u>-18.516</u>	
Årets indkomst .....		6.484	
Anvendt underskud .....		<u>-6.484</u>	
Skattepligtig indkomst .....		<u>0</u>	
<u>Underskudsforeførsel:</u>			
2004 restunderskud - primo.....	30.172		
2016 - anvendt i året.....	<u>-6.484</u>	23.688	
2005 underskud.....		434	
2007 underskud.....		2.313	
2009 underskud.....		9.972	
		<u>36.407</u>	
14. <u>Nøgletal</u>			
	Grundlag	Kr. pr. andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering .....	117.000.000	1.647.887	20.186
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	23.959.348	337.456	4.134
Gældsforpligt. fratrukket omsætningsaktiver ...	12.890.638	181.558	2.224
Foreslået andelsværdi .....	92.457.686	1.302.221	15.952
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 .....	<u>2.790.168</u>		<u>481</u>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger .....		844.318	<u>28</u>
Øvrige omkostninger .....		1.274.130	42
Finansielle poster, netto .....		318.094	10
Afdrag .....		606.636	20
			<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			97

## Noter

15. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2016i.h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c

		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Egenkapital til andelsberegning jf. side 8.....		92.457.686	92.534.763
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel	92.457.686 86.541	<u>1.068,36</u>	<u>1.069,25</u>

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på 1.068,36

<u>Antal andele</u>	<u>Type areal m<sup>2</sup></u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. type</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud</u>
2	57	876	1.752	935.891	1.871.782
5	57	921	4.605	983.967	4.919.837
1	58	921	921	983.967	983.967
2	59	876	1.752	935.891	1.871.782
6	59	921	5.526	983.967	5.903.805
1	68	1.011	1.011	1.080.121	1.080.121
2	68	1.044	2.088	1.115.377	2.230.754
3	69	1.011	3.033	1.080.121	3.240.362
15	69	1.044	15.660	1.115.377	16.730.652
6	70	1.044	6.264	1.115.377	6.692.261
1	71	1.011	1.011	1.080.121	1.080.121
5	71	1.044	5.220	1.115.377	5.576.884
2	94	1.080	2.160	1.153.838	2.307.676
1	109	1.638	1.638	1.749.988	1.749.988
1	110	1.638	1.638	1.749.988	1.749.988
5	111	1.728	8.640	1.846.141	9.230.705
5	112	1.728	8.640	1.846.141	9.230.705
1	115	s 1.842	1.842	1.967.935	1.967.935
1	116	s 1.842	1.842	1.967.935	1.967.935
2	136	s 1.842	3.684	1.967.935	3.935.870
3	137	s 1.842	5.526	1.967.935	5.903.805
1	140	s 2.088	2.088	2.230.754	2.230.754
<u>71</u>	efter sammenlægninger		<u>86.541</u>		<u>92.457.686</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Noter

## 16. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	72	5.796
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	1	69
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	73	5.865

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	Boligafgiften beregnes efter m2 og individuelle forbedringer			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1972
D2	Ejendommens opførelsesår	1898-1912

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2016  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	117.000.000	19.949

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2016  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.700.000	1.995

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100  %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	232.514	x 12	/5796	481
H2	Erhvervslejeindtægter		x 12	/	
H3	Boliglejeindtægter	2.083	x 12	/69	362



Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	3	113	75

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.952	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.224	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	18.176,04	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	83	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	133	0	93
M3	Vedligeholdelse i alt	179	83	144

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		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> de sidste tre år	86	95	105

**Budget 2017**

## Urevideret

	t.kr.		
	Budget 2017	2016	2015
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift fra andelshavere .....	2.534	2.519.004	2.503.980
Kælderleje.....	10	9.552	9.479
Opkrævninger til bad .....	273	272.664	272.664
Øvrige lejeindtægter .....	25	25.000	25.000
Vaskeri .....	15	14.635	18.822
Renter .....	2	2.127	2.075
Ventelistegebyr, mv. ....	25	39.715	29.450
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>2.884</b>	<b>2.882.697</b>	<b>2.861.470</b>
<b>Udgifter:</b>			
Finansieringsomkostninger:			
Prioriteter med fradrag af rentetilskud .....	291	315.344	404.299
Renter og omprioriteringsomkostninger.....	0	4.877	30.738
	291	320.221	435.037
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter& renovation m.v. ....	486	478.102	464.059
Vandafgift .....	150	138.181	190.515
Forsikringer .....	100	98.499	96.236
	736	714.782	750.810
Omkostninger:			
Leje vicevært .....	30	25.396	40.266
Bestyrelshonorar inkl. overdragelsesgebyrer.....	70	100.550	61.090
Kontingent ABF .....	13	12.912	12.778
Varmeregnskab .....	32	31.289	30.318
Møder, arrangementer og generalforsamling .....	25	29.547	14.770
Renholdelse .....	150	172.055	147.825
Elektricitet .....	40	32.677	51.479
Telefon, internet .....	5	215	2.966
Gebyrer, porto og kontorartikler m.v. ....	10	8.964	12.247
Revision og regnskabsassistance .....	34	33.000	32.800
Administrationshonorar .....	113	112.000	111.000
Rådgiverhonorar .....	0	0	2.375
Varmetab og tomgang .....	0	743	0
Diverse .....	10	0	1.222
	532	559.348	521.136
Vedligeholdelse:	600		
Murer.....		62.993	125.656
Maler.....		4.157	34.649
Elektriker .....		87.902	23.628
Snedker/tømrer .....		15.382	39.446
Blikkenslager .....		55.422	133.861
Låse og nøgler.....		8.187	34.650
Centralvarme.....		34.558	60.369
Vaskeri.....		4.873	766
Gård og havevedligeholdelse .....		23.669	30.867
Diverse materialer og vedligeholdelse .....		2.042	4.916
Vedligeholdelse genopretning.....		545.133	0
	600	844.318	488.808
<b>Udgifter i alt .....</b>	<b>2.159</b>	<b>2.438.669</b>	<b>2.195.791</b>
Resultat før afskrivninger .....	725	444.028	665.679
Afskrivninger vaskemaskiner, tørretumbler m.m. ....	10	9.664	9.664
Resultat før skat .....	715	434.364	656.015
Skat .....	0	0	0
Årets resultat .....	715	434.364	656.015
Afdrag .....	632	606.636	553.100
Resultat efter afdrag .....	83	-172.272	102.915