

# Ro's Revision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

**Andelsboligforeningen  
Sølvholm  
(cvr.nr. 29 49 45 33)**

**Årsrapport for 2016  
(10. regnskabsår)**

**Budget 2017**

**Administrator:**

Cubus Administration ApS  
Dronningens Tværgade 30, 5.  
Postboks 9060  
1022 København K  
Telefon: 70 26 99 10

---

Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Holte Midtpunkt 20, 2.  
2840 Holte

Nordea 2232 2551378937  
CVR-nr. 3052 0963  
Mail [per@rorev.dk](mailto:per@rorev.dk)  
Tlf. +45 6166 3285

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskat	2
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Budget	17

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2016 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2017



Cubus Administration ApS

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Sølvholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

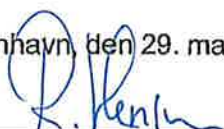
Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2017



Helle Madsen



René Hansen  
(formand)



Henrik Ullersted

  
Birgitte Bisgaard



Christopher Madsen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sølvholm.**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vor 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §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 vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Sølvholm har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen 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, 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, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

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

Vores mål for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at angive 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 faglig 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 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, og 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Holte, den 29. marts 2017  
Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab



---

Per Top  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Resultatopgørelsen:

#### Boligafgift/lejeindtægt:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet.

#### Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### Balancen:

#### Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler/ valuar den 18. december 2015. Der afskrives ikke på ejendommen.

#### Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Hensatte forpligtelser:

Der hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til større vedligeholdelse. Hensættelserne er opført under hensatte forpligtelser i balancen.

#### Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

#### Skatter:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger. Skatten udgiftsføres i resultatopgørelsen.

#### Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan i 2015 af Art-tek.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2016 Budget <small>(ej revideret)</small>		2016 Regnskab	2015 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	3.468.000	Boligafgift	3.468.243	3.366.590
	111.000	Midlertidig tillæg, andelshavere	111.399	126.177
	1.118.000	Erhvervsoptionsleje	1.181.165	775.074
	0	Nøglepenge	2.060.000	0
	8.000	Glasforsikring	7.977	8.109
	117.000	Husleje	116.482	131.132
	30.000	Byfornyelsestilskud	32.611	46.587
	0	Renteindtægter	785	227
	0	Momsrefusion vedr. tidl. år	0	268.830
	<u>4.852.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>6.978.662</u>	<u>4.722.726</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	2.344.000	Prioritetsrenter	2.343.881	2.483.502
	260.000	Renteudgifter bank m.v.	186.898	252.589
	169.000	Grundskyld	174.559	163.750
	95.000	Dagrenovation	79.066	79.434
	130.000	Vandforbrug	88.893	93.717
	60.000	Forsikringer	62.514	53.710
	6.000	Kontingent ABF	4.992	4.920
	30.000	Elektricitet	32.684	42.229
1	135.000	Trappevask og snerydning m.v.	112.493	113.158
2	400.000	Reparation og vedligeholdelse	188.782	242.856
	0	Provision JL4-Development	1.108.000	0
	72.000	Gård- og vejanlæg	73.500	70.832
	82.500	Administrationshonorar	0	79.738
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.000	17.000
3	150.000	Andre honorarer	65.783	194.825
	18.000	Telefon og kontorhold	18.750	18.000
	2.000	Møde udgifter	573	0
	10.000	Indvendig vedligeholdelse	10.230	9.310
	0	Afskrevet tilgodehavende varme, tomt lejemål m.m.	30.700	2.817
	40.000	Ejendomsmægler	0	9.695
	12.000	Gebyrer m.m.	11.253	14.824
	<u>4.032.500</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>4.610.551</u>	<u>3.946.906</u>
	<u>819.500</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>2.368.111</u>	<u>775.820</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	435.000	Afdrag på realkreditlån	434.933	0
	<u>384.500</u>	Overført resultat	<u>1.933.178</u>	<u>775.820</u>
	<u>819.500</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>2.368.111</u>	<u>775.820</u>



## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b>	2016 kr.	2015 kr.
	<i>Ejendommens værdikonto:</i>		
	Saldo 1. januar	97.000.000	87.250.000
	Opskrivning til valuarvurdering	0	9.750.000
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>97.000.000</u>	<u>97.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>97.000.000</u>	<u>97.000.000</u>
	(Kontant ejendomsvurdering pr. 1/10 2015 kr. 58.000.000)		
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	105.597	85.204
	Tilgodehavende	21.175	15.875
	Tilgodehavende, betaling til erstatning	123.898	0
	Restancer, boligafgift m.v.	40.207	31.457
	Varmeregnskab 2016/17		0
	Afholdte udgifter	305.060	
	-indgået a`conto	<u>280.627</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>315.310</u>	<u>132.536</u>
	Foreningskasse	1.917	3.473
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.917</u>	<u>3.473</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>317.227</u>	<u>136.009</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>97.317.227</u></u>	<u><u>97.136.009</u></u>

## Balance pr. 31. december

Passiver		
Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>4 Egenkapital før hensættelser</b>	<u>22.019.111</u>	<u>22.776.940</u>
Hensættelser:		
Hensat 1. januar	0	0
Årets hensættelse	0	0
- anvendt i regnskabsåret	0	0
- tilbageført hensættelser tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital incl. hensættelser</b>	<u>22.019.111</u>	<u>22.776.940</u>
	Kursværdi	Kursværdi
<b>Prioritetsgæld:</b>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
* BRF Kredit, 1,0396%	31.579.617	29.490.502
** BRF Kredit, 3,0%	<u>41.038.067</u>	<u>41.473.000</u>
	72.617.684	69.926.677
* er et rentetilpasningslån, udløber 2034, afdragsfrit i 10 år		
** er et obligationslån, udløber 2045, med halvårlige afdrag		
Igangværende handler	853.352	0
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift	14.333	0
Bank Nordik	0	139.127
Bank Nordik	231.400	445.000
Bank Nordik, kassekredit (maksimum 2,6 mio.)	901.471	3.403.858
Deposita	171.768	236.477
Forudbetalt husleje	53.834	53.834
Indvendig vedligeholdelse	63.957	53.727
<b>5 Skyldige omkostninger</b>	390.317	99.923
Varmeregnskab 2015/16:	<u>0</u>	<u>446</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>75.298.116</u>	<u>74.359.069</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>97.317.227</u>	<u>97.136.009</u>
6 Andelskroneberegning		
7 Sikkerhedsstillelse		
8 Eventualforpligtelse		
9 Forsikringsforhold		
10 Nøgletal		

## Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Note 1 - Trappevask og snerydning m.v.:</b>		
Trappevask	95.258	100.546
Vinduespolering	10.160	7.296
Snerydning	7.075	5.316
	<u>112.493</u>	<u>113.158</u>
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
VVS, varmeeftersyn m.v.	12.875	8.197
VVS, ny kloakrør	37.250	33.411
VVS, diverse reparationer	23.508	41.545
VVS, ændring af afvanding	0	27.606
Elektriker, dørtelefon	10.633	5.334
Låseservice , oplukning af dør samt ny lås	7.078	1.051
Murer, udbedring af skorsten m.m.	97.438	125.712
	<u>188.782</u>	<u>242.856</u>
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Valuar honorar	14.216	0
Varmeregnskabshonorar	23.101	22.397
Advokatsalær	2.000	53.342
Ingeniør	0	69.520
Ingeniør, vedligeholdelsesplan	0	45.500
Byggesagsbehandling, Kbh. Kommune	26.466	4.066
	<u>65.783</u>	<u>194.825</u>

## Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Note 4 - Egenkapital:</b>		
Andelsindskud:		
Saldo 1. januar	784.500	784.500
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar	21.190.707	11.440.707
Nedskrivning til anskaffelsessum	0	9.750.000
	21.190.707	21.190.707
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	2.980.323	-1.511.208
Årets kursregulering	-3.125.940	4.491.531
	-145.617	2.980.323
Tab- og vindingskonto:		
Saldo 1. januar	-2.178.590	-1.400.744
Årets resultat	1.933.178	775.820
Afdrag på prioritetsgæld	434.933	0
-kurstab og kreditforeningsomkost. v. omprioritering	0	-1.533.666
	189.521	-2.178.590
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.019.111</b>	<b>22.776.940</b>
<b>Note 5 - Skyldige omkostninger:</b>		
Vurderingshonorar	7.625	0
Revisor	17.000	17.000
Moms	333.085	72.607
Cubus administration	13.465	9.896
Telenor	0	420
VVS	3.517	0
Valuar	15.625	0
	<b>390.317</b>	<b>99.923</b>

## Noter

	2016 kr.
<b>Note 6 - Beregning af andelsværdi:</b>	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.	
Egenkapital før hensættelser ifølge balancen	22.019.111
Ejendommens værdikonto:	
Værdi jf. valuar vurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler/valuar Lars Wismann foretaget den 20/12 - 2016	109.200.000
-ejendommens værdikonto jf. balancen	97.000.000
	12.200.000
	34.219.111
-konjunktur reserve	-5.000.000
Reguleret egenkapital	29.219.111
Andelskapital	784.500
M <sup>2</sup>	2.615
Andelsværdi pr. m <sup>2</sup>	$\frac{29.219.111}{2.615} = 11.173$

Andelskronens værdi pr. 31. december 2015, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til kr. 7.754,00 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2016, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til kr. 11.173,00 pr. m<sup>2</sup>.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til kr. 11.173,00 pr. m<sup>2</sup>.

## Noter

### Note 6 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsværdi ved kr. 11.173,00 pr. m<sup>2</sup>

Adresse	M <sup>2</sup>	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra b
Sølvgade 85 A, 1. th.	79,50	23.850	888.306	616.450
Sølvgade 85 A, 2. tv.	76,50	22.950	854.785	593.188
Sølvgade 85 A, 2. th.	79,50	23.850	888.306	616.450
Sølvgade 85 A, 3. tv.	76,50	22.950	854.785	593.188
Sølvgade 85 A, 3. th.	79,50	23.850	888.306	616.450
Sølvgade 85 A, 4. tv.	76,50	22.950	854.785	593.188
Sølvgade 85 A, 4. th.	79,50	23.850	888.306	616.450
Sølvgade 85 A, 5.	67,50	20.250	754.222	523.401
Sølvgade 85 B, 1. th.	97,00	29.100	1.083.845	752.147
Sølvgade 85 B, 2. tv.	78,00	23.400	871.545	604.819
Sølvgade 85 B, 2. th.	97,00	29.100	1.083.845	752.147
Sølvgade 85 B, 3. th.	97,00	29.100	1.083.845	752.147
Sølvgade 85 B, 4. tv.	78,00	23.400	871.545	604.819
Sølvgade 85 B, 4. th.	97,00	29.100	1.083.845	752.147
Sølvgade 85 B, 5. tv.	70,00	21.000	782.156	542.786
Rørholmsgade 2 A, 2. tv.	93,00	27.900	1.039.150	721.130
Rørholmsgade 2 A, 2. th.	143,00	42.900	1.597.833	1.108.835
Rørholmsgade 2 A, 3. tv.	93,00	27.900	1.039.150	721.130
Rørholmsgade 2 A, 3. th.	143,00	42.900	1.597.833	1.108.835
Rørholmsgade 2 A, 4. tv.	93,00	27.900	1.039.150	721.130
Rørholmsgade 2 A, 4. th.	143,00	42.900	1.597.833	1.108.835
Rørholmsgade 2 A, 5. tv.	70,00	21.000	782.156	542.786
Rørholmsgade 2 B, 1. tv.	89,00	26.700	994.455	690.114
Rørholmsgade 2 B, 2. tv.	89,00	26.700	994.455	690.114
Rørholmsgade 2 B, 3.	89,00	26.700	994.455	690.114
Rørholmsgade 2 B, 4.	89,00	26.700	994.455	690.114
Rørholmsgade 2 B, 5.	89,00	26.700	994.455	690.114
Rørholmsgade 2 A, 1. tv.	93,00	27.900	1.039.150	721.130
Rørholmsgade 2 A, 5. th.	70,00	21.000	782.156	542.786
	<u>2.615,00</u>	<u>784.500</u>	<u>29.219.111</u>	<u>20.276.940</u>

### Note 7 - Sikkerhedsstillelse:

Der er tinglyst 1 ejerpantebrev på ialt nominelt kr. 3.900.000 med pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med BankNordik.

## Noter

---

### **Note 8 - Eventualforpligtelser:**

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 9 usolgte lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervmæssig virksomhed.

Der er p.t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

### **Note 9 - Forsikringsforhold**

Foreningens ejendom er for regnskabsåret forsikret hos Gjensidige forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har endvidere tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med dækningssum pr. forsikringsår, kr. 1.000.000. Max. Kr. 500.000 pr. forsikringsdag.

**Note 10 - Nøgletal opgjort i henhold til bekendtgørelse 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (ej revideret)**

		31.12.16	
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	29	2.615
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	3	232
B4	Erhvervslejemål	6	963
B5	Øvrige lejemål (kældre, garage m.v.)	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>38</b>	<b>3.810</b>

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilder)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	x			
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	x			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	1882

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		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.16 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	109.200.000	28.661



	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.16  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	1.312

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendoms værdi	4

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jv. 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 andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	299.506	x12	/2.615	1.374
H2	Erhvervslejeindtægter	61.764	x12	/2.615	283
H3	Boliglejeindtægter	9.706	x12	/2.615	45

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		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. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-206	297	906

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.173	Andelsværdi på balancedagen (note 6) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	28.673	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	39.846	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	113	64	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	113	64	50

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med en regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		% 22	

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		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	14	0	166

## Budget 2017

	Regnskab 2016	Budget 2017
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift	3.468.243	3.482.700
Midlertidig tillæg, andelshavere	111.399	89.000
Erhvervsleje	1.181.165	1.180.000
Nøglepenge	2.060.000	0
Glasforsikring	7.977	8.000
Husleje	116.482	118.000
Byfornyelsestilsud	32.611	15.000
Renteindtægter	785	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>6.978.662</b>	<b>4.892.700</b>
<b>UDGIFTER:</b>		
Prioritetsrenter	2.343.881	2.315.100
Renteudgifter bank m.v.	186.898	125.000
Grundskyld	174.559	185.000
Dagrenovation	79.066	80.000
Vandforbrug	88.893	100.000
Forsikringer	62.514	116.000
Kontingent ABF	4.992	6.000
Elektricitet	32.684	35.000
Trappevask og snerydning m.v.	112.493	135.000
Reparation og vedligeholdelse	188.782	775.000
Provision JL4 - Development	1.108.000	0
Gård- og vejanlæg	73.500	75.000
Administrationshonorar	0	85.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.000	17.300
Andre honorarer	65.783	100.000
Telefon og kontorhold	18.750	20.000
Mødeudgifter	573	2.000
Indvendig vedligeholdelse	10.230	11.000
Afskrevet tilgodehavende varme, tomt lejemål m.m.	30.700	0
Gebyrer	11.253	12.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.610.551</b>	<b>4.194.400</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.368.111</b>	<b>698.300</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Afdrag på realkredit	434.933	448.000
Overført resultat	1.933.178	250.300
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.368.111</b>	<b>698.300</b>

### Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning i boligafgiften. Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2016.