

A/B Vennemindevej 18 m.fl.
Vennemindevej 18 - 26 og Tåsingegade 41
2100 København Ø
cvr. nr.: 16 79 72 43

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2015 - 30.6.2016

23. regnskabsår

| INDHOLDSFORTEGNELSE | Side |
|---|-------------|
| Foreningsoplysninger | 2 |
| Administratorpåtegning..... | 3 |
| Bestyrelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet..... | 5-6 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7-9 |
| Resultatopgørelse..... | 10 |
| Aktiver..... | 11 |
| Passiver..... | 12 |
| Noter til årsrapporten..... | 13-19 |
| Nøgletal og udvalgte informationer..... | 20 |
| Andelskroneberegning..... | 21-22 |
| Lovpligtige nøgleoplysninger..... | 23-24 |

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Vennemindevej 18 m.fl.
Vennemindevej 18 - 26 og Tåsingevej 41
2100 København Ø
www.taasingegade.dk/

Bestyrelse: Mathias W. Poulsen
Jannik Blumensaadt
Helle Christoffersen
Hanne Thomassen
Mia Attle

Suppleant: Melanie Støvring
Lea Skou

Administrator: CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlgade 5
1613 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den ^{12/10} 1 2016

Dirigent:



ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator i A/B Vennemindevej 18 m.fl. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2015/16. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.6.2016

København, den 21/9/2016

Administrator



CEJ Ejendomsadministration A/S

Eliza Sejer Villadsen

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl..

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 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 21/9/2016

Bestyrelsen

Mathias W. Poulsen
Formand




Jannik Blumensaadt



Helle Christoffersen



Hanne Thomassen



Mia Attle

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Vennemindevej 18 m.fl.

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vennemindevej 18 m.fl. 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag 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, om 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af 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.

Frederiksberg, den 21/9/2016

DataRevision, evr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, handelsgebyrer 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.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat

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

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 m.v." 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 såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregning 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.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 15 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominal restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel

Nøgletal

De i note 23 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

| | Note | Realiseret 2015/16 i kr. | Budget 2015/16 (ej revideret) i tkr. | Realiseret 2014/15 i tkr. |
|---|------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| Indtægter | | | | |
| Boligafgift..... | 1 | 2.349.061 | 2.349 | 2.349 |
| Lejeindtægter..... | 2 | 133.205 | 128 | 128 |
| Øv. indtægter, handelsgebyrer, brugsretsafgift..... | | 15.254 | 0 | 25 |
| Indtægter i alt..... | | 2.497.520 | 2.477 | 2.502 |
| Omkostninger | | | | |
| Ejendomsskat og forsikringer..... | 3 | 311.118 | 300 | 294 |
| Forbrugsafgifter..... | 4 | 152.431 | 154 | 151 |
| Renholdelse..... | 5 | 184.399 | 204 | 202 |
| Vedligeholdelse, løbende..... | 6 | 204.071 | 250 | 139 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering..... | 7 | 0 | 60 | 474 |
| Foreningsomkostninger..... | 8 | 143.375 | 129 | 128 |
| Øvrige foreningsomkostninger..... | 9 | 56.266 | 53 | 52 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere..... | 19 | 2.974 | 3 | 3 |
| Omkostninger i alt..... | | 1.054.634 | 1.154 | 1.444 |
| Resultat før finansielle poster..... | | 1.442.886 | 1.323 | 1.059 |
| Finansielle indtægter..... | 10 | 0 | 0 | 2 |
| Finansielle omkostninger..... | 11 | 507.346 | 518 | 528 |
| Finansielle poster, netto..... | | 507.346 | 518 | 526 |
| Resultat før skat..... | | 935.540 | 805 | 533 |
| Skat af årets resultat..... | | -12.281 | 0 | -8 |
| Årets resultat..... | | 923.259 | 805 | 525 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm.".. | | 200.000 | 0 | 0 |
| Overført til "Overført resultat m.v.": | | | | |
| Kurstab og udgifter ved låneomlægning..... | | -950 | 0 | -1 |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld..... | | 715.816 | 705 | 604 |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld, ekstraordinært..... | | 0 | 0 | 300 |
| Overført restandel af årets resultat..... | | 8.393 | 100 | -379 |
| Disponeret i alt..... | | 923.259 | 805 | 525 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

| Aktiver | Note | 2015/16 i kr. | 2014/15 i tkr. |
|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 5.7.2016. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2015 udgør kr. 105.000.000 | 12 | 121.000.000 | 118.000 |
| Anlægsaktiver..... | | 121.000.000 | 118.000 |
| Tilgodehavende boligafgift og leje..... | | 1.775 | 6 |
| Mellemregning med administrator..... | | 0 | 5 |
| Forudbetalte omkostninger..... | | 44.440 | 44 |
| Øvrige tilgodehavender, forsikringsager..... | | 24.091 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 70.306 | 56 |
| Likvide beholdninger..... | 13 | 530.770 | 213 |
| Omsætningsaktiver..... | | 601.076 | 269 |
| Aktiver..... | | 121.601.076 | 118.269 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

| Passiver | Note | 2015/16 i kr. | 2014/15 i tkr. |
|---|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Andelsindskud..... | | 1.666.800 | 1.667 |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom..... | | 95.558.524 | 92.559 |
| Overført resultat m.v..... | | 4.520.615 | -261 |
| | 14 | 101.745.939 | 93.964 |
| Andre reserver | | | |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom..... | | 4.061.390 | 8.120 |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen..... | | 700.000 | 500 |
| Andre reserver..... | 15 | 4.761.390 | 8.620 |
| Egenkapital..... | | 106.507.329 | 102.584 |
| | | | |
| Prioritetsgæld..... | 17 | 14.634.110 | 15.350 |
| Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele..... | | 84.596 | 0 |
| Varme- og vandregnskab, igangværende..... | 16 | 59.172 | 30 |
| Antenne-regnskab, igangværende..... | 18 | 231 | 0 |
| Konto for indvendig vedligeholdelse..... | 19 | 10.033 | 7 |
| Øvrig gæld..... | 20 | 43.992 | 35 |
| Forudbetalt boligafgift..... | | 240.318 | 244 |
| Mellemregning med administrator..... | | 2.435 | 0 |
| Depositum udlejet andel..... | | 18.860 | 19 |
| Gældsforpligtelser..... | 21 | 15.093.747 | 15.685 |
| | | | |
| Passiver..... | | 121.601.076 | 118.269 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 22 | | |
| | | | |
| Nøgletal | 23 | | |
| | | | |
| Beregning af andelsværdi | 24 | | |

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015/16

| | Note | Realiseret 2015/16 i kr. | Budget 2015/16 (ej revideret) i tkr. | Realiseret 2014/15 i tkr. |
|---|----------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| Boligafgift | 1 | | | |
| Boligafgift..... | | 2.055.720 | 2.056 | 2.056 |
| Boligafgift, altan (32 andelshavere)..... | | 293.341 | 293 | 293 |
| | | 2.349.061 | 2.349 | 2.349 |
| | | | | |
| Lejeindtægter | 2 | | | |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål..... | | 75.655 | 75 | 75 |
| Lejeindtægter, kældre fra andelshavere..... | | 57.550 | 53 | 53 |
| | | 133.205 | 128 | 128 |
| | | | | |
| Ejendomsskat og forsikringer | 3 | | | |
| Ejendomsskatter..... | | 231.050 | 221 | 217 |
| Forsikringer..... | | 75.606 | 75 | 74 |
| Abonnementer..... | | 4.462 | 4 | 3 |
| | | 311.118 | 300 | 294 |
| | | | | |
| Forbrugsafgifter | 4 | | | |
| Renovation..... | | 134.542 | 139 | 139 |
| Elforbrug fællesarealer..... | | 17.889 | 15 | 12 |
| | | 152.431 | 154 | 151 |
| | | | | |
| Renholdelse | 5 | | | |
| Trappevask..... | | 72.960 | 74 | 70 |
| Hovedrengøring m.v..... | | 9.638 | 20 | 29 |
| Matteservice..... | | 23.846 | 24 | 22 |
| Graffitiabonnement..... | | 4.867 | 7 | 8 |
| Gårdlauget H.J.T.V..... | | 73.088 | 74 | 73 |
| Arbejdsweekend..... | | 0 | 5 | 0 |
| | | 184.399 | 204 | 202 |

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015/16

| | Note | Realiseret 2015/16 i kr. | Budget 2015/16 (ej revideret) i tkr. | Realiseret 2014/15 i tkr. |
|---|----------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| Vedligeholdelse, løbende | 6 | | | |
| VVS og blikkenslager..... | | 8.277 | | 10 |
| Elektriker, nyt lys i kælderrum..... | | 8.822 | | 1 |
| Maler..... | | 0 | | 1 |
| Murer..... | | 0 | | 8 |
| Låseservice inkl egenbetaling af nøgler/skilte..... | | 2.505 | | 6 |
| Serviceabonnement pumper og låse..... | | 5.881 | | 2 |
| Facader, duepigge..... | | 0 | | 49 |
| Udskiftning af tagrender..... | | 0 | | 48 |
| Vinduer og døre..... | | 19.810 | | 3 |
| Tømrer og snedker, kælderrum..... | | 17.825 | | 0 |
| Ny styring og pumpe til varmecentral..... | | 48.375 | | 0 |
| Varmeanlæg, energistyring..... | | 12.984 | | 0 |
| Gård, have og vej..... | | 0 | | 3 |
| Diverse materialer..... | | 2.219 | | 6 |
| Rådgivning..... | | 2.363 | | 4 |
| Skimmelsanering i loftrum..... | | 66.090 | | 0 |
| Oprydning loft/kældre..... | | 8.920 | | 0 |
| Budgetpost..... | | | 250 | |
| | | 204.071 | 250 | 139 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 7 | | | |
| Tagpap trappetårne og kældervinduer..... | | 0 | | 225 |
| Maling af trapper..... | | 0 | | 248 |
| Budgetpost..... | | | 60 | |
| | | 0 | 60 | 474 |

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015/16

| | | Realiseret 2015/16 | Budget 2015/16 | Realiseret 2014/15 |
|--|-----------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| | Note | i kr. | (ej revideret) i tkr. | i tkr. |
| Foreningsomkostninger | | | | |
| | 8 | | | |
| Administrationshonorar..... | | 91.694 | 92 | 90 |
| Administrator, tillægsydelse..... | | 10.625 | 5 | 3 |
| Advokathonorar..... | | 0 | 0 | |
| Revision og regnskabsmæssig assistance..... | | 21.000 | 21 | 21 |
| Revisor, ved offentlige indberetninger..... | | 2.000 | 0 | 0 |
| Revisor, beregning af ny andelskrone..... | | 0 | 0 | 3 |
| Ikke fordelte udgifter i forbrugsregnskab, lejer)..... | | 2.981 | 0 | 0 |
| Porto og PBS gebyrer m.v..... | | 8.279 | 7 | 6 |
| Kontorartikler m.v..... | | 6.796 | 5 | 4 |
| | | 143.375 | 129 | 128 |
| Øvrige foreningsomkostninger | | | | |
| | 9 | | | |
| Skattefri godtgørelser til bestyrelsen..... | | 18.500 | 19 | 19 |
| Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger..... | | 16.386 | 16 | 13 |
| Valuarvurdering..... | | 15.325 | 15 | 17 |
| IT-udgifter..... | | 495 | 1 | 0 |
| Tomgangsleje kældre og varmetab mv..... | | 5.560 | 3 | 3 |
| | | 56.266 | 53 | 52 |
| Finansielle indtægter | | | | |
| | 10 | | | |
| Renteindtægter bank..... | | 0 | 0 | 2 |
| | | 0 | 0 | 2 |
| Finansielle omkostninger | | | | |
| | 11 | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag..... | | 506.396 | 518 | 527 |
| Kurstab og udgifter ved låncomlægning..... | | 950 | 0 | 1 |
| | | 507.346 | 518 | 528 |

NOTER TIL BALANCEN

| | Note | 2015/16 i kr. | 2014/15 i tkr. |
|---|-----------|--------------------|-------------------|
| Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter | 12 | | |
| Kostpris pr. 1.7.2015..... | | 25.441.476 | 25.441 |
| Tilgang..... | | 0 | |
| Afgang..... | | 0 | |
| Kostpris pr. 30.6.2016..... | | 25.441.476 | 25.441 |
| Opskrivninger pr. 1.7.2015..... | | 92.558.524 | 79.559 |
| Årets opskrivning..... | | 3.000.000 | 13.000 |
| Tilbageført opskrivning..... | | 0 | |
| Opskrivninger pr. 30.6.2016..... | | 95.558.524 | 92.559 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2016..... | | 121.000.000 | 118.000 |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2016 i henhold til vurdering af 5.7.2016 af DanBolig. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2015 udgør kr 105.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,50 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,50 pct til 2,00 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 30,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 5.454 til kr. 12.519.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

| | | | |
|-----------------------------|-----------|----------------|------------|
| Likvide beholdninger | 13 | | |
| Danske Bank, driftskonto | | 530.770 | 213 |
| | | 530.770 | 213 |

NOTER TIL BALANCEN

| | Note | | |
|---|------------------|--|---|
| Egenkapital | 14 | | |
| | | Andels- indskud | Reserve for opskrivning af ejendom |
| | | | Overført resultat |
| Saldo pr. 1.7.2015..... | 1.666.800 | 92.558.524 | -260.848 |
| Årets opskrivning af ejendom..... | | 3.000.000 | |
| Overført til andre reserver..... | | | 4.058.204 |
| Overført af årets resultat i øvrigt: | | | |
| Kurstab og udgifter ved låneomlægning..... | | | -950 |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld..... | | | 715.816 |
| Overført restandel af årets resultat..... | | | 8.393 |
| Saldo pr. 30.6.2016..... | 1.666.800 | 95.558.524 | 4.520.615 |
| | | | |
| Andre reserver | 15 | | |
| | | Reserve for at imødegå værdiforring elser | Reserve til vedligehold- else af ejendom |
| Saldo pr. 1.7.2015..... | | 8.119.594 | 500.000 |
| Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen..... | | | 0 |
| Overført fra "overført resultat"..... | | -4.058.204 | 200.000 |
| Saldo pr. 30.6.2016..... | | 4.061.390 | 700.000 |
| | | | |
| | Note | 2015/16 i kr. | 2014/15 i tkr. |
| Varme- og vandregnskab | 16 | | |
| Indbetalt a conto..... | | 707.717 | 716 |
| Afholdte omkostninger til fjernvarme..... | | 455.510 | 520 |
| Afholdte omkostninger til vand..... | | 151.843 | 142 |
| Afholdte omkostninger til vedligeholdelse..... | | 36.426 | 19 |
| Afholdte omkostninger til el, EMO, varmeregnskabshonorar..... | | 4.766 | 6 |
| | | 59.172 | 30 |

NOTER TIL BALANCEN

| | Note | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|----------------|-----------------------|------------------------|
| Prioritetsgæld: | 17 | | | | |
| | Restgæld 1.7.2015 | Afdrag | Renter | Restgæld 30.6.2016 | Kursværdi 30.6.2016 |
| 1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages | 13.835.866 | 493.201 | 493.199 | 13.342.665 | 15.139.038 |
| 2. Nykredit 0,4% F1 - afdrages | 1.514.060 | 222.615 | 13.197 | 1.291.445 | 1.381.911 |
| | 15.349.926 | 715.816 | 506.396 | 14.634.110 | 16.520.949 |

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages

Rentetilpasningslån F10, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på 3,0626%, der er låst fast frem til den 1/1/2021, hvor renten skal tilpasses for en ny periode. Lånet afdrages frem til 31/12/2035, hvor lånet er tilbagebetalt.

2. Nykredit 0,4% F1 - afdrages

Rentetilpasningslån F1, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på 0,4082%, der er låst fast frem til den 1/10/2016, hvor renten skal tilpasses for en ny periode. Lånen afdrages frem til 30/09/2027, hvor lånet er tilbagebetalt.

| | Note | 2015/16 i kr. | 2014/15 i tkr. |
|---|-----------|------------------|-------------------|
| Antenne-regnskab | 18 | | |
| Saldo primo..... | | 449 | 0 |
| Indbetalt a conto..... | | 97.574 | 92 |
| Afholdte omkostninger til YouSee grundpakke mv..... | | 97.792 | 92 |
| | | 231 | 0 |
| Indvendig vedligeholdelse: | 19 | | |
| Saldo pr. 1.7.2015..... | | 7.059 | 4 |
| Hensat året 2015/16..... | | 2.974 | 3 |
| | | 10.033 | 7 |
| Frasolgt i året 2015/16..... | | 0 | 0 |
| Anvendt i året 2015/16..... | | 0 | 0 |
| Saldo pr. 30.6.2016..... | | 10.033 | 7 |

NOTER TIL BALANCEN

| | Note | 2015/16 i kr. | 2014/15 i tkr. |
|---|-----------|------------------|-------------------|
| Øvrig gæld | 20 | | |
| DONG, elektricitet..... | | 2.496 | 0 |
| Vaskeholdet..... | | 0 | 6 |
| DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance..... | | 21.000 | 21 |
| Skyldig selskabsskat..... | | 20.496 | 8 |
| | | 43.992 | 35 |

Gældsforpligtelser

21

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 14.002.006 langfristede gældsforpligtelser.
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

22

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for andelshavere med i alt kr 118.776.

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er generalforsamlingen der træffer beslutning om afhændelse af den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 18 lejligheder med i alt 1.599,40 m² siden den 19. maj 1994. Samtidig er der i år 2012 købt en andel på 67,60 m² der genudlejes.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

23

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Dog betales der individuelt for altaner. Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

| Boligtype | Antal | Areal m² |
|--------------------|--------------|----------------------------|
| Andelsboliger..... | 57 | 5.556,00 |
| Boliglejemål..... | 1 | 67,60 |
| Kælderrum..... | 16 | |
| | 74 | 5.623,60 |

Beregnete nøgletal for foreningen:

| | Kr. pr. m² andel | Kr. pr. m² total |
|--|--|--|
| Offentlig ejendomsvurdering..... | 18.898 | 18.671 |
| Valuarvurdering..... | 21.778 | 21.516 |
| Ejendommens anskaffelsessum pr m ² | 4.579 | 4.524 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver..... | 2.608 | |
| Foreslået andelsværdi..... | 17.973 | |
| Reserver uden for andelsværdi..... | 857 | |
| | Kr./ m² | |
| Boligafgift i gennemsnit pr m ² inkl altan..... | 423 | |
| Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ² | 1.119 | |

Omkostninger m.v. i pct

| | I pct. |
|---|---------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger..... | 9 |
| Øvrige omkostninger..... | 37 |
| Finansielle poster, netto..... | 22 |
| Afdrag..... | 31 |
| | 100 |
| Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter..... | 94 |

NOTER TIL BALANCEN

| | Note | 2015/16 i kr. | 2014/15 i tkr. |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Beregning af andelsværdi | 24 | | |
| Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuurvurdering), samt vedtægternes § 14: | | | |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | | 101.745.939 | |
| Korrekktioner i henhold til andelsboligforeningsloven: | | | |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 14.634.110 | | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | -16.520.949 | -1.886.839 | |
| | | <u>99.859.100</u> | |

Ejendommen er indregnet til valuurvurdering pr. 30.6.2016

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| | <u>99.859.100</u> | |
| Andelsværdi pr. m² | 5.556,0 | 17.973,20 |

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22.10.2015)

16.601,78

Fordeling af andelsværdien på adresser:

| Løbenr | Adresse | Antal m ² | Opr. indskud | Værdi pr. andel |
|--------|--------------------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| 1 | Vennemindevej 18, st.tv. | 66,1 | 19.830 | 1.188.029 |
| 2 | Vennemindevej 18, st.th. | 69,2 | 20.760 | 1.243.745 |
| 3 | Vennemindevej 18, 1.tv. | 66,1 | 19.830 | 1.188.029 |
| 4 | Vennemindevej 18, 1.th. | 69,2 | 20.760 | 1.243.745 |
| 5 | Vennemindevej 18, 2.tv. | 66,1 | 19.830 | 1.188.029 |
| 6 | Vennemindevej 18, 2.th. | 69,2 | 20.760 | 1.243.745 |
| 7 | Vennemindevej 18, 3.tv. | 66,1 | 19.830 | 1.188.029 |
| 8 | Vennemindevej 18, 3.th. | 69,2 | 20.760 | 1.243.745 |
| 9 | Vennemindevej 18, 4.tv. | 65,1 | 19.530 | 1.170.055 |
| 10 | Vennemindevej 18, 4.th. | 68,2 | 20.460 | 1.225.772 |
| 11 | Vennemindevej 20, st.tv. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 12 | Vennemindevej 20, st.th. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 13 | Vennemindevej 20, 1.tv. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 14 | Vennemindevej 20, 1.th. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 15 | Vennemindevej 20, 2.tv. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 16 | Vennemindevej 20, 2.th. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 17 | Vennemindevej 20, 3.tv. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 18 | Vennemindevej 20, 3.th. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |

NOTER TIL BALANCEN

| | | Antal m ² | Opr. indskud | Værdi pr. andel |
|----|--------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| 19 | Vennemindevej 20, 4.tv. | 101,7 | 30.510 | 1.827.874 |
| 20 | Vennemindevej 20, 4.th. | 101,7 | 30.510 | 1.827.874 |
| 21 | Vennemindevej 22, st.tv. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 22 | Vennemindevej 22, st.th. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 23 | Vennemindevej 22, 1.tv. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 24 | Vennemindevej 22, 1.th. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 25 | Vennemindevej 22, 2.tv. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 26 | Vennemindevej 22, 2.th. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 27 | Vennemindevej 22, 3.tv. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 28 | Vennemindevej 22, 3.th. | 104,7 | 31.410 | 1.881.794 |
| 29 | Vennemindevej 22, 4.tv. | 101,7 | 30.510 | 1.827.874 |
| 30 | Vennemindevej 22, 4.th. | 101,7 | 30.510 | 1.827.874 |
| 31 | Vennemindevej 24, st.tv. | 91,7 | 27.510 | 1.648.142 |
| 32 | Vennemindevej 24, st.th. | 69,5 | 20.850 | 1.249.137 |
| 33 | Vennemindevej 24, 1.tv. | 93,7 | 28.110 | 1.684.089 |
| 34 | Vennemindevej 24, 1.th. | 69,5 | 20.850 | 1.249.137 |
| 35 | Vennemindevej 24, 2.tv. | 93,7 | 28.110 | 1.684.089 |
| 36 | Vennemindevej 24, 2.th. | 69,5 | 20.850 | 1.249.137 |
| 37 | Vennemindevej 24, 3.tv. | 93,7 | 28.110 | 1.684.089 |
| 38 | Vennemindevej 24, 3.th. | 69,5 | 20.850 | 1.249.137 |
| 39 | Vennemindevej 24, 4.tv. | 89,6 | 26.880 | 1.610.399 |
| 40 | Vennemindevej 24, 4.th. | 67,6 | 20.280 | 1.214.988 |
| 41 | Vennemindevej 26, st.tv. | 164,7 | 49.410 | 2.960.186 |
| 42 | Vennemindevej 26, st.th. | 111,0 | 33.300 | 1.995.025 |
| 43 | Vennemindevej 26, 1.tv. | 166,7 | 50.010 | 2.996.132 |
| 44 | Vennemindevej 26, 1.th. | 111,0 | 33.300 | 1.995.025 |
| 45 | Vennemindevej 26, 2.tv. | 166,7 | 50.010 | 2.996.132 |
| 46 | Vennemindevej 26, 2.th. | 111,0 | 33.300 | 1.995.025 |
| 47 | Vennemindevej 26, 3.tv. | 166,7 | 50.010 | 2.996.132 |
| 48 | Vennemindevej 26, 3.th. | 111,0 | 33.300 | 1.995.025 |
| 49 | Vennemindevej 26, 4.tv. | 165,4 | 49.620 | 2.972.767 |
| 50 | Vennemindevej 26, 4.th. | 108,1 | 32.430 | 1.942.903 |
| 51 | Tåsingegade 41, st.tv. | 68,6 | 20.580 | 1.232.962 |
| 52 | Tåsingegade 41, st.th. | 65,5 | 19.650 | 1.177.245 |
| 53 | Tåsingegade 41, 1.tv. | 68,6 | 20.580 | 1.232.962 |
| 54 | Tåsingegade 41, 1.th. | 67,6 | 20.280 | 1.214.988 |
| 55 | Tåsingegade 41, 2.sal. | 136,2 | 40.860 | 2.447.950 |
| 57 | Tåsingegade 41, 3.tv. | 68,6 | 20.580 | 1.232.962 |
| 60 | Tåsingegade 41, 4.sal. | 134,1 | 40.230 | 2.410.206 |
| | | 5.556,0 | 1.666.800 | 99.859.100 |

| | |
|---|-----------|
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr | 30.6.2016 |
| Seneste regnskabsperiode | 2015/16 |

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

| | Antal | BBR Areal, m ² |
|--|-----------|---------------------------|
| B1 Andelsboliger..... | 57 | 5.526 |
| B2 Erhvervsandele..... | | |
| B3 Boliglejemaal..... | 1 | 67 |
| B4 Erhvervslejemaal..... | | |
| B5 Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v..... | | |
| B6 I alt | 58 | 5.593 |

| Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|---|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| C1 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ? | | X | | |
| C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ? | | | | X |
| C3 Basisboligafgiften er ens pr m ² , derudover er der 32 andelshavere der betaler for altan, hvilket ikke ændres eller bortfalder over tid. | | | | |

| | |
|----------------------------------|------|
| D1 Foreningens stiftelsesår..... | 1993 |
| D2 Ejendommens opførelsesår..... | 1918 |

| | Ja | Nej |
|---|----|-----|
| E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ? | | X |
| E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: | | |

| Sæt kryds | Anskaffelse prisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|---|--------------------|-----------------|--------------------------|
| F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | X | |
| | | Kr | Gns kr pr m ² |
| F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 121.000.000 | | 21.634 |
| F3 Generalforsamlingsbestemte reserver..... | 4.761.390 | | 851 |
| | | % | |
| F4 Reserver i procent af ejendomsværdi..... | 4% | | |

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

| | Ja | Nej |
|----|----|-----|
| G1 | | X |
| G2 | | X |
| G3 | | X |

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

| H | Opkrævet for juni 2016 | Gns. kr pr andels-m ² pr år |
|----|----------------------------|--|
| H1 | Boligafgift..... | 425 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter..... | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter..... | 14 |

| | Forrige år | Sidste år | I år | |
|---|---|-----------|------|-----|
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år) | -107 | 95 | 167 |

| | Gns. kr pr andels-m ² | |
|----|----------------------------------|--------|
| K1 | Andelsværdi..... | 18.071 |
| K2 | Gæld + omsætningsaktiver..... | 2.623 |
| K3 | Teknisk andelsværdi..... | 20.693 |

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

| | Forrige år | Sidste år | I år | |
|----|---|-----------|------|----|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²)..... | 10 | 25 | 36 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²) | 304 | 85 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m ²)..... | 314 | 110 | 36 |

4. FINANSIELLE FORHOLD

| | % | |
|---|--|-----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 88% |

| | Forrige år | Sidste år | I år | |
|---|--|-----------|------|-----|
| R | Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år)..... | 386 | 164 | 130 |