

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2016 - 30.6.2017

24. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Administratorpåtegning.....	3
Bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Aktiver.....	12
Passiver.....	13
Noter til årsrapporten.....	14-20
Nøgletal og udvalgte informationer.....	21
Andelskroneberegning.....	22-23
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	24-25

FORENINGSOPLYSNINGER

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

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

Suppleant: Melanie Støvring
Victor Ulrich Lumholt

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2017

Dirigent: _____

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator i A/B Vennemindevej 18 m.fl. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2016/17. 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. 30.6.2017.

København, den 11/10/2017

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Mark Olsen

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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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 11/10/2017

Bestyrelsen

Mathias W. Poulsen
Formand

Jannik Blumensaadt

Helle Christoffersen

Hanne Thomassen

Mia Attle

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vennemindevej 18 m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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 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, og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 11/10/2017

DataRevision, cvr.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 renteomkostninger 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 eventuelt 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 nominel 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 nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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 22 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 23. 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 2016 - 30. JUNI 2017

		Realiseret 2016/17	Budget 2016/17	Realiseret 2015/16
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	2.349.061	2.349	2.349
Lejeindtægter.....	2	136.299	133	133
Øv. indtægter, handelsgebyrer, brugsretsafgift.....		15.556	0	15
Indtægter i alt.....		2.500.916	2.482	2.498
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	320.305	321	311
Forbrugsafgifter.....	4	135.505	155	152
Renholdelse.....	5	184.907	213	184
Vedligeholdelse, løbende.....	6	107.671	250	204
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	7	76.700	60	0
Foreningsomkostninger.....	8	143.479	148	143
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	53.577	57	56
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	2.974	3	3
Omkostninger i alt.....		1.025.118	1.207	1.055
Resultat før finansielle poster.....		1.475.798	1.275	1.443
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	10	482.960	487	507
Finansielle poster, netto.....		482.960	487	507
Resultat før skat.....		992.838	788	936
Skat af årets resultat.....		-13.207	-10	-12
Årets resultat.....		979.631	778	923
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		300.000	100	200
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	-1
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		634.065	632	716
Overført restandel af årets resultat.....		45.566	46	8
Disponeret i alt.....		979.631	778	923

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

Aktiver	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter.....	11	130.000.000	121.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 23.6.2017.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2016 udgør kr.			
105.000.000			
Anlægsaktiver.....		130.000.000	121.000
 Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	2
Forudbetalte omkostninger.....		85.847	44
Antenne-regnskab, igangværende.....	17	1.572	0
Øvrige tilgodehavender.....		10.001	24
Tilgodehavender.....		97.420	70
 Likvide beholdninger.....	12	922.949	531
 Omsætningsaktiver.....		1.020.369	601
 Aktiver.....		131.020.369	121.601

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

Passiver	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Andelsindskud.....		1.666.800	1.667
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		104.558.524	95.559
Overført resultat m.v.....		5.200.283	4.521
	13	111.425.607	101.746
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		4.061.356	4.061
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.000.000	700
Andre reserver.....	14	5.061.356	4.761
Egenkapital.....		116.486.963	106.507
Prioritetsgæld.....	16	14.000.045	14.634
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		97.140	85
Varme- og vandregnskab, igangværende.....	15	87.091	59
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	13.007	10
Øvrig gæld.....	19	59.981	44
Forudbetalt boligafgift.....		240.318	240
Mellemregning med administrator.....		16.964	2
Depositum udlejet lejlighed.....		18.860	19
Gældsforpligtelser.....	20	14.533.406	15.094
Passiver.....		131.020.369	121.601
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016/17

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2015/16 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.....		75.439	76	76
Lejeindtægter, kældre fra andelshavere.....		60.860	57	58
		136.299	133	133
 Ejendomsskat og forsikringer	 3			
Ejendomsskatter.....		237.679	239	231
Forsikringer.....		79.329	77	76
Abonnementer.....		3.297	5	4
		320.305	321	311
 Forbrugsafgifter	 4			
Renovation.....		125.141	142	135
Elforbrug fællesarealer.....		10.364	13	18
		135.505	155	152
 Renholdelse	 5			
Trappevask.....		74.415	80	73
Hovedrengøring m.v.....		0	16	10
Måtteservice.....		26.767	27	24
Graffitiabonnement.....		6.577	8	5
Gårdlauget H.J.T.V.....		73.088	75	73
Arbejdsweekend.....		4.060	7	0
		184.907	213	184

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016/17

		Realiseret 2016/17	Budget 2016/17	Realiseret 2015/16
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	6			
VVS og blikkenslager.....		2.403		8
Elektriker.....		21.460		9
Låseservice inkl egenbetaling af nøgler/skilte.....		37		3
Serviceabonnement pumper og låse.....		0		6
Tagreparationer.....		8.236		0
Vinduer og døre.....		17.247		20
Tømrer og snedker, kælderrum.....		0		18
Kloakservice.....		4.581		0
Ny styring og pumpe til varmecentral.....		0		48
Varmeanlæg, energistyring.....		7.486		13
Reparationer i udlejet lejemål.....		2.094		0
Diverse materialer.....		4.514		2
Selvrisko forsikring.....		10.532		0
Rådgivning, vedligeholdelsesplan.....		22.000		2
Skimmelsanering i loftrum.....		0		66
Oprydning loft/kældre.....		7.081		9
Budgetpost.....			250	
		107.671	250	204
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7			
Maling af trapper.....		8.535	0	0
Nyt vaskeri.....		68.165	60	0
		76.700	60	0

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016/17

		Realiseret 2016/17	Budget 2016/17	Realiseret 2015/16
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Foreningsomkostninger	8			
Administrationshonorar.....		93.069	93	92
Administrator, tillægsydelser.....		5.325	10	11
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.500	23	21
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		2.000	2	2
Ikke fordelte udgifter i forbrugsregnskab, lejer.....		3.853	5	3
Porto og PBS gebyrer m.v.....		9.513	8	8
Kontorartikler m.v.....		8.219	7	7
		143.479	148	143
Øvrige foreningsomkostninger	9			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		18.750	19	19
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		10.067	17	16
Valuarvurdering.....		11.575	15	15
IT-udgifter.....		495	1	0
Tomgangsleje kældre og varmetab mv.....		12.690	6	6
		53.577	57	56
Finansielle omkostninger	10			
Prioritetsrenter og bidrag.....		482.960	487	506
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	1
		482.960	487	507

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter	11		
Kostpris pr. 1.7.2016.....		25.441.476	25.441
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris pr. 30.6.2017.....		25.441.476	25.441
Opskrivninger pr. 1.7.2016.....		95.558.524	92.559
Årets opskrivning.....		9.000.000	3.000
Tilbageført opskrivning.....		0	
Opskrivninger pr. 30.6.2017.....		104.558.524	95.559
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2017.....		130.000.000	121.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2017 i henhold til vurdering af 23.6.2017 af DanBolig. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2016 udgør kr 105.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,40 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 1,40 pct til 1,90 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 34,2 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 6.156 til kr. 13.594.

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

Likvide beholdninger	12		
Danske Bank, driftskonto		922.949	531
		922.949	531

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	13			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2016.....		1.666.800	95.558.524	4.520.618
Årets opskrivning af ejendom.....			9.000.000	
Overført til andre reserver.....				34
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....				634.065
Overført restandel af årets resultat.....				45.566
Saldo pr. 30.6.2017.....		1.666.800	104.558.524	5.200.283

Andre reserver	14			
			Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2016.....			4.061.390	700.000
Overført fra "overført resultat".....			-34	300.000
Saldo pr. 30.6.2017.....			4.061.356	1.000.000

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Varme- og vandregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		747.276	708
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		499.032	456
Afholdte omkostninger til vand.....		145.838	152
Afholdte omkostninger til vedligeholdelse.....		15.315	36
Afholdte omkostninger til el, EMO, varmeregnskabshonorar.....		0	5
		87.091	59

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	16				
	Restgæld 1.7.2016	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2017	Kursværdi 30.6.2017
1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages	13.342.665	508.481	475.176	12.834.184	14.441.881
2. Nykredit -0,0% F1 - afdrages	1.291.445	125.584	7.784	1.165.861	1.253.636
	14.634.110	634.065	482.960	14.000.045	15.695.517

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 -0,0% F1 - afdrages

Rentetilpasningslån F1, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på -0,0411%, der er låst fast frem til den 1/10/2017, hvor renten skal tilpasses for en ny periode. Lånet afdrages frem til 30/09/2027, hvor lånet er tilbagebetalt.

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Antenne-regnskab	17		
Saldo primo.....		232	0
Indbetalt a conto.....		101.598	98
Afholdte omkostninger til YouSee grundpakke mv.....		103.402	98
		-1.572	0
Indvendig vedligeholdelse:	18		
Saldo pr. 1.7.2016.....		10.033	7
Hensat året 2016/17.....		2.974	3
		13.007	10
Frasolgt i året 2016/17.....		0	0
Anvendt i året 2016/17.....		0	0
Saldo pr. 30.6.2017.....		13.007	10

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Øvrig gæld	19		
DONG, elektricitet.....		1.709	2
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.500	21
Danbolig, valuar.....		17.200	0
Skyldig selskabsskat.....		19.572	20
		59.981	44

Gældsforpligtelser

20

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 13.349.559 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

21

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

22

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.....	23.398	23.117
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	4.579	4.524
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	2.432	
Foreslået andelsværdi.....	19.750	
Reserver uden for andelsværdi.....	911	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ² inkl altan.....	423	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	1.116	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	9
Øvrige omkostninger.....	39
Finansielle poster, netto.....	23
Afdrag.....	30
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	94

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Beregning af andelsværdi	23		

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		111.425.607	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.000.045		
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.695.517	-1.695.472	
		<u>109.730.135</u>	

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2017

	109.730.135	
Andelsværdi pr. m²	5.556,0	19.749,84

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12.10.2016) 17.973,20

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Vennemindevej 18, st.tv.	66,1	19.830	1.305.465
2	Vennemindevej 18, st.th.	69,2	20.760	1.366.689
3	Vennemindevej 18, 1.tv.	66,1	19.830	1.305.465
4	Vennemindevej 18, 1.th.	69,2	20.760	1.366.689
5	Vennemindevej 18, 2.tv.	66,1	19.830	1.305.465
6	Vennemindevej 18, 2.th.	69,2	20.760	1.366.689
7	Vennemindevej 18, 3.tv.	66,1	19.830	1.305.465
8	Vennemindevej 18, 3.th.	69,2	20.760	1.366.689
9	Vennemindevej 18, 4.tv.	65,1	19.530	1.285.715
10	Vennemindevej 18, 4.th.	68,2	20.460	1.346.939
11	Vennemindevej 20, st.tv.	104,7	31.410	2.067.809
12	Vennemindevej 20, st.th.	104,7	31.410	2.067.809
13	Vennemindevej 20, 1.tv.	104,7	31.410	2.067.809
14	Vennemindevej 20, 1.th.	104,7	31.410	2.067.809
15	Vennemindevej 20, 2.tv.	104,7	31.410	2.067.809
16	Vennemindevej 20, 2.th.	104,7	31.410	2.067.809
17	Vennemindevej 20, 3.tv.	104,7	31.410	2.067.809
18	Vennemindevej 20, 3.th.	104,7	31.410	2.067.809

NOTER TIL BALANCEN

		Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
19	Vennemindevej 20, 4.tv.	101,7	30.510	2.008.559
20	Vennemindevej 20, 4.th.	101,7	30.510	2.008.559
21	Vennemindevej 22, st.tv.	104,7	31.410	2.067.809
22	Vennemindevej 22, st.th.	104,7	31.410	2.067.809
23	Vennemindevej 22, 1.tv.	104,7	31.410	2.067.809
24	Vennemindevej 22, 1.th.	104,7	31.410	2.067.809
25	Vennemindevej 22, 2.tv.	104,7	31.410	2.067.809
26	Vennemindevej 22, 2.th.	104,7	31.410	2.067.809
27	Vennemindevej 22, 3.tv.	104,7	31.410	2.067.809
28	Vennemindevej 22, 3.th.	104,7	31.410	2.067.809
29	Vennemindevej 22, 4.tv.	101,7	30.510	2.008.559
30	Vennemindevej 22, 4.th.	101,7	30.510	2.008.559
31	Vennemindevej 24, st.tv.	91,7	27.510	1.811.061
32	Vennemindevej 24, st.th.	69,5	20.850	1.372.614
33	Vennemindevej 24, 1.tv.	93,7	28.110	1.850.560
34	Vennemindevej 24, 1.th.	69,5	20.850	1.372.614
35	Vennemindevej 24, 2.tv.	93,7	28.110	1.850.560
36	Vennemindevej 24, 2.th.	69,5	20.850	1.372.614
37	Vennemindevej 24, 3.tv.	93,7	28.110	1.850.560
38	Vennemindevej 24, 3.th.	69,5	20.850	1.372.614
39	Vennemindevej 24, 4.tv.	89,6	26.880	1.769.586
40	Vennemindevej 24, 4.th.	67,6	20.280	1.335.089
41	Vennemindevej 26, st.tv.	164,7	49.410	3.252.799
42	Vennemindevej 26, st.th.	111,0	33.300	2.192.233
43	Vennemindevej 26, 1.tv.	166,7	50.010	3.292.299
44	Vennemindevej 26, 1.th.	111,0	33.300	2.192.233
45	Vennemindevej 26, 2.tv.	166,7	50.010	3.292.299
46	Vennemindevej 26, 2.th.	111,0	33.300	2.192.233
47	Vennemindevej 26, 3.tv.	166,7	50.010	3.292.299
48	Vennemindevej 26, 3.th.	111,0	33.300	2.192.233
49	Vennemindevej 26, 4.tv.	165,4	49.620	3.266.624
50	Vennemindevej 26, 4.th.	108,1	32.430	2.134.958
51	Tåsingegade 41, st.tv.	68,6	20.580	1.354.839
52	Tåsingegade 41, st.th.	65,5	19.650	1.293.615
53	Tåsingegade 41, 1.tv.	68,6	20.580	1.354.839
54	Tåsingegade 41, 1.th.	67,6	20.280	1.335.089
55	Tåsingegade 41, 2.sal.	136,2	40.860	2.689.929
57	Tåsingegade 41, 3.tv.	68,6	20.580	1.354.839
60	Tåsingegade 41, 4.sal.	134,1	40.230	2.648.454
		5.556,0	1.666.800	109.730.135

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2017
Seneste regnskabsperiode	2016/17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	57	5.526
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	1	67
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, 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 fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal 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	Anskaffelses 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	130.000.000	23.243
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	5.061.356	905
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	4%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H	Opkrævet for juni 2017	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)	95	167	177

	Gns. kr pr andels-m ²
K1 Andelsværdi.....	19.857
K2 Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	2.445
K3 Teknisk andelsværdi.....	22.302

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	25	36	19
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	85	0	14
M3 Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m ²).....	110	36	33

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
		89%

R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	Forrige år	Sidste år	I år
		164	130	115

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christina Illum Møller

Administrator

På vegne af: CEJ A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:32146236

IP: 86.58.182.34

2017-11-02 19:10:04Z

NEM ID 

Hanne Strange Thomassen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-368715247049

IP: 194.255.43.141

2017-11-03 09:32:10Z

NEM ID 

Helle Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-367090944410

IP: 188.120.87.74

2017-11-04 14:21:28Z

NEM ID 

Mia Attle

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-642807741110

IP: 2.111.243.181

2017-11-05 14:07:43Z

NEM ID 

Jannik True Blumensaadt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-474303103194

IP: 188.120.87.74

2017-11-06 15:58:28Z

NEM ID 

Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-678473907561

IP: 86.58.182.34

2017-11-07 09:48:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JE447-N3JEX-OCACX-08XQ7-TQ6ZF-UHEZY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>