

*A/B Nørrebrogade 108
c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby*

CVR-nummer: 36292237

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2017

dirigent

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance, aktiver 11

Balance, passiver 12

Noter 13

Nøgleoplysninger for A/B Nørrebrogade 108 20

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Nørrebrogade 108.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 10/4 2017

Administrator

DATEA AS

Kongens Lyngby, den 10/4 2017

Bestyrelse

Christian Harboe Wissum
Formand

Sergej Tikhonov

Frederik Vinten

Til medlemmerne i A/B Nørrebrogade 108.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nørrebrogade 108 for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 ved revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelsen og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, 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, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 10/4 2017

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31943582

Henning Jensen
Registreret Revisor

Foreningen

A/B Nørrebrogade 108
c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Christian Harboe Wissum, formand
Sergej Tikhonov
Frederik Vinten

Administrator

DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

Revisor

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Falkoner Allé 1, 6.
2000 Frederiksberg

GENERELT

Årsrapporten for A/B Nørrebrogade 108 c/o DATEA AS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Det er andelsboligforeningens første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

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 mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendom vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for ejendommen opgøres som den højeste værdi af dagsværdien og kapitalværdien. Nedskrivningen 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 medlemmers andelsindskud.

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

Hensatte forpligtelser

Forpligtelse vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. 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.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte 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.

Andelsværdi

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

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016 DKK	Budget 2016 DKK Ej revideret
1 Indtægter, andelshavere	1.458.346	1.460.445
2 Indtægter, udlejning	439.669	460.075
Indtægter i alt	1.898.015	1.920.520
3 Ejendomsskat og forsikringer	-125.579	-173.700
4 Forbrugsafgifter	-97.358	-87.500
5 Renholdelse	-49.748	-49.000
6 Vedligeholdelse, løbende	-100.107	-61.000
7 Administrationsomkostninger	-14.421	-108.310
8 Øvrige foreningsomkostninger	-6.250	-1.600
Indvendig vedligeholdelse lejere	-6.952	0
Omkostninger i alt	-400.415	-481.110
Resultat før finansielle poster	1.497.600	1.439.410
9 Finansieringsomkostninger	-1.335.800	-1.293.300
Finansiering i alt	-1.335.800	-1.293.300
Resultat før skat	161.800	146.110
Skat af årets resultat	-3.588	0
Årets resultat	158.212	146.110
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag	240.732	240.000
Overført restandel af årets resultat	-82.520	-93.890
Resultatdisponering i alt	158.212	146.110

AKTIVER

	2016 DKK
10 Grunde og bygninger	51.794.160
Materielle anlægsaktiver i alt	51.794.160
Anlægsaktiver	51.794.160
11 Beholdningsregnskab	0
12 Beholdningsregnskab	0
13 Andre tilgodehavender	8.021
Periodeafgrænsningsposter	28.812
Tilgodehavender i alt	36.833
Omsætningsaktiver	36.833
AKTIVER	51.830.993

PASSIVER

	2016 DKK
Andelsindskud	24.848.106
Overført resultat m.v.	158.212
14 Egenkapital	25.006.318
15 Andre hensatte forpligtelser	21.830
Hensatte forpligtelser	21.830
16 Prioritetsgæld	24.310.775
17 Deposita	30.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser	939
Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.341.839
18 Kreditinstitutter	2.240.285
19 Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000
Selskabsskat	3.588
20 Øvrig anden gæld	182.133
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.461.006
Gældsforpligtelser	26.802.845
PASSIVER	51.830.993
21 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
23 Beregning af andelsværdi	

	2016 DKK	Budget 2016 DKK Ej revideret
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	1.458.346	1.458.345
Diverse indtægt	0	2.100
Indtægter, andelshavere i alt	1.458.346	1.460.445
2 Indtægter, udlejning		
Indtægter, beboelseslejemål	210.244	209.500
Tomgangsleje	-18.911	0
Regulering leje	-2.238	0
Lejeindtægter, erhvervslejemål	250.574	250.575
Indtægter, udlejning i alt	439.669	460.075
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	91.681	91.700
Forsikringer	33.898	82.000
Ejendomsskat og forsikringer i alt	125.579	173.700
4 Forbrugsafgifter		
Renovation	57.013	87.500
Varme	1.682	0
Elforbrug	36.913	0
Vandafgift	1.750	0
Forbrugsafgifter i alt	97.358	87.500
5 Renholdelse		
Gårdlaug	24.909	25.000
Skorstensfejning	789	0
Snerydning, grus og saltning	50	0
Fribolig	24.000	24.000
Renholdelse i alt	49.748	49.000

	2016 DKK	Budget 2016 DKK Ej revideret
6 Vedligeholdelse, løbende		
Varmeanlæg	31.350	0
El-pærer m.v.	117	0
Artikler fællesarealer	660	0
Pasning af grønne og befæstede arealer	9.527	0
Terrænbelægninger	70	0
Terræn, installationer diverse	17.375	0
Udv. vinduer/døre	36.726	0
Tag	2.225	0
Bygning udvendig diverse	380	0
Fjernelse af graffiti	1.002	1.000
Skadedyrsbekæmpelse	675	0
Diverse vedl. til budgettering	0	60.000
Vedligeholdelse, løbende i alt	100.107	61.000
7 Administrationsomkostninger		
Småanskaffelser	8.260	0
Administrationshonorar	57.810	27.810
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	32.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år	100.000	0
Advokathonorar	93.854	0
Varmeregnskabshonorar	19.497	18.500
Ingeniør eller øvrige honorarer	0	30.000
Refusion af driftsomkostninger	-300.000	0
Administrationsomkostninger i alt	14.421	108.310
8 Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamling	6.250	300
Mødeudgifter	0	1.000
Telefon og porto	0	300
Øvrige foreningsomkostninger i alt	6.250	1.600
9 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter	47.304	5.000
Gebyrer mv.	6.625	2.000
Gældsøvertagelse lån/tinglysning	122.380	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	1.159.491	1.286.300
Finansieringsomkostninger i alt	1.335.800	1.293.300

	2016 DKK
10 Grunde og bygninger	
Kostpris, primo	51.000.000
Total renovering Nørrebrogade, ny andelsbolig	187.500
Stempel- og tinglysningsafgift	306.660
Tillæg købesum, omkostningsdækning	300.000
	<u>51.794.160</u>
Grunde og bygninger i alt	<u>51.794.160</u>
	<u>51.794.160</u>
Den offentlige ejendomsvurdering for 2016 (årsomvurdering) udgør kr. 30.500.000.	
11 Beholdningsregnskab	
Indbetalt a conto	-17.072
Brændselsudgifter	11.771
Afregning varmeregnskab	-58.528
Overført til øvrig gæld	63.829
	<u>0</u>
Beholdningsregnskab i alt	<u>0</u>
12 Beholdningsregnskab	
Indbetalt a conto	-9.039
Vandudgift	4.664
Afregning vandregnskab	-62.438
Overført til øvrig gæld	66.813
	<u>0</u>
Beholdningsregnskab i alt	<u>0</u>
13 Andre tilgodehavender	
Andre tilgodehavender	425
Mellemregning med DATEA	7.596
	<u>8.021</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>8.021</u>

	2016 DKK
14 Egenkapital	
Andelsindskud	
Saldo primo	24.848.106
	<u>24.848.106</u>
Overført resultat m.v.	
Betalte prioritetsafdrag	240.732
Rest årets resultat	-82.520
	<u>158.212</u>
Egenkapital i alt	<u><u>25.006.318</u></u>
15 Andre hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udvendig vedligeholdelse	21.830
	<u>21.830</u>
Andre hensatte forpligtelser i alt	<u><u>21.830</u></u>
16 Prioritetsgæld	
Nykredit F10	17.286.000
GI 3%	7.024.775
	<u>24.310.775</u>
Prioritetsgæld i alt	<u><u>24.310.775</u></u>
Prioritetsgæld omkonverteret og indfriet 3/1 2017.	
17 Deposita	
Deposita	21.915
Forudbetalt leje	8.210
	<u>30.125</u>
Deposita i alt	<u><u>30.125</u></u>

	2016 DKK
18 Kreditinstitutter	
Spar Nord max 2.1	2.137.614
Nykredit 8117 4406243	250
Nykredit 8117 4423296	70.688
Nykredit 8117 4423288	31.733
	<hr/>
Kreditinstitutter i alt	2.240.285
	<hr/> <hr/>
Kassekredit indfries i forbindelse med omkonvertering af prioritetsgæld. Kassekreditten andrager max. kr. 2.600.000 ved midlertidig forhøjelse.	
19 Leverandører af varer og tjenesteydelser	
Revisorhonorar	35.000
	<hr/>
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	35.000
	<hr/> <hr/>
20 Øvrig anden gæld	
Andre skyldige omkostninger	22.765
Varmeregnskab	63.829
Vandregnskab	66.813
Restancer, boligafgifter	28.726
	<hr/>
Øvrig anden gæld i alt	182.133
	<hr/> <hr/>
21 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
Ingen.	

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet pant i foreningens ejendom. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen kr. 24.310.775. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til kr. 51.794.160.

Medlemmernes hæftelser

Medlemmerne hæfter ifølge vedtægternes § 5 alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, men kun såfremt pantkøberne ved gældsstiftelsen har taget forbehold herom, og foreningen har accepteret det.

Et medlem kan ingensinde afkræves solidarisk hæftelse.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtelsen.

Andelsindskuddet indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og forrentes ikke.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse 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 foreningen ikke forventer at afhænde den sidste ledige lejlighed.

Det er derfor ikke sandsynligt, at der bliver udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejere fortsat 6 lejligheder til ikke-medlemmer.

23 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15:

	DKK
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	25.006.318
Andelsværdi i alt	25.006.318

Ejendommen er indregnet til kostpris

	25.006.318		
Værdi pr. indskudt andelskrone	24.848.106	=	1,01
Senest vedtagne værdi på sidste års generalforsamling			0,00
Stigning i pct.			0,00%

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Oprindeligt andelsindskud	Andelsværdi pr. 1/1 2016	Andelsværdi
1 Nørrebrogade 108, st. tv.	1.171.000	1.141.154	1.148.419
1 Nørrebrogade 108, st. th.	721.000	702.623	707.097
1 Nørrebrogade 108, st. mf.	667.000	649.999	654.138
1 Nørrebrogade 108, 1. tv.	1.265.000	1.232.758	1.240.607
1 Nørrebrogade 108, 1. th.	883.000	860.494	865.973
1 Nørrebrogade 108, 2. tv.	1.265.000	1.232.758	1.240.607
1 Nørrebrogade 108, 2. th.	983.000	957.945	964.045
1 Nørrebrogade 108, 3. th.	1.220.000	1.188.905	1.196.475
1 Nørrebrogade 108 A, kælder	625.000	609.070	612.948
1 Nørrebrogade 108 A, st. th.	869.000	846.851	852.243
1 Nørrebrogade 108 A, 1. tv.	970.000	945.277	951.295
1 Nørrebrogade 108 A, 1. th.	869.000	846.851	852.243
1 Nørrebrogade 108 A, 2. th.	994.000	968.665	974.833
1 Nørrebrogade 108 A, 3. tv.	995.000	969.639	975.813
1 Nørrebrogade 108 A, 3. th.	994.000	968.665	974.833
1 Nørrebrogade 108 A, 4. tv.	995.000	969.639	975.813
1 Nørrebrogade 108 A, 4. th.	994.000	968.665	974.833
1 Nørrebrogade 108 A, 5.	1.500.000	1.461.768	1.471.075
1 Nørrebrogade 108 B, st. tv.	793.000	772.788	777.708
1 Nørrebrogade 108 B, st. th.	650.000	633.433	637.466
1 Nørrebrogade 108 B, 1. tv.	868.000	845.876	851.262
1 Nørrebrogade 108 B, 2. tv.	878.000	855.622	861.069
1 Nørrebrogade 108 B, 2. th.	992.000	966.716	972.871
1 Nørrebrogade 108 B, 3. th.	992.000	966.716	972.871
1 Nørrebrogade 108 B, 4. tv.	898.000	875.112	880.684
1 Nørrebrogade 108 B, 5.	1.447.000	1.410.119	1.419.097
26	25.498.000	24.848.106	25.006.318

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31-12-2016		01-01-2016	01-01-2015
		Antal	BBR areal m ²	BBR areal m ²	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	22	1.366	1.366	0
B2	Erhvervsandele	4	312	312	0
B3	Boliglejemål	6	355	355	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Kældre garager etc.)	0	0	0	0
B6	I alt	32	2.033	2.033	0

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
	Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		ÅR
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1900

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2016	Ejd.værdi (F2) divideret med m ² ultimo året (B6) kr. pr. m ²
--	-------------------------	------------------------------	---

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.606.660	25.384
----	---	-------------------	---------------

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2016	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året (B6) pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbek. 978 af 19/10-2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	121.528	x12	/	1.678	869
H2	Erhvervslejeindtægter	20.881	x12	/	1.678	149
H3	Boliglejeindtægter	17.520	x12	/	1.678	125

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	0	0	1168

NOTER

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.772	Andelsværdi på balancedagen divideret med samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	15.951	(Gældforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	30.724	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reno- vering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	0	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reno- vering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	0	49

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. ba- lancen) - gældsforpligtelser (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100, %
P	Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	48

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste tre år	0	0	143

PENNEO

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

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

Camilla Faber Andersen

Administrator

Serienummer: CVR:25326296-RID:92218934

IP: 80.167.239.61

2017-04-26 12:25:07Z

NEM ID 

Christian Frederik Harboe Wisum

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-559417593648

IP: 93.164.33.42

2017-04-28 15:43:21Z

NEM ID 

Frederik Christian Gjessing Vinten

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-795762703637

IP: 93.163.61.198

2017-04-30 09:47:45Z

NEM ID 

Sergej Tikhonov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-345170619304

IP: 94.145.110.190

2017-05-24 11:09:11Z

NEM ID 

Henning Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 87.116.31.253

2017-05-24 13:49:30Z

NEM ID 

Tommy Kronborg

Dirigent

Serienummer: CVR:25326296-RID:85929118

IP: 80.167.239.61

2017-05-31 07:16:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q672B-YOEN6-8KUQS-V7VL7-QTBME-AE0WU

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 tidsstemplet 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>