REVISIONSFIRMAET
HENRIK HOLMSTRØM DEGN

Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997

Årsrapport for året 2016/2017

Administrator:
Hupfeld & Hove Advokataktieselskab
Viemosevej 62
2610 Rødovre

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 CVR-nr.: 19 82 47 48 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Adresse	Birkedommervej 56 - 64 Skoleholdervej 33 - 37 Præstelængen 2 - 32 Degnestavnen 1 - 37 2400 København NV
Ejendommen	Matr. nr. 1077, 1078 og 1079 Utterslev
Bestyrelse	Alexander Olin Barfoed (formand) Nicolaj Åbroe Møller (kasserer) David Okulo Søren Buhl Simonsen Emilie Munch Johnson
Administrator	Hupfeld & Hove Advokataktieselskab Viemosevej 62 2610 Rødovre Tlf. 3527 8020
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe Horwath statsautoriserede revisorer

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 for året 2016/2017.

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 resultatet 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

Administrator:

Hupfeld & Hove Advokataktieselskab

København, den

I bestyrelsen:

Alexander Olin Barfoed (formand)

Nicolaj Åbroe Møller (kasserer)

David Okulo

Søren Buhl Simonsen

Emilie Munch Johnson

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 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.

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.

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:

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

- 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.

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.

København, den 18. september 2017

Crowe Horwath
CVR-nr. 33 25 68 76

Søren Jonassen
statsautoriseret revisor

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Skoleholdergården af 1997 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter
Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Øvrige omkostninger
Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat
Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

Balancen

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

Ved efterfølgende indregninger 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.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.
Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2016 - 30. juni 2017

				2015/16
Indtægter				1.000 kr.
Boligafgifter			11.889.571	11.817
Lejeindtægter, beboelse			1.247.370	1.286
Lejeindtægter, erhverv			276.955	165
Lejeindtægter, garager - P-pladser - kælder			96.258	85
Parkeringsafgifter			6.370	7
Vaskeriindtægter			473.272	462
Renteindtægter, bank			0	8
Lejeindtægter m.v., beboerhus			21.965	22
Salg af traktor			0	55
Andre indtægter			10.493	4
Indtægter i alt			14.022.254	13.911
Omkostninger				
Renteomkostninger:				
Prioritetsrenter			3.219.935	3.389
Driftsomkostninger:				
Ejendomsskatter	note 1	3.277.999		3.309
Elektricitet		279.871		324
Forsikringer		430.080		476
Serviceabonnementer, vaskeri og døgnvagt		161.255		180
Lønninger inkl. pensioner m.v.		397.990		1.136
Egedal Anlæg & Ejendomsservice		1.391.801		325
Trappevask, hovedrengøring, vinduespolering m.v.		0		365
Snerydning		14.500		0
			5.953.496	6.115
Reparation og vedligeholdelse		note 2	2.118.853	1.813
Administrationsomkostninger:				
Administrationshonorar, forening		561.263		557
Administrationshonorar, vaskeri		25.300		25
Administrationshonorar, antenne		45.157		46
Administrationshonorar, nøgleoplysningsskema		3.500		3
Advokathonorar/sagsomkostninger		32.500		36
Vurderingshonorar, ejendomsmægler		18.750		19
Varmeregnskabshonorar		19.337		50
Rådgiverhonorarer		15.029		28
Revisionshonorar		57.375		57
			778.211	821
Foreningsomkostninger		note 3	245.759	337
Øvrige omkostninger		note 4	468.927	337
Omkostninger i alt			12.785.181	12.812
Årets regnskabsmæssige resultat			1.237.073	1.099
Ordinære afdrag på prioritetsgæld			- 1.210.956	- 1.123
Årets kontante resultat			26.117	- 24

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Balance pr. 30. juni 2017

Aktiver

Anlægsaktiver			
Ejendommen		note 5	333.000.000
Faldstammeprojekt - igangværende byggesag:			
Saldo pr. 1. juli 2016		8.191.335	
Afholdte udgifter i 2016/2017		6.186.057	
Samlede omkostninger (afsluttet)		14.377.412	
Overført til hensættelser til faldstammeprojekt		14.377.412	0
Anlægsaktiver i alt			333.000.000
Omsætningsaktiver			
Restancer			65.712
Diverse tilgodehavender			41.843
Antenneregnskab:			
Saldo pr. 1. juli 2016		234.924	
Omkostninger	1.393.367		
Indtægter	1.372.467	20.900	
		255.824	
Heraf udgiftsført (note 4)		200.000	55.824
IZetttle konto,(Fælleshus)			8.581
Danske Bank:			
Konto nr. 2741-762806 - Driftskonto		6.687.087	
Konto nr. 11684769 - Faldstammeprojekt		1.898.830	
Konto nr. 2741-764981 - Bestyrelsens konto		12.199	
Konto nr. 4816-027616 - Fælleshuset		12.133	
Konto nr. 466-7905 - Girokonto		1.275.149	9.885.398
Kassebeholdning:			
Bestyrelsen		489	
Beboerhus		10.158	10.647
Forudbetalte omkostninger			325.730
Omsætningsaktiver i alt			10.393.735
Aktiver i alt			343.393.735

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Balance pr. 30. juni 2017

Passiver

Egenkapital		
Andelskapital:		
Saldo pr. 1. juli 2016	3.533.805	
Tilgang i 2016/2017	19.305	3.553.110
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom:		
Saldo pr. 1. april 2016	251.921.717	
Opskrivning i 2016/2017	30.134.475	282.056.192
Reservefond:		
Saldo pr. 1. april 2016	- 75.413.282	
Tilgang i 2016/2017 vedr. salg af andele	922.005	
Kurstab og omkostninger ved omprioritering	- 4.145.596	
Restbeløb hensættelse til faldstammeprojekt	622.588	
Hensat til konjunkturudligning	- 4.600.917	
Årets resultat	1.237.073	- 81.378.129
Egenkapital i alt		204.231.173
Hensættelser		
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.v.:		
Saldo pr. 1. juli 2016 - faldstammeprojekt	15.000.000	
Afsluttet faldstammeprojekt	14.377.412	
	622.588	
Rest overføres til egenkapital	622.588	0
Hensættelse til konjunkturudligning:		
Saldo pr. 1. juli 2016	10.098.212	
Hensat i 2016/2017	4.600.917	14.699.129
Hensættelser i alt		14.699.129
Gældsforpligtelser		
Mellemregning andele og overdragelser, netto		3.041.553
Forudbetalt boligafgift m.v.		39.829
Varmeregnskab 2016/2017:		
Omkostninger	2.099.148	
Indtægter	2.356.469	257.321
Deposita og fast forudbetalt husleje		429.746
Skyldige omkostninger	note 6	1.552.139
Prioritetsgæld	note 7	119.142.845
Gældsforpligtelser i alt		124.463.433
Passiver i alt		343.393.735
Eventualforpligtelser m.v.	note 8	

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Noter til årsrapporten for 2016/2017

		2015/16 1.000 kr.
Note 1. Ejendomsskat		
Ejendomsskat	1.441.384	1.460
Renovation	794.045	872
Vandafgift	1.042.570	977
	3.277.999	3.309
Note 2. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	168.077	30
Murer	46.465	60
Snedker og tømrer	166.340	161
Blikkenslager	111.376	229
Reparation af centralvarmeanlæg	104.183	156
Isolering af varmecentral	0	98
Elektriker	222.380	166
Glarmester	0	19
Renovering af ejendomskontor	0	335
Kloakservice	28.562	0
Reparation af vaskeri	8.127	46
Indkøb af vaskemiddel m.v.	85.801	95
Låseservice, indkøb af nøgler m.v.	51.762	54
Skadedyrsbekæmpelse	30.547	0
Renovering af kælderskakte, trapper og fuger	553.750	0
Udgifter til gård og veje	243.040	103
Fælleshus	35.144	46
Legeplads	84.334	0
Anden vedligeholdelse, nyanskaffelser og materialer	178.965	215
	2.118.853	1.813

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Noter til årsrapporten for 2016/2017

		2015/16 1.000 kr.
Note 3. Foreningsomkostninger		
Telefon m.v.	22.402	39
Hjemmeside	4.866	2
Kontorartikler, porto og fotokopier	45.139	65
Generalforsamling og møder	37.766	50
Bestyrelsesudgifter og -godtgørelse	27.628	43
Kontingent, arbejdsgiverforening	0	4
Bankgebyrer m.v.	30.611	28
Varmeandel, viceværtkontor og bestyrelseskontor	17.220	18
Blomster, gaver m.v.	16.240	13
Tilskud fra Københavns Kommune	0	- 8
Vaskebrikker	0	20
Beboeraktiviteter, juletræ, fastelavn m.v.	29.897	50
Diverse	13.990	13
	245.759	337
Note 4. Øvrige omkostninger		
Andel af antenneregnskab	200.000	0
Tab og tomgangsvarme vedr. fraflyttede lejere	0	5
Afskrivning, udskiftning af belysning, note 5	99.157	121
Afskrivning, installation af varmemålere, note 5	41.990	42
Afskrivning, vaskerier, note 5	127.780	126
Afskrivning, driftsmateriel, note 5	0	43
	468.927	337

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Noter til årsrapporten for 2016/2017

Note 5. Ejendommen

Ejendommens anskaffelsessum:				
Saldo pr. 1. juli 2016				49.698.570
Forbedringer til afskrivning:				
Udskiftning af belysning:				
Saldo pr. 1. juli 2016		484.000		
Korrektion af endeligt afholdt beløb		- 54.603		
		429.397		
Afskrivning:				
2015/2016, korrektion	- 10.923			
2016/2017,				
20% af kr. 550.397 - 2. år	110.080	99.157	330.240	
Installation af varmemålere:				
Saldo pr. 1. juli 2016		167.958		
Afskrivning, 20% af kr. 209.948 - 2. år		41.990	125.968	456.208
Vaskerier:				
Maskinanskaffelser i 2008/2009:				
Saldo pr. 1. juli 2016		18.398		
Afskrivning, 10% af kr. 91.998 - 9. år		9.199	9.199	
Maskinanskaffelser i 2009/2010:				
Saldo pr. 1. juli 2016		14.037		
Afskrivning, 10% af kr. 46.790 - 8. år		4.679	9.358	
Maskinanskaffelser i 2011/2012:				
Saldo pr. 1. juli 2016		23.395		
Afskrivning, 10% af kr. 46.790 - 6. år		4.679	18.716	
Maskinanskaffelser i 2012/2013:				
Saldo pr. 1. juli 2016		28.074		
Afskrivning, 10% af kr. 46.790 - 5. år		4.679	23.395	
Maskinanskaffelser i 2013/2014:				
Saldo pr. 1. juli 2016		463.631		
Afskrivning, 10% af kr. 46.790 - 4. år		66.233	397.398	
Maskinanskaffelser i 2014/2015:				
Saldo pr. 1. juli 2016		35.400		
Afskrivning, 10% af kr. 44.250 - 3. år		4.425	30.975	
Maskinanskaffelser i 2015/2016:				
Saldo pr. 1. juli 2016		44.820		
Afskrivning, 10% af kr. 49.800 - 2. år		4.980	39.840	
Maskinanskaffelser i 2016/2017:				
Anskaffet 2016/2017		289.055		
Afskrivning, 10% af kr. 289.055 - 1. år		28.906	260.149	789.030
Overførsel				50.943.808

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Noter til årsrapporten for 2016/2017

Note 5. Ejendommen (fortsat)

Overførsel		50.943.808
Opskrivning af ejendom:		
Saldo pr. 1. juli 2016	251.921.717	
Opskrivning til handelsværdi som udlejningsejendom ifølge vurdering foretaget af ejendomsmægler og valuar, MDE, Emil Molte-Bjerre, Danbolig Erhverv København A/S, den 14. september 2017	30.134.475	282.056.192
Bogført værdi pr. 30. juni 2017		333.000.000

Valuarvurderingen er baseret på en afkastprocent på 2,10%. En eventuel ændring i den anvendte afkastsats kan have en væsentlig effekt på valuarvurderingen. Dagsværdien kan derfor være følsom overfor udsving i afkastprocenten.

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 251.000.000 og er ikke ændret siden.

Note 6. Skyldige omkostninger

Forudbetalt leje, fælleshus	2.800
Revisionshonorar	57.375
Fjernvarme	92.799
Viceværtservice	116.158
Mellemregning med administrator	21.350
Skyldig vedr. faldstammeprojekt	645.172
Skyldig vedr. renovering af kælderskakte, trapper og fuger	553.750
Skyldige håndværkeromkostninger og anskaffelser	62.735
	1.552.139

Note 7. Prioritetsgæld	Kursværdi	Nominel restgæld
RD - 2,1144% - restløbetid 27 ¾ år - kontantlån	25.836.171	25.966.130
RD - 2,0000% - restløbetid 27 ¾ år - obligationslån - (der er aftalt afdragsfrihed indtil 31. december 2024)	70.807.072	73.360.000
RD - 2,2460% - restløbetid 28 ½ år - kontantlån	15.415.258	15.227.598
Grundejernes Investeringsfond, 1,5%	4.589.117	4.589.117
	116.647.618	119.142.845

Periodens ordinære afdrag på prioritetsgæld udgør kr. 1.210.956.

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Noter til årsrapporten for 2016/2017

Note 8. Eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelse
Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen flere usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed forsat.

Ophørsskatten opgøres først når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, det vil sige i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/erhvervslejemål.

Som følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål, som foreningen eventuelt har solgt siden den 19. maj 1994.

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Noter til årsrapporten for 2016/2017

Note 9. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi er pr. 30. juni 2017 efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital ifølge regnskab		204.231.173
Prioritetsgæld til kursværdi	116.647.618	
Nominel restgæld	119.142.845	2.495.227
Reguleret egenkapital pr. 30. juni 2017		206.726.400

Andelsværdi pr. andelskrone: 206.726.400 / 3.553.110 = **58,182**

Andelsværdi pr. m²: 206.726.400 / 21.534 m² = **kr. 9.600,00 pr. m²**

Andelsværdien blev på seneste ordinære generalforsamling den 31.10.2016 vedtaget til 50,909 eller kr. 8.400,00 pr. m².

Areal	Værdi pr. lejlighed	Antal andele	Samlet andelsværdi
44 m²	**422.400**	1	422.400
54 m²	**518.400**	137	71.020.800
55 m²	**528.000**	7	3.696.000
56 m²	**537.600**	105	56.448.000
58 m²	**556.800**	7	3.897.600
61 m²	**585.600**	25	14.640.000
62 m²	**595.200**	4	2.380.800
63 m²	**604.800**	6	3.628.800
64 m²	**614.400**	2	1.228.800
71 m²	**681.600**	8	5.452.800
75 m²	**720.000**	6	4.320.000
76 m²	**729.600**	3	2.188.800
78 m²	**748.800**	3	2.246.400
79 m²	**758.400**	5	3.792.000
108 m²	**1.036.800**	9	9.331.200
110 m²	**1.056.000**	2	2.112.000
112 m²	**1.075.200**	14	15.052.800
122 m²	**1.171.200**	3	3.513.600
141 m²	**1.353.600**	1	1.353.600
		348	206.726.400

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Noter til årsrapporten for 2016/2017

Note 10. Nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 stk. 2 og 4 i henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.
Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi i henhold til bekendtgørelsens § 3 stk. 1.
De anvendte referencer henviser til de anvendte i nøgleoplysningsskemaet, bilag 1 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Fordeling af lejligheder
Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 30.06.2017

Boligtype		**Antal**	**Areal m²**
B1	Andelsboliger	348	21.534
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	42	2.422
B4	Erhvervslejemål	8	495
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	54
B6	I alt	399	24.505

Fordelingstal		**BBR areal**	**Andet areal**	**Indskud**	**Andet**
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelses år	1997			
D2	Ejendommens opførelses år	1934			

E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?	Nej
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

		Anskaffelsesprisen	**Valuar vurdering**	**Offentlig vurdering**
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	**Kr. pr. m²**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		333.000.000	13.589
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		14.699.129	600
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			4,41%

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

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

Noter til årsrapporten for 2016/2017

Note 10. Nøgletal (forsat)

		Totaler	Kr. pr. andels-m²
H1	Boligafgift	11.904.705	553
H2	Erhvervslejeindtægter	323.827	15
H3	Boliglejeindtægter	1.281.300	60

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud	1.528.747	1.099.072	1.237.073
	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m² (sidste 3 år)	72	51	57

		Kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	9.600
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.297
K3	Teknisk andelsværdi	14.897

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m²)	56	50	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m²)	0	57	624
M3	Vedligeholdelse i alt	56	107	673

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	63%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag på gæld	1.033.995	1.123.457	1.210.956
	Årets afdrag på gæld pr. andels-m² (sidste 3 år)	48	52	56

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

PENNEO

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

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

Niels Hupfeld
Administrator
På vegne af: Administrator
Serienummer: PID:9208-2002-2-479905432377
IP: 62.243.127.234
2017-10-04 09:22:17Z
NEM ID

Søren Buhl Simonsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-599990428229
IP: 87.49.147.202
2017-10-04 10:34:02Z
NEM ID

Nicolaj Åbroe Møller
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-169610595114
IP: 62.242.147.20
2017-10-04 13:43:53Z
NEM ID

Emilie Munch Johnson
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-706641025191
IP: 212.27.22.190
2017-10-04 19:53:18Z
NEM ID

Alexander Olin Barfoed
Bestyrelsesformand
På vegne af: A/B Skoleholdergården af 1997
Serienummer: PID:9208-2002-2-815784310013
IP: 77.241.138.174
2017-10-05 07:41:27Z
NEM ID

David Okumu Okulo
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-188874404291
IP: 80.162.38.168
2017-10-08 04:44:04Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 6FJHC-YX8FJ-HCSTK-GLTU0-LWBZQ-DX8GE

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**