

OLE BENTZEN  
Civiløkonom  
Ravnsborgvej 30  
6100 Haderslev

Andelsboligforeningen Sønderboulevard 76/  
Sankelmarksgade 22

Årsregnskab 2017

CVR 60 95 56 11

## RESULTATOPGRELSE FOR PERIODEN 1/1 TIL 31/12 2017

<u>Indtægter</u>	2017	2016
Boligafgifter	-907.386	907.388
Husleje	-120.000	120.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>-1.027.386</b>	<b>1.027.388</b>
 <u>Udgifter</u>		
Prioritetsrenter	207.160	287.884
Renter kreditorer	411	213
Renter bank	3.277	10
Ejendomsskatter og afgifter	151.042	153.328
Forsikringer	60565	59.648
El-trappelys mv	33.596	21.707
Administration	40.000	40.000
Revision	14.500	14.000
Gårdlaug	20.269	31.183
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	7.753	6.502
Gebyrer giro m.v.	3.999	1.312
Kontingenter	4236	4.236
Ejendommens andel af vand og varme	475	478
Varme og vandregnskaber	16.071	14.724
Kontorartikler mv	1.530	25
Vinduspølering	6.000	5.800
Indtægter vaskeri	-13.311	-9.528
<b>Udgifter excl. Vedligeholdelse</b>	<b>557.572</b>	<b>631.522</b>
Vedligeholdelse iflg. Specifikation	415.213	22.687
<b>Udgifter i alt</b>	<b>972.785</b>	<b>654.209</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-54.601</b>	<b>373.179</b>
Beregnete selskabsskat	0	0
Ekstraordinære indtægter/udgifter	19835	199.732
<b>Regnskabsmæssig resultat ( Overskud )</b>	<b>-34.766</b>	<b>173.447</b>

## BALANCE 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
Danske Bank A/S	0	503.898
Arbejdernes Landsbank	16.510	16.510
Mellemregning administrator	733,57	-153
Restancer - boligafgifter	40.606	36.406
Periodisering	17.900	27.668
Diverse tilgodehavener	4.375	6.250
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>80124,57</b>	<b>590.579</b>
Ejendom - bogført værdi 1/1	35.000.000	25.574.916
Opskrevet	0	9.425.084
Modernisering af bagtrappe	373.523	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>35.373.523</b>	<b>35.000.000</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>35.453.648</b>	<b>35.590.579</b>
<b>PASSIVER</b>		
Danske Bank	117.286	0
Skyldige omkostninger	79.850	32.750
Deposita	45.505	45.505
<u>Mellemregnskab varmeregnskab</u>		
Beboerne betalt ac	205.400	201.200
Fjernvarmeanlæg	<u>-194.906</u>	10.494,00
		-199.982
<u>Mellemregning vandregnskab</u>		
Beboerne betalt ac	67.000	66.000
Vandværk	<u>-70.492</u>	-3.492
		-64.142
Tilbageholt vedr. Vand/Varme	9.000	3.000
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>258.643</b>	<b>84.331</b>
Prioritetsgæls	7.750.908	8.096.918
<b>Gæld i alt</b>	<b>8.009.551</b>	<b>8.181.249</b>
<b>AKTIVER-GÆLD</b>	<b>27.444.097</b>	<b>27.409.330</b>

**Hvilken andelskapital fremkommer således:**

Andelskapital primo	27.409.330	17.859.050
Periodens resultat	34.766	173.446
Opskrivning ejendom	0	9.376.834
<b>Andelskapital til fordeling</b>	<b>27.444.096</b>	<b>27.409.330</b>

	<b>Pr. Lejlighed</b>	<b>I alt</b>
Lejligheder med andelsbevis nr. 3-4-5-6-7-8-9-10 med fordelingstal 12	1524672	12197376
Lejligheder med andelsbevis nr. 11-12-14-16-18-20 med fordelingstal 10	1270560	7623359,9
Lejligheder med andelsbevis nr. 15-17-19-21-25 med fordelingstal 9	1143504	5717519,9
Lejlighed med andelsbevis 22 med fordelingsstald 8	1016448	1016448
Lejlighed med andelsbevis 23 med fordelingstal 7	889392	889392
<b>I alt</b>		<b>27444096</b>

Der henvises i øvrigt til " Nøgleoplysningskema " af 9/2 2016,

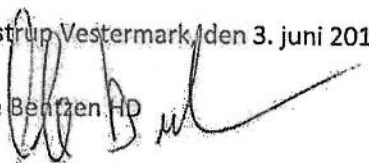
**REVISIONSPÅTEGNING**

Nærværende regnskab for 2017, som jeg har revideret, er opstillet på grundlag af administrators bilagsmateriale, samt supplerende oplysninger.

Ejendommen blev i forbindelse med årsregnskab 2016 vurderet af en valuar til kr. 37.500.000. Generalforsamlingen for årsregnskab 2016 besluttede, at værdiansætte ejendommen til kr. 35.000.000. I regnskabsåret 2017 er ejendommens bagtrapper blevet moderniseret/ vedligeholdt for kr. 747.047 . I Nærværende regnskab er vedligeholdelsen medtaget med 50% kr. 373.524 og som en forbedring af ejendommen 50% eller kr. 373.523.

Vilstrup, Vestermark, den 3. juni 2018

Ole Benntzen HD



## Specifikationer til årsregnskab 2017

	2017	2016
Blikkenslager	0	1.321
Varmeanlæg	7.973	0
Manual varmeregnskab	1.325	1.283
Elektriker	1.063	4.700
Viceværtsartikler mv	3.050	2.398
Ventilation	2.604	2.570
Grafityservice	10.686	10.415
Svampeundersøgelser	14.988	0
Bagtrappe moderniseret/vedligeholdt	747.047	0
Heraf skønmæssig overført til ejendomsforbedring	<u>-373.523</u>	0
<b>Årets vedligeholdelse</b>	<b>415213</b>	<b>22.687</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>		
Kurstab nyt lån	0	124.944
Gebyrer omprioritering	0	38.032
Tinglysning	1.660	4320
Gebyr administrator vedr omprioritering	0	8000
Genhusning	0	5686
Vurdering af ejendom	0	18750
Opmåling	6.875	0
Stiftelsesprovision	3.000	0
Gebyr byggesag samt ejendomsrapport	8.300	0
<b>I alt</b>	<b>19835</b>	<b>199.732</b>
<b>Opgørelse af skattepligtig indkomst</b>		
Husleje iflg. Regnskab	120.000	
Viceværteljighed	31.472	
<b>Indtægter i alt</b>	<b>151.472</b>	
Udgifter iflg. Regnskab	972.634	
Vicevært	31.472	
<b>Omkostninger til fordeling</b>	<b>1.004.106</b>	
Udlejningens andel 1.004.106 x125:889	141185	
<b>Skattemæssig overskud</b>	<b>10.287</b>	
Skattemæssig underskud 1/1 2017	317.607	
Periodens skattemæssige indkomst	-10.287	
<b>Saldo 31/12 2017</b>	<b>307.320</b>	



## ***K.A.H. ADMINISTRATION***

***H.C. Andersens Boulevard 51, 2.mf., 1553 København V***

På den ordinære generalforsamling i A/B Sønder Boulevard 76/Sankelmarksgade 21 mandag den 25. juni 2018 stiller bestyrelsen følgende 2 forslag:

1. Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens nuværende lån i Realkredit Danmark til et Flex-life 10ir med 3 års indledende afdragsfrihed og en samlet løbetid på 20 år. Besparelsen pr. år i de 3 første år vil andrage ca. kr. 420.000,00. Samlet besparelse ca. kr. 1.250.000,00. Derefter fortsat fast rente i yderligere 7 år, hvilket giver en forventet ydelse på niveau med det nuværende lån i disse 7 år. Først efter 10 år er der en renterisiko og til den tid vil lånet være barberet ned til knap 4,7 mill. kroner. Afdragsfriheden kan udvides efter foreningens, d.v.s. generalforsamlingens, beslutninger på senere tidspunkter.
2. Bestyrelsen bemyndiges til at afholde udgifter for udarbejdelse af projekt for hovedbyggetilladelse for etablering af flest muligt altaner i foreningens ejendom. Myndighedsbehandling hos Københavns Kommune. Evt. udarbejdelse af statisk projekt samt yderligere myndighedsbehandling hos Københavns Kommune.