DEAS
EJENDOMS-
ADMINISTRATION

A/B Odin
Jagtvej 119 - 121
2200 København N
CVR nr. 80194412

Årsrapport

for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Ejd. 107390/SSB

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2016/17 for A/B Odin.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12. oktober 2017

Administrator

DEAS A/S

Soffi Sesse Xenia Bonde
administrator

Martin Wamsler
regnskabschef

Bestyrelsen

København N, den 12. oktober 2017

Leif Jensen
formand

Peter Olesen

Jakob Peter Witt

Jesper Tranberg - Hansen

Kirsten Gamstad Sørensen

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. november 2017.

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Odin

Konklusion:
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Odin for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-23. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 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
Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet
Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 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 og administrators interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 Ø, den 12. oktober 2017

Revisionsfirmaet
Niels Harder A/S
CVR-nr. 44682915

Niels Harder
Statsautoriseret revisor

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Odin for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgletalsoplysninger 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.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Driftsmidler m.v. optages til købspris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler	10 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

Andelskroneopgørelse
Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

	Resultatopgørelse	Regnskab 01/08 2016 - 31/07 2017	Budget (ikke revideret) 01/08 2016 - 31/07 2017	Regnskab 01/08 2015 - 31/07 2016
	Indtægter			
1	Indtægter	2.224.395	2.224.500	2.220.919
2	Renteindtægter	2.452	0	7.055
	Indtægter i alt	**2.226.847**	**2.224.500**	**2.227.974**
	Udgifter			
3	Bidrag til grundejerforening m.m	61.441	62.500	89.355
4	Ejendomsskatter og afgifter	388.129	407.300	402.327
5	Forsikringer og abonnementer	148.268	134.800	153.876
6	Renholdelse og vicevært	118.924	132.700	124.648
	Administrationshonorar	66.478	66.100	67.264
7	Øvrige administrationsomkostninger	79.044	67.800	91.199
8	Vedligeholdelse	243.535	300.000	199.019
9	Større vedligeholdelsesarbejder	1.016.200	0	1.009.085
10	Renteudgifter	572.353	572.400	585.858
11	Afskrivninger	36.903	37.000	36.903
	Udgifter i alt	**2.731.275**	**1.780.600**	**2.759.534**
	Driftsresultat	**-504.428**	**443.900**	**-531.560**
	Prioritetsafdrag	-437.019	-437.000	-426.033
	Årets resultat	**-941.447**	**6.900**	**-957.593**

Årets resultat overføres til overført resultat.

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

	Aktiver	Balance 31/7 2017	Balance 31/7 2016
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen Jagtvej 119 - 121	17.257.254	17.257.254
13	Driftsmidler	38.058	74.961
	Materielle anlægsaktiver i alt	**17.295.312**	**17.332.215**
	Anlægsaktiver i alt	**17.295.312**	**17.332.215**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udlæg for lejere	43.921	43.063
	Andre tilgodehavender	22.058	0
	Tilgodehavende	7.374	19.852
	Forudbetalte omkostninger	32.270	93.760
	Tilgodehavender i alt	**105.623**	**156.675**
14	**Likvide beholdninger**	**1.808.493**	**2.728.809**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.914.116**	**2.885.484**
	Aktiver i alt	**19.209.428**	**20.217.699**

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

	Passiver	Balance 31/7 2017	Balance 31/7 2016
	Egenkapital		
	Andelskapital	29.327	29.327
15	Overført resultat	886.563	1.390.991
	Egenkapital i alt	**915.890**	**1.420.318**
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	17.995.703	18.432.722
17	Depositum og forudbetalt leje	142.403	160.619
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**18.138.106**	**18.593.341**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m	41.166	43.328
	Kreditorer	0	59.896
18	Anden gæld	114.189	61.631
19	Varmeregnskab	77	39.185
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**155.432**	**204.040**
	Gældsforpligtelser i alt	**18.293.538**	**18.797.381**
	Passiver i alt	**19.209.428**	**20.217.699**

21 Eventualforpligtelser

22 Andelsværdiberegning

23 Nøgletalsoplysninger pr. 31/7 2017 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

Noter		Regnskab 01/08 2016 - 31/07 2017	Budget ikke revideret 01/08 2016 - 31/07 2017	Regnskab 01/08 2015 - 31/07 2016
1	**Indtægter**			
	Erhvervsleje	92.234	92.400	88.758
	Boligafgift andelshavere	1.710.915	1.710.900	1.710.915
	Boligafgift erhvervsandel	421.246	421.200	421.246
	Indtægter i alt	**2.224.395**	**2.224.500**	**2.220.919**
2	**Renteindtægter**			
	Renteindtægter, bank	2.452	0	7.055
	Renteindtægter i alt	**2.452**	**0**	**7.055**
3	**Bidrag til grundejerforening m.m.**			
	Bidrag til gårdlaug	61.441	62.500	89.355
	Bidrag til grundejerforening m.m. i alt	**61.441**	**62.500**	**89.355**
4	**Ejendomsskatter og afgifter**			
	Ejendomsskatter	162.136	164.600	151.507
	El	31.713	40.800	40.471
	El hvor beboere har glemt tilmelding	0	0	239
	Vand	98.437	103.500	103.258
	Renovation	81.031	98.400	106.852
	Rottebekæmpelse	2.300	0	0
	Renhold fortove	12.512	0	0
	Ejendomsskatter og afgifter i alt	**388.129**	**407.300**	**402.327**
5	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	85.559	110.400	106.022
	Glasforsikring	1.703	0	0
	Arbejdsskadeforsikring	1.834	2.500	593
	Ansvarsforsikring	3.763	3.700	1.233
	Kontingent	7.112	8.000	7.570
	Service - vaskerimaskiner	10.141	10.200	10.026
	Service - skadedyr	8.750	0	0
	Andelsnet	29.406	0	28.432
	Forsikringer og abonnementer i alt	**148.268**	**134.800**	**153.876**

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

Noter		Regnskab 01/08 2016 - 31/07 2017	Budget ikke revideret 01/08 2016 - 31/07 2017	Regnskab 01/08 2015 - 31/07 2016
6	**Renholdelse og vicevært**			
	Lønudgift	8.200	9.700	9.696
	Vinduespolering	7.750	4.000	3.875
	Ejendomsservice og trappevask	93.192	95.000	93.192
	Snerydning/vejsalt	6.875	10.000	7.188
	Materialeudgifter	0	6.000	4.051
	Drift af fælleslokaler	2.907	8.000	6.646
	Renholdelse og vicevært i alt	**118.924**	**132.700**	**124.648**
7	**Øvrige administrationsomkostninger**			
	Andre honorarer	825	0	4.031
	Revisor	17.100	17.100	16.750
	Advokat	0	0	3.125
	Anden konsulent	17.506	0	0
	Udarbejdelse af varmeregnskab	16.335	15.700	24.521
	Gebyrer, tingsbogsattester m.v	3.874	4.000	3.589
	Kontorartikler	0	0	2.331
	Porto	3.113	7.000	6.328
	Arbejdsdag	0	8.000	11.404
	Mødeudgifter	4.354	8.000	7.636
	Bestyrelsesudgift	12.262	8.000	8.593
	Beboeraktiviteter	1.771	0	0
	Transportudgifter	276	0	41
	Gaver og repræsentation	1.628	0	2.850
	Øvrige administrationsomkostninger i alt	**79.044**	**67.800**	**91.199**

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

Noter		Regnskab 01/08 2016 - 31/07 2017	Budget ikke revideret 01/08 2016 - 31/07 2017	Regnskab 01/08 2015 - 31/07 2016
8	**Vedligeholdelse**			
	Bygningsbasis			
	Terrændæk, Kælder	0	0	44.400
	Primære bygningsdele			
	Teglfacader	53.025	0	0
	Trapper	32.693	0	0
	Altaner	0	0	18.280
	Komplementerende bygningsdele			
	Døre i facade	9.464	0	17.243
	Låse og nøgler	7.460	0	6.850
	Døre i indervægge	0	0	11.661
	Badeværelser	14.569	0	0
	Påbyggede lofter	25.031	0	0
	Taghætter	0	0	14.156
	VVS-anlæg			
	Afløb	0	0	39.277
	Sanitet	13.645	0	2.315
	Vandinstallationer	51.603	0	0
	Vandarmatur	2.487	0	0
	Varmeinstallationer	16.984	0	15.074
	Radiatorer/Ventiler	3.608	0	7.093
	Armaturer	951	0	0
	Vaskemaskiner (Fælles)	394	0	0
	El-anlæg			
	El-anlæg	2.256	0	1.644
	Belysningsanlæg	6.380	0	9.001
	Ringeanlæg	0	0	2.831
	Overvågningsanlæg	0	0	3.054
	Øvrige dele og anlæg			
	Kloakanlæg	731	0	0
	Havebænke/-borde	890	0	0
	Andet udstyr i fællesareal	0	0	5.854
	Beplantning	1.103	0	286
	Fællesarealer	261	0	0
	Budgetteret vedligeholdelse	0	300.000	0
	Vedligeholdelse i alt	**243.535**	**300.000**	**199.019**
9	**Større vedligeholdelsesarbejder**			
	Udskiftning faldstammer og vandstrenge	1.016.200	0	1.009.085
	Større vedligeholdelsesarbejder i alt	**1.016.200**	**0**	**1.009.085**
10	**Renteudgifter**			
	Renteudgifter, bank	0	0	24
	Administrationsbidrag	105.964	106.000	108.460
	Prioritetsrenter	466.389	466.400	477.374
	Renteudgifter i alt	**572.353**	**572.400**	**585.858**

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

Noter		Regnskab 01/08 2016 - 31/07 2017	Budget ikke revideret 01/08 2016 - 31/07 2017	Regnskab 01/08 2015 - 31/07 2016
11	**Afskrivninger**			
	Afskrivning på driftsmateriel.....	36.903	37.000	36.903
	Afskrivninger i alt.....	**36.903**	**37.000**	**36.903**

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

Noter				Regnskab 01/08 2016 - 31/07 2017	Regnskab 01/08 2015 - 31/07 2016
12 Ejendommen Jagtvej 119 - 121					
Anskaffelsessum				17.257.254	17.257.254
Ejendommen Jagtvej 119 - 121 i alt				**17.257.254**	**17.257.254**
13 Driftsmidler					
Driftsmidler - saldo primo				74.961	111.864
Driftsmidler, afskrivning i året				-36.903	-36.903
Driftsmidler i alt				**38.058**	**74.961**
14 Likvide beholdninger					
AL 5361-0250824 bestyrelseskonto				1.721	8.974
Danske Bank 3001-10633419				0	11.089
Arbejdernes Landsbank 5361-0000 250 816				1.806.772	2.708.746
Likvide beholdninger i alt				**1.808.493**	**2.728.809**
15 Overført resultat					
Saldo primo				1.390.991	1.922.551
Afdrag prioritetsgæld				437.019	426.033
Overført resultat				-941.447	-957.593
Overført resultat i alt				**886.563**	**1.390.991**
16 Prioritetsgæld					
	Bidrag	**Rente**	**Afdrag**		
Realkredit Danmark 2,5528% 18.895.000...	105.964	466.389	437.019	17.995.703	18.432.722
Prioritetsgæld i alt	**105.964**	**466.389**	**437.019**	**17.995.703**	**18.432.722**

Oplysninger om realkreditlån

Realkredit Danmark 2,5528% 18.895.000 er et kontantlån med en restløbetid på 27 år og 11 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,58%. Obligationsrestgælden andrager kr. 19.287.432.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. juli 2017 kr. 18.878.538.

Næste års afdrag udgør kr. 448.282

17 Depositum og forudbetalt leje		
Depositum	142.403	160.619
Depositum og forudbetalt leje i alt	**142.403**	**160.619**
18 Anden gæld		
Skyldig AM-bidrag	0	64
Skyldige omkostninger	114.189	61.567
Anden gæld i alt	**114.189**	**61.631**
19 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-85.849	-84.405
Varmeudgifter	82.166	83.125
Afregning af årets regnskab	3.606	-37.905
Varmeregnskab i alt	**-77**	**-39.185**

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

Noter		Regnskab 01/08 2016 - 31/07 2017	Regnskab 01/08 2015 - 31/07 2016
20	**Antenneregnskab**		
	Saldo primo	0	4.789
	Internet - Andels.net	0	-85.008
	Løbende afgifter	0	108.651
	Overført til drift	0	-28.432
	Antenneregnskab i alt	**0**	**0**

21 **Eventualforpligtelser**

Ejendomsavancebeskatning
A/B Odin skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse
Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.129.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 17.995.703 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2017 udgør kr. 17.257.254.

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

Noter

22 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	17.257.254
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ikke vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	52.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. juli 2017		915.890
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-7.500.000
Foreningens formue pr. 31. juli 2017		-6.584.110
	-6.584.110	
Andelsværdi pr. m2	3.087	-2.132,8507

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. juli 2017		915.890
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi j.f. punkt c ovenfor	52.000.000	
Bogført værdi	-17.257.254	34.742.746
Prioritetsgæld:		
Kursværdi	-18.878.538	
Bogført værdi	17.995.703	-882.835
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-7.500.000
Foreningens formue pr. 31. juli 2017		27.275.801
	27.275.801	
Andelsværdi pr. m2	3.087	8.835,6984

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen pr. m2 udgør kr. 8.835,6984.

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

Noter

23 Nøgletalsoplysninger pr. 31/7 2017 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	33	2.774,0
B2	Erhvervsandele	2	313,0
B3	Boliglejemål	0	0,0
B4	Erhvervslejemål	1	82,0
B5	Øvrige lejemål, herunder fælleslokale o.l.	0	0,0
B6	**I alt**	**36**	**3.169,0**

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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: Boligafgiften fordeles efter andelsindskud f.s.v.a andelsboliger - erhvervsandele fordeles individuelt				

D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

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

Sæt kryds		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		Kr.	Gns.kr/m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.000.000	16.409
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.500.000	2.367

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14,4%

		Ja	Nej
G1	Har foreningens 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

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m² / år
H1	Boligafgift	691
H2	Erhvervslejeindtægter	29
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m²	-124	-172	-163

		Gn.snitlig kr. / andels-m²
K1	Andelsværdi	8.836
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.306
K3	**Teknisk andelsværdi**	**14.142**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m²)	67	63	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m²	0	318	321
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m²)	67	381	398

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-4%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m²	117	138	142

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

Bilag til note 22, regnskab 2016/17

Adresse	Oprindeligt indskud	Gældende boligafgift pr. måned	Areal i m2	Ny andelsværdi ved andelskrone 8.835,698
Jagtvej 119, st.th.	1.881	20.030,21	198	1.749.468
Jagtvej 119, 1.tv.	855	4.625,48	90	795.213
Jagtvej 119, 2.tv.	855	4.625,48	90	795.213
Jagtvej 119, 2.th.	798	4.317,11	84	742.199
Jagtvej 119, 3.tv.	855	4.625,48	90	795.213
Jagtvej 119, 3.th.	798	4.317,11	84	742.199
Jagtvej 119, 4.tv.	855	4.625,48	90	795.213
Jagtvej 119, 4.th.	798	4.317,11	84	742.199
Jagtvej 121, st.th.	1.093	15.073,61	115	1.016.105
Jagtvej 121, 1.tv.	1.216	6.578,44	128	1.130.969
Jagtvej 121, 1.th.	779	4.214,31	82	724.527
Jagtvej 121, 2.tv.	1.216	6.578,44	128	1.130.969
Jagtvej 121, 2.th.	779	4.214,31	82	724.527
Jagtvej 121, 3.tv.	1.216	6.578,44	128	1.130.969
Jagtvej 121, 3.th.	779	4.214,31	82	724.527
Jagtvej 121, 4.th.	779	4.214,31	82	724.527
Odinsgade 4, st.th	1.159	6.279,07	122	1.077.955
Odinsgade 2, 1.tv.	656	3.546,20	69	609.663
Odinsgade 2, 1.th.	504	2.723,89	53	468.292
Odinsgade 2, 2.tv.	656	3.546,20	69	609.663
Odinsgade 2, 2.th.	504	2.723,89	53	468.292
Odinsgade 2, 3.tv.	656	3.546,20	69	609.663
Odinsgade 2, 3.th.	504	2.723,89	53	468.292
Odinsgade 2, 4.tv.	656	3.546,20	69	609.663
Odinsgade 2, 4.th.	504	2.723,89	53	468.292
Odinsgade 4, 1.tv.	532	2.878,07	56	494.799
Odinsgade 4, 1.th.	960	5.190,80	101	892.406
Odinsgade 4, 2.tv.	532	2.878,07	56	494.799
Odinsgade 4, 2.th.	960	5.190,80	101	892.406
Odinsgade 4, 3.tv.	532	2.878,07	56	494.799
Odinsgade 4, 3.th.	960	5.190,80	101	892.406
Odinsgade 4, 4.tv.	532	2.878,07	56	494.799
Odinsgade 4, 4.th.	960	5.190,80	101	892.406
Jagtvej 121, 4.tv.	1.216	6.578,44	128	1.130.969
Jagtvej 119, 1.th.	798	4.317,11	84	742.199
I alt	29.327	177.680,09	3.087	27.275.801

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

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."

Leif Jensen
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-520307904706
IP: 188.120.87.178
2017-11-02 10:01:39Z
NEM ID

Peter Rønnest Olesen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-726688506516
IP: 188.120.87.178
2017-11-05 21:07:10Z
NEM ID

Jesper Mikael Tranberg-Hansen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-088517780888
IP: 185.17.52.226
2017-11-06 06:47:56Z
NEM ID

Jakob Peter Witt
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-397520894129
IP: 93.178.191.1
2017-11-06 13:29:47Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: EBJKE-2LELF-4EJGW-MIY5L-EZWY6-AK18N

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**