

Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13

**c/o IP Administration A/S
Frederiksberg Allé 15-17
1820 Frederiksberg C**

CVR-nr. 68 16 68 10

Årsrapport for 2015 34. regnskabsår

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 27. april 2016**


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

A/B Mysundegade 11-13
CVR-nr. 68 16 68 10

Adresse:

Mysundegade 11-13
1668 København V

Bestyrelse:

Gustav Folmer Genét (Formand)
Carina Rommersdahl
Jannie Poulsen
Nadia M. Duthiers
Louise Petri
Mikkel Lund
Simon Hasager

Administrator:

IP Administration A/S
Frederiksberg Allé 15-17
1820 Frederiksberg C
Tlf.nr. 3326 0000

Revisor:

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 7. april 2016

Bestyrelse

 Gustav Folmer Genét	 Carina Rommersdahl	 Jannie Poulsen
 Nadia M. Duthiers	 Louise Petri	 Mikkel Lund
 Simon Hasager		

Administrator


CARSTEN HECHT
IP Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 7. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36


Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mysundegade 13 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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 ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv.	5 år	eller	20,0%
------------------------------	------	-------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal

Nøgleoplysninger

De i note 22 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.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2015	budget 2015	2014
2	Boligafgift	731.685	731.685	731.685
3	Lejeindtægter	28.800	28.800	28.800
4	Øvrige indtægter	11.600	11.000	10.500
		<u>772.085</u>	<u>771.485</u>	<u>770.985</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	59.809	60.000	56.212
	Elforbrug	13.891	15.000	13.434
	Vandforbrug	38.387	37.000	39.956
	Renovation	57.437	57.500	66.120
5	Forsikringer og abonnementer	30.033	44.000	29.437
6	Personaleomkostninger	35.070	38.000	35.166
7	Foreningsomkostninger og administration	136.949	110.000	117.827
8	Vedligeholdelse	124.826	70.000	60.719
12	Afskrivning	37.901	37.901	37.901
		<u>534.303</u>	<u>469.401</u>	<u>456.772</u>
	Resultat før finansielle poster	237.782	302.084	314.213
9	Finansielle indtægter	242	2.000	2.030
10	Finansielle omkostninger	-249.048	-255.000	-255.050
	Resultat før skat	-11.024	49.084	61.193
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-11.024</u>	<u>49.084</u>	<u>61.193</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	989.053
	Betalte prioritetsafdrag	140.922	140.000	135.704
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-37.901	-37.901	-37.901
	Overført restandel af årets resultat	-114.045	-53.015	-1.025.663
	Disponeret i alt	<u>-11.024</u>	<u>49.084</u>	<u>61.193</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen matr. nr. 1073, dagsværdi pr. 31. december 2015	<u>29.000.000</u>	<u>26.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.000.000</u>	<u>26.600.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	0	6.375
	Forudbetalte omkostninger	<u>14.369</u>	<u>7.384</u>
		<u>14.369</u>	<u>13.759</u>
14	Likvide beholdninger	<u>123.035</u>	<u>2.089.009</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>137.404</u>	<u>2.102.768</u>
	Aktiver i alt	<u>29.137.404</u>	<u>28.702.768</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	20.774.083	18.336.182
16	Overført resultat mv.	1.653.007	1.664.031
		<u>22.427.090</u>	<u>20.000.213</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	989.053	989.053
	Egenkapital i alt	<u>23.416.143</u>	<u>20.989.266</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	5.517.188	5.658.110
	Depositum	83.612	95.721
		<u>5.600.800</u>	<u>5.753.831</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
19	Varmeregnskab	18.527	16.180
	Forudbetalt boligafgift	18.227	19.887
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	51.200	1.888.234
20	Øvrig gæld	32.507	35.370
		<u>120.461</u>	<u>1.959.671</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.721.261</u>	<u>7.713.502</u>
	Passiver i alt	<u>29.137.404</u>	<u>28.702.768</u>
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2015

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

a)	Anskaffelsessummen		8.934.705
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2015		29.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014		19.100.000
	Egenkapital jf. regnskabet		23.416.143
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare		-989.053
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt b ovenfor	29.000.000	
	Bogført værdi	<u>29.000.000</u>	<u>0</u>
			22.427.090
	Regulering af prioritetsgæld:		
	Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	5.517.188	
	Kursværdi prioritetsgæld	<u>5.683.132</u>	<u>-165.944</u>
	Værdi til fordeling på solgte andele		<u>22.261.146</u>
	Andelshavere antal kvm		<u>1.416</u>
	Andelskroneværdi pr. 31. december 2015 pr. m ²		<u>15.721,15</u>
	Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		<u>15.721,15</u>

Ejendommen er pr. 12. januar 2016 vurderet af valuar Tyge Hellberg og Torben von Linstow. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,42%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2015	kr.	15.721,15
Værdi pr. 31. december 2014	kr.	14.000,00
Værdi pr. 31. december 2013	kr.	13.295,29
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	13.229,93

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2015	2015	2014
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	731.685	731.685	731.685
		<u>731.685</u>	<u>731.685</u>	<u>731.685</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	28.800	28.800	28.800
		<u>28.800</u>	<u>28.800</u>	<u>28.800</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	11.300	11.000	10.500
	Venteliste	300	0	0
		<u>11.600</u>	<u>11.000</u>	<u>10.500</u>
5.	Forsikringer og abonnemeter			
	Ejendomsforsikring	20.970	44.000	20.668
	Arbejdsskade	2.486		2.389
	Antenne/TV	6.577		6.380
		<u>30.033</u>	<u>44.000</u>	<u>29.437</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	35.070	38.000	35.166
		<u>35.070</u>	<u>38.000</u>	<u>35.166</u>
7.	Foreningsomkostninger og administration			
	Generalforsamling og møder	821		477
	Kontorhold, porto og gebyrer	12.316		13.436
	Bestyrelsesudgifter og gaver	5.183		594
	Telefon	8.478		8.291
	Internet 4.967	28.980		27.600
	Revision og regnskab	19.500		19.000
	Administrationshonorar	34.626		34.391
	Regnskabsudarbejdelse	0		3.000
	Øvrige administrationsomkostninger	1.933		6.625
	Valuarvurdering 2014 og 2015	16.588		0
	Arkitekthonorar/kreditnota gammelt år	0		-1.560
	Varmeregnskab	8.524		5.973
		<u>136.949</u>	<u>110.000</u>	<u>117.827</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2015	2015	2014
8.	Vedligeholdelse			
	Murer	0		3.500
	Elektriker	5.957		1.874
	VVS-arbejde	24.851		22.518
	Sneker og tømrer	28.366		0
	Fjernvarmeservice/Elektrolyse	6.983		13.930
	Varmeanlæg eftersyn m.m.	5.572		0
	Varmemåler og radiator	1.266		0
	Vaskeri + drift m.m.	9.513		0
	Værktøj og øvrige småanskaffelser	4.110		1.415
	Port/dørtelefon	4.012		0
	Kloarkservice	16.714		0
	Gårdlaug	17.482		17.482
		<u>124.826</u>	<u>70.000</u>	<u>60.719</u>
9.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	242	2.000	2.030
		<u>242</u>	<u>2.000</u>	<u>2.030</u>
10.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	248.937	255.000	255.050
	Øvrige renteomkostninger	111	0	0
		<u>249.048</u>	<u>255.000</u>	<u>255.050</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2015	2015	2014
11. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen nogen skat. De fremførselsberettigede underskud kan fremføres ubegrænset til modregning i kommende års positive skattepligtige indkomster.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 1073, dagsværdi pr. 31. december 2015

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.887.217	6.289.468	758.020	8.934.705
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>1.887.217</u>	<u>6.289.468</u>	<u>758.020</u>	<u>8.934.705</u>
Afskrivninger primo	0	0	670.887	670.887
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>37.901</u>	<u>37.901</u>
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>708.788</u>	<u>708.788</u>
Opskrivninger primo	18.336.182	0	0	18.336.182
Årets opskrivninger	2.437.901	0	0	2.437.901
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>20.774.083</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>20.774.083</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>22.661.300</u>	<u>6.289.468</u>	<u>49.232</u>	<u>29.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 12. januar 2016 af ejendomsmægler og valuar Tyge Hellberg og Torben von Linstow. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 19.100.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,42%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil 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 1,42 pct. til 1,62 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen på 2.528 kr. pr. fordelingstal.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
13. Tilgodehavender		
Mellemregning administrator	<u>0</u>	<u>6.375</u>
	<u>0</u>	<u>6.375</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2015</u>	<u>2014</u>		
14.	Likvide beholdninger				
	Kasse	1.075	8.929		
	Danske Bank, erhvervskonto	<u>121.960</u>	<u>2.080.080</u>		
		<u>123.035</u>	<u>2.089.009</u>		
15.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
	Opskrivning primo	18.336.182	16.323.281		
	Årets opskrivning	2.437.901	2.012.901		
	Årets nedskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>		
		<u>20.774.083</u>	<u>18.336.182</u>		
16.	Overført resultat mv.				
	Tidligere års resultat	1.664.031	2.591.891		
	Betalte prioritetsafdrag	140.922	135.704		
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-37.901	-37.901		
	Overført restandel af årets resultat	<u>-114.045</u>	<u>-1.025.663</u>		
		<u>1.653.007</u>	<u>1.664.031</u>		
		<u>1.653.007</u>	<u>1.664.031</u>		
17.	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)				
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
	Saldo primo	989.053	0		
	Årets hensættelse	0	989.053		
	Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>		
		<u>989.053</u>	<u>989.053</u>		
18.	Prioritetsgæld				
Nr.		Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1	RD, 3,7908%, kontantlån	<u>5.517.188</u>	<u>5.683.132</u>	100,0000	<u>5.683.132</u>
		<u>5.517.188</u>	<u>5.683.132</u>		<u>5.683.132</u>
Nr.			Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1	RD, 3,7908%, kontantlån		<u>248.937</u>	<u>140.922</u>	<u>146.341</u>
			<u>248.937</u>	<u>140.922</u>	<u>146.341</u>

Noter til årsrapporten

18. Prioritetsgæld - fortsat

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 RD, 3,7908%, kontantlån	23,75	0	-

19. Varmeregnskab

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Varme indbetalt aconto	97.750	105.750
Køb af varme	<u>-79.223</u>	<u>-89.570</u>
	<u>18.527</u>	<u>16.180</u>

20. Øvrig gæld

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	19.500	19.000
Skyldig regnskabsudarbejdelse	0	3.000
Skat vedr. løn	1.060	1.060
Diverse regninger	<u>11.947</u>	<u>12.310</u>
	<u>32.507</u>	<u>35.370</u>

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 5.517.188, er der stillet sikkerhed på kr. 6.020.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 29.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1073, kr. 400.000 ligger ikke til sikkerhed for noget.

Afgiftspantebrev i ejendommen matr. nr. 1073, kr. 105.000 ligger ikke til sikkerhed for noget.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån jf. Realkredit Danmark.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

21. Eventualforpligtelser - fortsat Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

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

Noter til årsrapporten

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	21	1.416
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	72
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<hr/>	<hr/>
		22	1.488
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<hr/>	<hr/>
		22	1.488

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					

D1	Stiftelsesår			1982	
D2	Ejendommens opførelsesår			1896	

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1	Anvendt vurderingsprincip				Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2015
----	---------------------------	--	--	--	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.000.000	19.489
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	989.053	665
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,41%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	517	517
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	20	400

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	124.826	14%
Øvrige omkostninger	409.477	44%
Finansielle poster, netto	248.806	27%
Afdrag	140.922	15%
I alt	<u>924.031</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 95%

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>57</u>	<u>43</u>	<u>-8</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	13.489	12.836
Valuarvurdering	20.480	19.489
Anskaffelsessum (kostpris)	6.310	6.005
K1 Foreslået andelsværdi	15.721	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.943	
K3 Teknisk andelsværdi	19.665	
Reserver uden for andelsværdi	0	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	35	41	84
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>35</u>	<u>41</u>	<u>84</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 80%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>92</u>	<u>96</u>	<u>100</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2015	2015	2016
Boligafgift	731.685	731.685	731.685
Stigning boligafgift 5 %	0	0	36.584
Lejeindtægter	28.800	28.800	28.800
Andre indtægter	11.000	11.600	11.000
Indtægter i alt	771.485	772.085	808.069
Udgifter			
Ejendomsskatter	60.000	59.809	64.000
El-forbrug	15.000	13.891	15.000
Vandforbrug	37.000	38.387	40.000
Renovation	57.500	57.437	55.000
Forsikringer og abonnementer	44.000	30.033	30.500
Personaleomkostninger	38.000	35.070	36.000
Foreningsomkostninger	110.000	136.949	125.000
Vedligeholdelse	70.000	124.826	70.000
Afskrivning inventar mv.	37.901	37.901	37.901
	469.401	534.303	473.401
Renteudgifter, prioritetslån	255.000	248.937	243.000
Øvrige renteudgifter	0	111	0
Renteindtægter, diverse	-2.000	-242	0
Udgifter i alt	722.401	783.109	716.401
Årets resultat	49.084	-11.024	91.668
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	37.901	37.901	37.901
Andre ind- og udbetalinger			
Ændring deposita		-12.109	
Afdrag prioritetsgæld	-140.000	-140.922	-146.500
Ændring i arbejdskapitalen	-53.015	-126.154	-16.931
Arbejdskapital primo	143.000	143.097	17.000
Arbejdskapital ultimo	89.985	16.943	69
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		137.404	
Kortfristet gæld		-120.461	
		16.943	