

ANDELSBOLIGFORENINGEN

ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTUS

CVR-NR. 63 71 49 17

ÅRSRAPPORT

2015

**(nærværende regnskab erstatter tidligere udarbejdet regnskab for 2015
dateret 23. februar)**

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4-5
Årsregnskab 1. januar 2015 – 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen AST Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Peter Hallberg (formand) Uffe Duva Steen Vitoft Lonnie Bergmann Berit Madsen Peter Grass Casper R. Hansen
Administration	Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 5. april 2016

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen AST.

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 23. februar 2016

Administrator:



Ole Fischer

Bestyrelse:



Peter Hallberg (formand)



Uffe Duvaa



Steen Vitoft



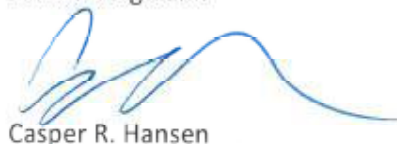
Lonnie Bergmann



Peter Grass



Berit Lund Madsen
Berit Madsen



Casper R. Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen AST

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar 2015 – 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Andelsboligforeningens ledelse 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabs praksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal for 2016 som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

København, den 23. februar 2016

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab



Torben Madsen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen AST 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 tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for 2016 er medtaget for at vise forventningerne til det kommende år, og dermed hvorvidt de budgetterede boligafgifter vil være tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med aktiviteterne.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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 dagsværdien på balancedagen, svarende til den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering. 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af det sidst udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 10.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015

		Budget (ej revideret) 2016	Realiseret regnskab 2015	Realiseret regnskab 2014
Boligafgift		14.848.861	14.592.861	14.243.028
Lejeindtægter	1	164.000	164.141	163.232
Øvrige indtægter	2	550.000	646.387	549.065
Indtægter i alt		15.562.861	15.403.389	14.955.325
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	3.550.000	3.569.397	3.462.498
Forbrugsafgifter	4	1.400.000	1.370.618	1.576.562
Renholdelse	5	2.150.000	2.117.210	2.111.005
Vedligeholdelse, løbende	6	2.472.500	2.665.197	1.377.106
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	4.495.500	2.109.617	13.290.962
Administrationsomkostninger	8	900.000	835.578	862.715
Øvrige foreningsomkostninger	9	160.000	165.780	150.143
Afskrivning inventar m.v.		150.000	166.338	202.317
Omkostninger i alt		15.278.000	12.999.735	23.033.308
Resultat før finansielle poster		284.861	2.403.654	-8.077.983
Finansielle indtægter	10	1.000	4.718	17.500
Finansielle omkostninger	11	761.000	794.304	1.642.949
Finansielle poster, netto		760.000	789.586	1.625.449
Resultat før skat		-475.139	1.614.068	-9.703.432
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-475.139	1.614.068	-9.703.432
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		-2.817.439	0	-10.000.000
Betalte prioritetsafdrag		891.928	993.311	1.540.978
Overført restandel af årets resultat		1.450.372	620.757	-1.244.410
Disponeret i alt		-475.139	1.614.068	-9.703.432

Balance pr. 31. december

		2015	2014
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2014, 480 mio. kr.):	12	480.000.000	480.000.000
Ejendomskontor		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	12	619.856	137.194
Materielle anlægsaktiver		480.779.856	480.297.194
Restancer, andelshavere		32.377	14.760
Andre tilgodehavender	13	79.772	24.584
Mellemregning med antenneregnskabet	14	93.096	81.964
Tilgodehavender		205.245	121.308
Likvide beholdninger	15	5.068.208	4.359.143
Omsætningsaktiver		5.273.453	4.480.451
Aktiver		486.053.309	484.777.645

Balance pr. 31. december

		2015	2014
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		380.063.058	379.943.058
Overført resultat m.v.		74.007.009	75.210.380
		455.396.743	456.480.114
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		2.817.439	0
Andre reserver		2.817.439	0
Egenkapital	16	458.214.182	456.480.114
Prioritetsgæld	17	26.230.726	27.192.882
Deposita leje samt forudbetalt husleje		41.112	44.153
Uafsluttet varmeregnskab	18	265.633	165.439
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		9.941	9.941
Forudbetalt leje		10.811	10.811
Mellemregning andelssalg		239.569	239.569
Skyldige omkostninger	19	1.041.335	634.736
Gældsforpligtelser	20	27.839.127	28.297.531
Passiver		486.053.309	484.777.645
Eventualforpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret regnskab 2015	Realiseret regnskab 2014
Note 1. Lejeindtægter		
Boligleje	89.140	89.140
Kælderleje	63.730	62.821
Indgået vedr. altaner	11.271	11.271
	164.141	163.232
Note 2. Øvrige indtægter		
Overtagelsesgebyrer	97.500	86.400
Vaskeriindtægter	387.049	358.583
Andre indtægter	161.438	100.354
Øvrige indtægter	400	3.728
	646.387	549.065
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	3.194.159	3.092.572
Forsikringer	375.238	369.926
	3.569.397	3.462.498
Note 4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	1.073.214	1.080.685
Elforbrug fællesarealer (2014: inkl. byggestrøm)	297.404	495.877
	1.370.618	1.576.562
Note 5. Renholdelse		
Lønninger (personale)	1.843.363	1.844.008
Renholdelse	199.823	202.238
Vinduespolering	27.928	27.408
Øvrig renholdelse	28.686	19.238
Arbejdstøj	17.410	18.113
	2.117.210	2.111.005

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret regnskab 2015	Realiseret regnskab 2014
Note 6. Vedligeholdelse, løbende		
Murer	18.475	57.647
Tømrer og snedker	173.400	116.333
Elektriker	66.164	28.897
Blikkenslager	115.382	87.364
Aftrækskanaler	95.783	159.375
Maler	1.275.190	6.495
Varmeanlæg	64.952	77.669
Låsesmed	48.508	39.028
Glarmester	0	1.425
Kloakarbejde	50.391	66.754
Vedligeholdelse legepladser	11.000	0
Vedligeholdelse vaskekældre	253.368	104.693
Vedligeholdelse og renovering kontor	0	128.035
Inventar m.v.	238	1.242
Anden reparation og vedligeholdelse	14.317	35.983
Gård- og haveanlæg	59.975	37.633
Vejreparationer	40.500	0
Rådgivning - vedligeholdelse	47.919	17.000
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	114.634	86.096
Køb af fejmaskine og øvrige maskiner	13.513	17.709
Have og legepladser (herunder beboerudvalg)	92.021	82.315
Øvrig vedligeholdelse	109.467	63.600
	2.665.197	1.377.106

Noter til resultatopgørelse for 2015

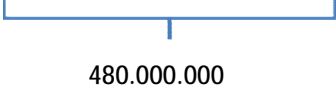
	Realiseret regnskab 2015	Realiseret regnskab 2014
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Murer (herunder faldstammer)	0	384.091
Tømrer og snedker	180.765	245.360
Blikkenslager	107.940	0
Elektriker	13.675	0
Nye vandrør	18.750	11.399.435
Omfangsdræn	709.697	0
Vedligeholdelse og renovering indgangspartier	894.503	161.813
Øvrige udgifter	92.328	0
Knækkede gulve	70.003	271.002
Kloakarbejde	8.400	879.248
Tagprojekt (5 års gennemgang)	13.556	111.826
	2.109.617	13.290.962
Note 8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	576.500	579.000
Administrationshonorar, ekstra (retssalær etc.)	20.125	22.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	81.688	81.875
Småanskaffelser og kontormaskiner	69.424	61.627
Gebyrer og PBS	27.330	33.486
Kontorholdsartikler	21.600	37.923
Repræsentation (gaver og blomster)	704	3.994
Telefon, internet og hjemmeside	28.448	27.113
Diverse	9.759	15.197
	835.578	862.715
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	108.815	108.820
Møder og generalforsamling	55.901	39.873
Fester og reception	1.064	1.450
	165.780	150.143

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret regnskab 2015	Realiseret regnskab 2014
Note 10. Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	1.006	2.310
Kursgevinst på årets ekstraordinære afdrag	2.368	0
Andre renteindtægter	1.344	15.190
	4.718	17.500
Note 11. Finansielle omkostninger		
Amortisering af kurstab på obligationslån	31.155	0
Kurstab på årets indfrieede obligationslån	0	484.369
Låneomkostninger	0	78.039
Prioritetsrenter og bidrag	763.144	1.080.468
Øvrige renter	5	73
	794.304	1.642.949

Noter til balancen

Note 12. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj

	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	99.915.593	4.672.733	714.963
Tilgang	-	0	630.363
Afgang	0	0	-411.583
Kostpris pr. 31. december	99.915.593	4.672.733	933.743
Opskrivning pr. 1. januar	379.943.058	-	-
Årets opskrivning	120.000	-	-
Opskrivning pr. 31. december	380.063.058	0	0
Afskrevet pr. 1. januar	-	4.531.384	577.769
Afskrevet på årets afgang	-	0	-356.705
Årets afskrivning	-	120.000	92.823
Afskrevet pr. 31. december	0	4.651.384	313.887
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	479.978.651	21.349	619.856
			
	480.000.000		

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Noter til balancen

	31/12 2015	31/12 2014
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	40.549	0
Øvrige tilgodehavender	39.223	24.584
Andre tilgodehavender i alt	79.772	24.584
Note 14. Mellemlregning med antenneregnskabet		
Overført fra året før	-81.964	-63.794
Indbetalt, kabel TV	1.508.691	1.497.939
Til rådighed	1.426.727	1.434.145
Anvendt:		
Kabel TV	1.317.495	1.318.816
Copy-dan	179.828	174.793
Administration	22.500	22.500
Anvendt i alt	1.519.823	1.516.109
Mellemlregning	-93.096	-81.964
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og klientkonto	5.068.208	4.359.143
Kassebeholdning	0	0
Likvide beholdninger i alt	5.068.208	4.359.143

Noter til balancen

Note 16. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital	
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2015	1.326.676	379.943.058	75.210.380	456.480.114	0	0	0	456.480.114	
Årets værdiregulering ejendom		120.000		120.000				120.000	
Reserveret til vedligeholdelse			-2.817.439	-2.817.439	2.817.439	2.817.439		0	
Overført restandel af årets resultat			620.757	620.757	0	0		620.757	
Overført af årets resultat i øvrigt:									
Betalte prioritetsafdrag			993.311	993.311				993.311	
Saldo pr. 31. december 2015	1.326.676	380.063.058	74.007.009	455.396.743	0	2.817.439	2.817.439	458.214.182	

Note 17. Prioritetsgæld, 31/12-2015

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amorti- seret kurstab	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2,5 pct p.a., konvertibelt kr. 13.930.000.	95,41	24	412.812	408.328	464.875	13.521.672	13.521.672	327.298	12.901.027
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2,0 pct p.a., konvertibelt kr. 14.156.000.	96,53	19	350.333	584.983	397.088	13.571.017	13.571.017	593.585	13.100.103
			763.144	993.311	861.963	27.092.689	27.092.689	920.883	26.001.130
Amortiseret kurstab 1. januar					-893.118				
Årets konstaterede kurstab					0				
Omkostningsført i året					-31.155				

Noter til balancen

	31/12 2015	31/12 2014
Note 18. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.044.282	1.043.528
Fjernvarmeomkostning	778.649	878.089
	265.633	165.439
Note 19. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000
Skyldige feriepenge	182.300	179.647
Skyldig A-skat, ATP mv.	109.372	95.383
Øvrige gældsposter	669.663	279.706
	1.041.335	634.736

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 26.171.807 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

Noter til balancen

Note 21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt i alt kr. 28.086.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser.

Afgivne garantier:

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i dagældende lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 8 andelshavere i perioden 1997-2004.

Det samlede garantibeløb udgjorde oprindeligt kr. 431.498.

Garantierne løber i højst 4 år til, og skønnes ikke under de givne betingelser at medføre risiko for foreningen.

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 foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af den sidste udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske.

Foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger

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

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:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		2015	2014	2013
(B1) Andelsboliger	436	32.917	32.917	32.917
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	2	170	170	170
(B4) Erhvervslejemål	0	0	0	0
(B5) Øvrige lejemål (kontor)	1	68	68	68
(B6) I alt	439	33.155	33.155	33.155

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes boligernes areal.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes areal.

(D1) Foreningen er stiftet i april 1967

(D2) Ejendommene er opført i perioden 1929-1931

(E1) Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere, end der er betalt for andelen.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	480.000.000	14.478
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	2.817.439	85
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,59%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. dec.			kr/kvm andel (B1)
(H1) Boligafgift	1.245.668	x12	/32916,86	454
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/32916,86	0
(H3) Boliglejeindtægter	7.428	x12	/32916,86	3

	2013	2014	2015
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)	-75	-295	49

	kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi	11.682
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	686
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	12.368

	2013	2014	2015
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	50	42	107
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	213	401	37
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	262	442	144

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	2013	2014	2015	I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				94
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	93	47		30

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr/kvm andel (B1)	kr/kvm i alt (B6)	
Offentlig ejendomsvurdering	14.582	14.478	
Valuarvurdering	0	0	
Anskaffelsessum (kostpris)	3.177	3.155	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	686	681	
Foreslået andelsværdi	11.682	11.599	
Reserver uden for andelsværdi	86	85	
			kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)			443
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)			524
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)			0
			I PCT.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
Vedligeholdelsesomkostninger			32
Øvrige omkostninger			56
Finansielle poster, netto			5
Afdrag			7
			100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			95

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra C, (offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2015		455.396.743
Regulering vedr. ejendommen:		
Ejendomsvurdering pr 1/10 2015	480.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	
	408.920.328	
Bogført værdi pr. 31/12 2015	-480.000.000	
Skønnet prisreduktion på tagboliger	0	-71.079.672
Kursregulering af prioritetsgæld		
Bogført restgæld	26.230.726	
Kursværdi	-26.001.130	229.596
Indre værdi		384.546.667
Indre værdi ifølge ovenstående		384.546.667
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015.		
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2015, pr. m2 =	<u>384.546.667</u> 32.917	11.682,36
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til	11.682,36	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)	11.682,36	

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Ovenstående beregning er excl. etableringsværdi for tagboliger.

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinjer, som gælder for private udlejningsejendomme. Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (købere) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen.