

A/B PETER FABERS GADE 5-19

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 8/3 2016

Vedtaget andelskrone

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to be 'Mogens Blangstedt'.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-19
Andelskroneberegning.....	15-16
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2016.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Peter Fabers Gade 5-19 Peter Fabers Gade 5-19 2200 København N
	Ejendom: Matr. nr: 3004-3008 Udenbys Klædebo Kvarter, København
	CVR-nr.: 21 56 93 13
	Stiftet: 1964
	Hjemsted: Københavns Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Bygningsår: 1899
Bestyrelse	Søren Juul Nielsen, formand Bjarke Brandt Hansen Benjamin Ahmt Nicolai Bloch Linde Astrid Bruun
Administrator	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 2000 Frederiksberg Telefon 38 16 11 25
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor Jørgen Lund

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for A/B Peter Fabers Gade 5-19.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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.

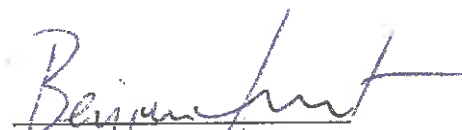
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. februar 2016


Bestyrelse:


Søren Juul Nielsen
Formand


Bjarke Brandt Hansen


Benjamin Ahmt


Nicolai Bloch Linde

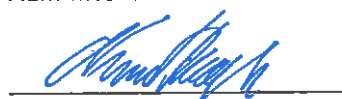

Astrid Bruun

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Peter Fabers Gade 5-19 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015.

København, den 18. februar 2016

Administrator:


Nina Pagh
Ejendomsadministrationen
Andelsbo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Peter Fabers Gade 5-19

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Peter Fabers Gade 5-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag 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 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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.

Konklusion

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 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og budgettet på side 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og budgettet, ikke været underlagt revision.

UDTALELSE OM HOVED- OG NØGLETAL

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst hoved- og nøgletal på side 6 for foreningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i hoved- og nøgletal på side 6 er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Peter Fabers Gade 5-19 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	72	5.384,90
Erhvervslejligheder.....	1	91,30
	73	5.476,20
Grundareal i m ²		1.546,00
Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.570	18.261
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-989	
Foreslået andelsværdi.....	12.800	
Reserver uden for andelsværdi.....	3.852	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		576
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		451
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		19%
Øvrige omkostninger.....		43%
Finansielle poster, netto.....		6%
Afdrag.....		32%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		97%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2015	2014	2013	2012	2011
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2011 = index 100).....	100	100	100	100	100
Andelskrone.....	12.800	12.500	12.000	11.752	11.752
Vedtaget på generalforsamlingen.....		12.500	12.000	11.752	11.752

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Peter Fabers Gade 5-19 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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 oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

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

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Bygninger værdiansættes til dagsværdi. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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

"Øvrige reserver" indeholder akkumuleret resultat m.v.

"Afdragskonto" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 24, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og 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. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2015 kr.	Regnskab 2014 kr.	(ej revideret) Budget 2015 kr.
Boligafgift.....		3.097.740	3.085.862	3.086.000
Erhvervsleje.....		41.042	40.806	41.000
Vaskeriets drift (netto).....	1	19.605	12.391	10.000
Gebyrer mv.....		56.892	19.519	3.000
INDTÆGTER I ALT.....		3.215.279	3.158.578	3.140.000
Offentlige afgifter.....	2	-573.389	-555.548	-571.300
Forsikringer og kontigenter.....	3	-125.622	-124.177	-126.000
Elafgift.....	4	-25.701	-18.426	-20.000
Vicevært og renholdelse.....	5	-166.344	-174.274	-180.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-506.527	-417.679	-750.000
Administrationsudgifter.....	7	-248.128	-266.984	-240.000
OMKOSTNINGER I ALT.....		-1.645.711	-1.557.088	-1.887.300
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		1.569.568	1.601.490	1.252.700
Finansielle indtægter.....	8	18.680	18.136	5.000
Finansielle omkostninger.....	9	-184.984	-632.271	-185.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-166.304	-614.135	-180.000
ÅRETS RESULTAT.....		1.403.264	987.355	1.072.700
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		882.825	771.473	883.000
Hensat til fremtidig maling af vinduer.....		125.000	125.000	125.000
Overført resultat, hensættelse til større arbejder jf. generalforsamlingsbeslutning.....		395.439	150.882	64.700
I ALT.....		1.403.264	987.355	1.072.700

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendommen.....	10	100.000.000	101.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		100.000.000	101.000.000
Varmeregnskab 2015/16.....	11	45.140	97.266
Øvrige tilgodehavender.....		3.042	6.228
Diverse udlæg andelshavere.....		14.198	16.948
Tilgodehavender.....		62.380	120.442
Likvider.....	12	3.258.602	2.178.194
Likvide beholdninger.....		3.258.602	2.178.194
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.320.982	2.298.636
AKTIVER.....		103.320.982	103.298.636
PASSIVER			
Afdragskonto.....	13	17.723.070	16.840.245
Opskrivningsfond.....	14	72.109.913	73.109.913
Øvrige reserver.....	15	2.796.930	2.245.159
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		92.629.913	92.195.317
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....	16	625.000	500.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....	17	1.417.639	1.022.200
EGENKAPITAL.....		94.672.552	93.717.517
Prioritetsgæld.....	18	8.567.175	9.450.000
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.567.175	9.450.000
Skyldige omkostninger.....	19	63.068	107.072
Deposita.....		15.000	15.000
Forudbetalt boligafgift.....		3.187	5.372
Mellemregning administrator.....		0	3.675
Kortfristede gældsforpligtelser.....		81.255	131.119
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.648.430	9.581.119
PASSIVER.....		103.320.982	103.298.636
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Udskudt skat	21		
Andelskroneberegning	22		
Andelsværdi	23		
Nøgleoplysninger	24		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Vaskeriets drift (netto)			1
Salg af vaskemønter.....	82.909	63.173	
El.....	-20.501	-17.612	
Varme.....	-24.266	-24.373	
Reparationer.....	-18.537	-8.797	
	19.605	12.391	
Offentlige afgifter			2
Ejendomsskat.....	224.978	211.446	
Renovation.....	188.311	187.425	
Vandafgift.....	160.100	156.677	
	573.389	555.548	
Forsikringer og kontigenter			3
Bygningsforsikring.....	120.557	119.582	
Arbejdsskadeforsikring.....	2.913	2.480	
Glasforsikring.....	2.152	2.115	
	125.622	124.177	
Elafgift			4
El.....	25.701	18.426	
	25.701	18.426	
Vicevært og renholdelse			5
Vicevært incl. sociale bidrag.....	54.061	42.515	
Grøn gårdmand.....	6.069	35.100	
Trappevask.....	85.264	80.969	
Snerydning og saltning.....	0	375	
Anden renholdelse.....	20.950	15.315	
	166.344	174.274	

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Reparationer og vedligeholdelse			6
Blikkenslager.....	66.504	40.416	
Tømrer og snedker.....	140.431	117.615	
Elektriker.....	56.556	22.964	
Murer.....	3.156	0	
Låseservice.....	2.427	14.946	
Nyt dørtelefonanlæg.....	0	71.950	
ingeniør m.v.....	33.125	0	
Materialer og småanskaffelser.....	14.523	7.934	
Ny loftsudvidelse.....	144.330	0	
Nyt fibernetværk.....	0	130.188	
Arbejdsweekender	14.877	10.253	
Glarmester.....	30.598	1.413	
	506.527	417.679	
Administrationsudgifter			7
Administration.....	167.909	162.166	
Kontorartikler	7.301	4.556	
Revision(incl. rest 2014 kr. 1.625).....	29.125	26.500	
Bestyrelseshonorar.....	35.000	35.000	
Mødeudgifter m.v.....	1.765	12.441	
Varmeregnskab.....	5.590	7.000	
Nøgleoplysninger.....	0	7.500	
Betalingservice og gebyrer.....	4.663	4.699	
Internet(netto)	-7.863	2.445	
Varmeudgift bestyrelseslokaler.....	4.638	4.677	
	248.128	266.984	
Finansielle indtægter			8
Bankrenter.....	-18.680	-18.136	
	-18.680	-18.136	
Finansielle omkostninger			9
Prioritetsgæld.....	184.984	391.251	
Låneomkostninger og kurstab indfrielse.....	0	241.020	
	184.984	632.271	

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Ejendommen			10
Saldo primo.....	101.000.000	101.000.000	
Regulering til dagsværdi.....	-1.000.000	0	
	100.000.000	101.000.000	
Varmeregnskab 2015/16			11
Afholdt udgifter.....	473.621	526.175	
Aconto indbetaling.....	-428.481	-428.909	
	45.140	97.266	
Likvider			12
Nykredit Bank.....	2.617.249	1.554.499	
FIH Bank.....	641.353	622.673	
	3.258.602	2.178.194	
Afdragskonto			13
Saldo primo.....	16.840.245	16.128.772	
Årets afdrag.....	882.825	711.473	
	17.723.070	16.840.245	
Opskrivningsfond			14
Saldo primo.....	73.109.913	73.109.913	
Regulering til dagsværdi.....	-1.000.000	0	
	72.109.913	73.109.913	
Øvrige reserver			15
Saldo primo.....	2.245.159	2.245.159	
Tillægsværdi ny andel(loftsudvidelse).....	551.771	0	
	2.796.930	2.245.159	
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)			16
Saldo primo.....	500.000	375.000	
Årets hensættelse.....	125.000	125.000	
	625.000	500.000	

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note			
Andre reserver (hensættelse til større arbejder)			17			
Saldo primo	1.022.200	871.318				
Årets hensættelse.....	395.439	150.882				
	1.417.639	1.022.200				
Prioritetsgæld			18			
	Rest- løbetid	Afdrag 2015	Renter 2015	Restgæld pr. 31/12-15	Kursværdi pr. 31/12-15	
1,43% Nykredit opr. kr. 9.450.000.....	9	882.825	184.984	8.567.175	8.520.063	
	9	882.825	184.984	8.567.175	8.520.063	
Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.						
Skyldige omkostninger						19
Revision og regnskabsudarbejdelse.....				27.500	26.500	
Vurderingshonorar				6.000	18.500	
Skyldigt bestyrelseshonorar.....				11.100	35.000	
A-skat mm.....				13.424	2.072	
Mejlshede.....				919	0	
Elektrolux.....				2.125	0	
Flytteafregninger.....				2.000	25.000	
				63.068	107.072	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						20
Der er udstedt ejerpantebrev stort kr. 4.500.000, som ligger til sikkerhed for lån i bank.						
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 8.567 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 100.000 tkr.						
Udskudt skat						21
Landsskatteretten har afsagt kendelse om, at der udløses beskatning ved ændret anvendelse af den sidste lejlighed i foreningen, der har været udlejet til ikke-medlem, og som overgår til at blive benyttet af et medlem på andelsbaisis. Beskatningen vil ifølge landsskatteretten i givet fald omfatte alle de lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået til ændret anvendelse.						
Da foreningen ikke har solgt udlejede lejligheder efter 19. maj 1994, er foreningen alene skattepligtig ved salg af sidste erhvervslejemål og ophør af skattepligtig virksomhed. Foreningen har sidst solgt lejlighed i 1991.						

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

22

i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens egenkapital på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 94.672.552

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen	0
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	100.000.000

Foreningens egenkapital til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2014 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2015(eksl. andre reserver).....	92.629.013
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2014.....	100.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	-100.000.000
	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	8.520.063
Bogført værdi prioritetsgæld	-8.567.175
	-47.112
Reservation vedr. tinglyst deklaration om tilbagebetaling af støtte(byfornyelse)*.....	-2.915.693
Foreningens formue pr. 31. december 2015.....	89.667.108

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige fordelingstal med andelskronen pr. m²:

$$\frac{89.667.108}{5.384,9} = 16.652 \text{ pr. m}^2 \text{ (} 16.657 \text{ pr. m}^2 \text{ 31/12 2014)}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 12.800 pr. m².(12.500 pr. m² pr. 31/12 2014)

* Tilbagebetaling af støtten vedr. byfornyelsen bliver kun aktuel, hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. maj 2010. Så kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

NOTER

Andelsværdi

Note

23

	Fordelingstal Andelshavere	Fordelingstal Andre	Andelsværdi 31/12-2014	Andelsværdi 31/12-2015
Nr. 1: 5, st. tv.....	98,50		1.231.250	1.260.800
Nr. 2: 5, st. th.....		38,30	0	0
Nr. 3: 5, 1. tv.....	84,70		1.058.750	1.084.160
Nr. 4: 5, 1. th.....	82,90		1.036.250	1.061.120
Nr. 5: 5, 2. tv.....	84,70		1.058.750	1.084.160
Nr. 6: 5, 2. th.....	82,90		1.036.250	1.061.120
Nr. 7: 5, 3. tv.....	84,70		1.058.750	1.084.160
Nr. 8: 5, 3. th.....	82,90		1.036.250	1.061.120
Nr. 9: 5, 4. tv.....	141,80		1.772.500	1.815.040
Nr. 10: 5, 4. th.....	140,30		1.753.750	1.795.840
Nr. 11: 7, st. tv.....	139,70		1.746.250	1.788.160
Nr. 13: 7, 1. tv.....	84,70		1.058.750	1.084.160
Nr. 14: 7, 1. th.....	82,30		1.028.750	1.053.440
Nr. 15: 7, 2. tv.....	84,70		1.058.750	1.084.160
Nr. 16: 7, 2. th.....	82,30		1.028.750	1.053.440
Nr. 17: 7, 3. tv.....	84,70		1.058.750	1.084.160
Nr. 18: 7, 3. th.....	82,30		1.028.750	1.053.440
Nr. 19: 7, 4. tv.....	142,20		1.777.500	1.820.160
Nr. 20: 7, 4. th.....	82,30		1.028.750	1.053.440
Nr. 21: 9, st. tv. (Vaskeri).....		43,60	0	0
Nr. 23: 9, 1. tv.....	67,60		845.000	865.280
Nr. 24: 9, 1. th.....	70,90		886.250	907.520
Nr. 25: 9, 2. tv.....	67,60		845.000	865.280
Nr. 26: 9, 2. th.....	70,90		886.250	907.520
Nr. 27: 9, 3. tv.....	67,60		845.000	865.280
Nr. 28: 9, 3. th.....	70,90		886.250	907.520
Nr. 29: 9, 4. tv.....	115,90		1.448.750	1.483.520
Nr. 30: 9, 4. th.....	116,60		1.457.500	1.492.480
Nr. 31: 11, st. tv.....		91,30	0	0
Nr. 32: 11, st. th.....	75,70		946.250	968.960
Nr. 33: 11, 1. tv.....	70,90		886.250	907.520
Nr. 34: 11, 1. th.....	66,90		836.250	856.320
Nr. 35: 11, 2. tv.....	70,90		886.250	907.520
Nr. 36: 11, 2. th.....	66,90		836.250	856.320
Nr. 37: 11, 3. tv.....	70,90		886.250	907.520
Nr. 38: 11, 3. th.....	66,90		836.250	856.320
Nr. 39: 11, 4. tv.....	116,60		1.457.500	1.492.480
Nr. 40: 11, 4. th.....	115,20		1.440.000	1.474.560
Nr. 41: 13, st. tv.....	53,40		667.500	683.520
Nr. 43: 13, 1. tv.....	51,60		645.000	660.480
Nr. 44: 13, 1. th.....	51,60		645.000	660.480
Nr. 45: 13, 2. tv.....	103,20		1.290.000	1.320.960
Nr. 47: 13, 3. tv.....	51,60		645.000	660.480
Nr. 48: 13, 3. th.....	51,60		645.000	660.480
Nr. 49: 13, 4. tv.....	86,80		1.085.000	1.111.040
Nr. 50: 13, 4. th.....	86,00		1.075.000	1.100.800
Nr. 51: 15, st. tv.....	47,60		595.000	609.280
Nr. 81: 15, st. tv.....		24,00	0	0
Nr. 52: 15, st. th.....	51,60		645.000	660.480
Nr. 53: 15, 1. tv.....	51,60		645.000	660.480
Nr. 54: 15, 1. th.....	51,60		645.000	660.480
Nr. 55: 15, 2. tv.....	51,60		645.000	660.480

Nr. 56: 15, 2. th.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 57: 15, 3. tv.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 58: 15, 3. th.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 59: 15, 4. tv.....	86,00	1.075.000	1.100.800
Nr. 60: 15, 4. th.	86,80	1.085.000	1.111.040
Nr. 61: 17, st. tv.....	53,40	667.500	683.520
Nr. 63: 17, 1. tv.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 64: 17, 1. th.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 65: 17, 2. tv.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 66: 17, 2. th.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 67: 17, 3. tv.	51,60	645.000	660.480
Nr. 68: 17, 3. th.	51,60	645.000	660.480
Nr. 69: 17, 4. tv.....	86,70	1.083.750	1.109.760
Nr. 70: 17, 4. th.....	86,00	1.075.000	1.100.800
Nr. 71: 19, st. tv.....	80,20	1.002.500	1.026.560
Nr. 72: 19, st. th.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 73: 19, 1. tv.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 74: 19, 1. th.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 75: 19, 2. tv.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 76: 19, 2. th.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 77: 19, 3. tv.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 78: 19, 3. th.....	51,60	645.000	660.480
Nr. 79: 19, 4. tv.	86,00	1.075.000	1.100.800
Nr. 80: 19, 4. th.....	86,90	645.000	1.112.320
	5.384,90	197,20	66.870.000
			68.926.720

Noter

Note

Højeoplysninger

24

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2015		31-12-2014		31-12-2013	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	SBR Areal m ²	SBR Areal m ²	SBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	72	5.385	5.350	5.350	5.350	5.350
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	0	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	1	91	91	91	91	91
B5 Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v.	0	0	0	0	0	0
B6 Ialt	73	5.476	5.441	5.441	5.441	5.441

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligaafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordelingsnøglen kendes ikke				

D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1899

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	100.000.000	18.262	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.740.388	3.788	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	21		

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

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

24

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	575
H2 Erhvervslejeindtægter	8
H3 Boliglejeindtægter	0

	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	190	257	261

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	12.800
K2 Gæld - omsætningsaktiver	993
K3 Teknisk andelsværdi	13.793

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	85	74	92
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	85	74	92

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91%
---	-----

	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	129	133	164

DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTER 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2016 kr.	Regnskab 2015 kr.
Boligafgift.....	3.106.000	3.097.740
Erhvervsleje.....	41.000	41.042
Vaskerits drift (netto).....	10.000	19.605
Gebyrer mv.....	3.000	56.892
Indtægter i alt.....	3.160.000	3.215.279
Ejendomsskat.....	-235.000	-224.978
Renovation.....	-190.000	-188.311
Vandafgift.....	-165.000	-160.100
Forsikringer og kontingenter.....	-128.000	-125.622
El.....	-30.000	-25.701
Vicevært og renholdelse.....	-180.000	-166.344
Reparationer og vedligeholdelse.....	-700.000	-506.527
Administrationsudgifter.....	-255.000	-248.128
Finansielle indtægter.....	15.000	18.680
Andre finansielle omkostninger.....	-167.400	-184.984
Udgifter i alt.....	2.035.400	1.812.015
ÅRETS RESULTAT.....	1.124.600	1.403.264
Afdrag på prioritetsgæld.....	-898.000	-882.825
Hensat til maling af vinduer.....	-125.000	-125.000
Hensat til større arbejder.....	-101.600	-395.439
Nettoresultat.....	0	0
Andre likviditetspåvirkninger		
Indbetaling tilgodehavender.....	62.400	
Betaling skyldige omkostninger mv.....	-66.300	
Dørreovering.....	-2.800.000	
Tilbageført hensættelser.....	226.600	
Likviditetsforskydning.....	-2.577.300	
Disponibel beholdning, primo.....	3.239.900	
Disponibel beholdning, ultimo.....	662.600	