

**Andelsboligforeningen
Stubmøllevej 12-16**

**Stubmøllevej 12-16
2450 København SV**

CVR-nr. 72 09 13 10

Årsrapport for 2015/16

Administrator:



SJELDANI Boligadministration

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	8
Balance pr. 30. juni 2016	9
Noter til årsrapporten	11

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §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. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

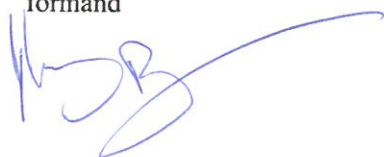
København, den 8. september 2016

Administrator

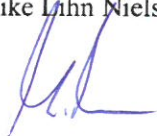
SJELDANI Boligadministration

Bestyrelse

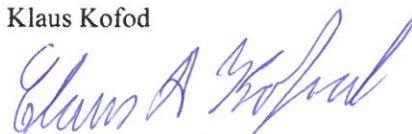
Dennis Bavnhøj
formand



Mike Lihn Nielsen



Klaus Kofod



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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, andelsboligforeningslovens § 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 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.

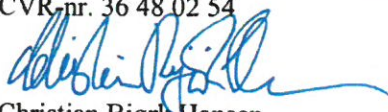
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling 30. juni 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Næstved, den 8. september 2016

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54



Christian Bjørk Hansen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12-16
Stubmøllevvej 12-16
2450 København SV

CVR-nr.: 72 09 13 10
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: København

Bestyrelse Dennis Bavnhøj, formand
Mike Lihn Nielsen
Klaus Kofod

Administrator SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 27/10 - 2016

Dirigent:



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sonny Schweifeg', is written over a horizontal line.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og, 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i danske kroner

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

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 m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, nedskrivninger på ejendom samt resterende overførsel af årets resultat.

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 ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

		Realiseret	Realiseret
	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift	1	398.737	398.735
Lejeindtægter	2	12.500	30.000
Indtægter i alt		411.237	428.735
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	3	-95.142	-94.146
Forbrugsafgifter	3	-71.347	-75.231
Renholdelse	3	-25.895	-25.895
Vedligeholdelse, løbende	3	-18.108	-44.820
Administrationsomkostninger	3	-56.050	-56.184
Øvrige foreningsomkostninger	3	-4.502	-3.359
Omkostninger i alt		-271.044	-299.635
Resultat før finansielle poster		140.193	129.100
Finansielle indtægter	4	0	141
Finansielle omkostninger	5	-41.269	-42.582
Resultat før skat		98.924	86.659
Skat af årets resultat		-444	0
Årets resultat		98.480	86.659
Forslag til resultatdisponering			
Overført til Reserveret til vedl. af ejd.		98.480	86.659
Overført til Reserver i alt		98.480	86.659
Betalte prioritetsafdrag		28.640	27.522
Overført resultat		-28.640	-27.522
Disponeret i alt		98.480	86.659

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 314, Stubmøllevej 12-16 er indregnet til kostprisen som udgør 1.351.030 kr.			
Den offentlige ejendomsvurdering udgør 15.900.000 kr.	6	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
Restancer, andelshavere	7	9.602	11.494
Andre tilgodehavender	8	0	278
Periodeafgrænsningsposter	9	<u>2.345</u>	<u>2.312</u>
Tilgodehavender		<u>11.947</u>	<u>14.084</u>
Likvide beholdninger	10	<u>2.009.532</u>	<u>996.995</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.021.479</u>	<u>1.011.079</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.372.509</u></u>	<u><u>2.362.109</u></u>

Balance pr. 30. juni 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Andelsindskud		48.600	48.600
Overført resultat		819.228	819.228
		867.828	867.828
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		684.387	585.907
Andre reserver		684.387	585.907
Egenkapital			
	11	1.552.215	1.453.735
Prioritetsgæld	12	860.076	888.716
Langfristede gældsforpligtelser		860.076	888.716
Varmeregnskab	13	7.747	2.365
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andel		928.102	0
Mellemregning administrator		10.746	0
Selskabsskat		444	0
Øvrig gæld	14	13.179	17.293
Kortfristede gældsforpligtelser		960.218	19.658
Gældsforpligtelser i alt		1.820.294	908.374
Passiver i alt		3.372.509	2.362.109
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Noter til årsrapporten

	Realiseret	Realiseret
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Boligafgift		
Boligafgift, 16 enheder	398.737	398.735
	398.737	398.735
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, erhvervslejemål	12.500	30.000
	12.500	30.000
3 Omkostninger		
Ejendomsskatter	80.558	81.031
Forsikringer	14.584	13.115
Ejendomsskat og forsikringer	95.142	94.146
Vandafgift	29.669	32.335
Renovation	35.113	35.393
Elforbrug m.m.	6.565	7.503
Forbrugsafgifter	71.347	75.231
Snerydning	7.800	7.800
Trappevask	18.095	18.095
Renholdelse	25.895	25.895
Låseservice	629	0
Have & gårdanlæg	1.337	27.750
VVS	7.349	17.070
Energimærkning	8.793	0
Vedligeholdelse, løbende	18.108	44.820

Noter til årsrapporten

	Realiseret	Realiseret
	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
Omkostninger (Fortsat)		
Administrationshonorar	27.998	27.182
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	14.750	13.000
Varmeregnskabshonorar	5.864	5.846
Gebyrer m.v.	2.698	1.407
Kontorartikler	859	573
Tab på debitorer	2.000	5.949
Diverse	1.881	2.227
Administrationsomkostninger	<u>56.050</u>	<u>56.184</u>
Øvrige foreningsomkostninger		
ABF kontingent	<u>4.502</u>	<u>3.359</u>
Øvrige foreningsomkostninger	<u>4.502</u>	<u>3.359</u>
	<u><u>271.044</u></u>	<u><u>299.635</u></u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, bankindestående	<u>0</u>	<u>141</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>141</u></u>
5 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	<u>41.269</u>	<u>42.582</u>
	<u><u>41.269</u></u>	<u><u>42.582</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Ejendommen, matr. nr. 314, Stubmøllevej 12-16

	Ejendommen, matr. nr. 314, Stubmøllevej 12-16	I alt
Kostpris 1. juli 2015	1.351.030	1.351.030
	0	0
Kostpris 30. juni 2016	1.351.030	1.351.030
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	1.351.030	1.351.030

Ejendommen er i lighed med tidligere år indregnet til kostpris. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 15.900.000.

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
7 Restancer, andelshavere		
Restancer, andelshavere	9.602	11.494
	9.602	11.494
8 Andre tilgodehavender		
Mellemregning med administrator	0	278
	0	278
9 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og kontingenter.		
10 Likvide beholdninger		
Nordea 4381 462 590	2.009.532	996.995
	2.009.532	996.995

Noter til årsrapporten

11 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Saldo primo 1. juli 2015	48.600	819.228	867.828	585.907	585.907	1.453.735
Overført til fremtidig vedligeholdelse	0	0	0	98.480	98.480	98.480
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Betalte prioritetsafdrag	0	28.640	28.640	0	0	28.640
Rest af årets resultat	0	-28.640	-28.640	0	0	-28.640
Egenkapital 30. juni 2016	48.600	819.228	867.828	684.387	684.387	1.552.215

Noter til årsrapporten

12 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabsmæssig værdi	Kortfristet del af gæld	Langfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	Kursværdi
Nykredit 4%, fast rente	100,00	20	41.269	28.640	860.076	29.802	830.273	698.459	860.076
I alt			41.269	28.640	860.076	29.802	830.273	698.459	860.076

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
13 Varmeregnskab		
Varmeregnskab, netto	7.747	-3.635
Tilbageholdt vedr. afregning af varme	0	6.000
	<u>7.747</u>	<u>2.365</u>
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
14 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.250	11.875
Øvrige gældsposter	929	5.418
	<u>13.179</u>	<u>17.293</u>

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Administrator har oplyst, at kreditinstitutterne ikke har taget sådanne forbehold.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medfører ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 860, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 1.351.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 800 i ovenstående grunde og bygninger.

Noter til årsrapporten

17 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

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:

		30-6-2014	30-6-2015	30-6-2016	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.008	1.008	16	1.008
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervsmaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	64	64	2	64
B6	I alt	1.072	1.072	18	1.072

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindeli- ge indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke aktuelt			

Noter til årsrapporten

17 Nøgleoplysninger (Fortsat)

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Ikke aktuelt		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vur- dering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-6-2016	Ejendoms-værdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.900.000	14.832

Noter til årsrapporten

17 Nøgleoplysninger (Fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-6-2016	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	684.387	638

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

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

Noter til årsrapporten

17 Nøgleoplysninger (Fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	33.228	12	1.008	396
H2	Erhvervsandele	2.500	5	32	391

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2013/14 Kr. pr. m2	2014/15 Kr. pr. m2	2015/16 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	31	86	98

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.294	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-200	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.094	K1 plus K2

Noter til årsrapporten

17 Nøgleoplysninger (Fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2013/14 Kr. pr. m2	2014/15 Kr. pr. m2	2015/16 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	90	42	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	90	42	17

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-35

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2013/14 Kr. pr. m2	2014/15 Kr. pr. m2	2015/16 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	26	27	28

Noter til årsrapporten

18 Beregning af andelsværdi

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

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		867.828
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført regnskabsmæssig værdi af ejendom	-1.351.030	
Offentlig vurdering af ejendom	<u>15.900.000</u>	<u>14.548.970</u>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	-860.076	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>860.076</u>	<u>0</u>
		<u>15.416.798</u>
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		
Beregnet andelskrone	15.416.798	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>48.600</u>	<u>317,22</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 29. oktober 2015)		317,22