

Andelsboligforeningen

N. H.

Sigbrits Allé 17 og Christian D. II's Allé 2A, 2300 København S

Årsrapport for 2015

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 26/4 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

Foreningens navn	A/B N.H. Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's Allé 2A 2300 København S
CVR-nr.:	27 01 26 55
Hjemstedskommune:	København
Bestyrelse	Ole Harup Lise Marker Linda Bech Dan Wong
Administrator:	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen N. H.

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 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 25. februar 2016

Bestyrelse

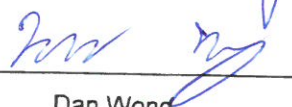


Ole Harup

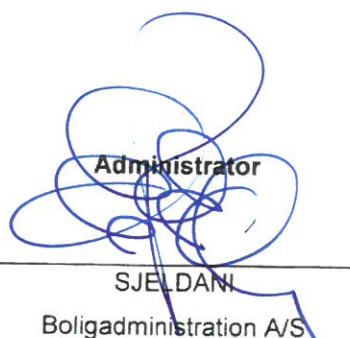


Lise Marker

Linda Bech



Dan Wong



Administrator

SJELDANI
Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen N. H.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen N. H. 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 grundlag 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.

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 25. februar 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Carsten Ingemann Johansen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen N. H. 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 pr. balancedagen.

Andre indtægter 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 udgifter.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip B i andelsboligloven.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

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 og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i noterne 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
	Boligafgift	934.757	934.720	907.495
	Øvrige indtægter	1.140	0	0
		<u>935.897</u>	<u>934.720</u>	<u>907.495</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	138.953	138.968	138.026
	Vandafgift	39.231	45.000	44.287
	Forsikringer og kontingenter	43.752	44.000	43.527
	EI	6.808	10.000	-2.519
	Ejendomsservice	40.117	30.000	47.416
	Renovation og renholdelse	46.736	46.721	44.066
2	Kontorhold, gebyrer m.v.	17.660	11.750	18.221
	Administrationshonorar	53.045	53.045	51.500
	Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	21.750	20.000
	Andelsboligens nøgletal i henhold til lovkrav	1.250	1.250	1.250
	Valuarrapport	0	9.000	8.744
3	Møder og beboerarrangementer	7.462	12.000	829
4	Reparation og vedligeholdelse	51.760	70.000	70.402
		<u>466.774</u>	<u>493.484</u>	<u>485.749</u>
	Resultat før finansielle poster	469.123	441.236	421.746
5	Finansielle indtægter	964	0	697
6	Finansielle omkostninger	-368.978	-357.436	-371.689
	Årets resultat	<u>101.109</u>	<u>83.800</u>	<u>50.754</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	136.692	0	1.944.542
	Betalte prioritetsafdrag	65.878	0	27.885
	Overført restandel af årets resultat	-101.461	83.800	-1.921.673
	Disponeret i alt	<u>101.109</u>	<u>83.800</u>	<u>50.754</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	2015	2014
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen, matr. nr. 15AP, Sundbyvester		
7	Dagsværdi pr. 31. december 2015	25.500.000	24.000.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.500.000</u>	<u>24.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
9	Antenneregnskab	7.748	12.610
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	21.779
	Periodeafgrænsningsposter	23.786	0
	Mellemregning vedrørende handler	0	1.920
	Øvrige tilgodehavender	2.351	0
		<u>33.885</u>	<u>36.309</u>
	Aktier - Nordea	22.437	21.297
	Værdipapirer	<u>22.437</u>	<u>21.297</u>
10	Likvide beholdninger	<u>537.008</u>	<u>502.668</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>593.330</u>	<u>560.274</u>
	Aktiver i alt	<u>26.093.330</u>	<u>24.560.274</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
11	Andelsindskud	324.076	324.076
	Reserver		
12	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	22.638.025	21.154.730
13	Overført resultat mv.	-9.066.831	-9.234.561
		<u>13.571.194</u>	<u>11.920.169</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
14	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.081.234	1.944.542
14	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	0
		<u>2.081.234</u>	<u>1.944.542</u>
	Egenkapital i alt	<u>15.976.504</u>	<u>14.188.787</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	9.025.237	9.091.115
15	Markedsværdi af swapaftale	984.262	1.186.435
		<u>10.009.499</u>	<u>10.277.550</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Varmeregnskab	40.908	18.470
	Mellemregning med administrator	0	15
16	Øvrig gæld	66.419	75.452
		<u>107.327</u>	<u>93.937</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.116.826</u>	<u>10.371.487</u>
	Passiver i alt	<u>26.093.330</u>	<u>24.560.274</u>
1	Andelskroneberegning		
17	Eventualforpligtelse		
18	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)	Anskaffessummen		5.854.194
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2015		25.500.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014		19.700.000
	Egenkapital jf. regnskabet		15.976.504
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare		-2.081.234
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt b ovenfor	25.500.000	
	Bogført værdi	<u>25.500.000</u>	<u>0</u>
			13.895.270
	Regulering af prioritetsgæld:		
	Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	9.025.237	
	Kursværdi prioritetsgæld	<u>9.057.007</u>	<u>-31.770</u>
	Merværdi til fordeling på solgte andele		<u>13.863.500</u>
	Andelshavere antal kvm		<u>1.631</u>
	Andelskroneværdi pr. 31. december 2015 pr. m ²		<u>8.500,00</u>
	Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		<u>8.500,00</u>

Ejendommen er pr. 4. februar 2015 vurderet af valuar Morten Ristock-Poulsen. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på ca. 4,00%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2015	kr.	8.500,00
Værdi pr. 31. december 2014	kr.	7.500,00
Værdi pr. 31. december 2013	kr.	7.268,23
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	6.968,83
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	7.116,88
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	7.980,28

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2015	2015	2014
2.	Kontorhold og gebyrer			
	Administrator, porto og kopiering	2.261		3.917
	Gebyrer, PBS m.v.	2.905		2.367
	Internet og kontorhold	744		687
	Bestyrelsesgodtgørelse	10.000		10.000
	Øvrige administrationsomkostninger	1.750	11.750	1.250
		<u>17.660</u>	<u>11.750</u>	<u>18.221</u>
3.	Møder og beboerarrangementer			
	Generalforsamling og møder	7.462	12.000	829
		<u>7.462</u>	<u>12.000</u>	<u>829</u>
4.	Reparation og vedligeholdelse			
	Blikkenslager- / VVS-arbejder	7.067		2.688
	Maler	5.217		4.183
	Elektriker	3.914		46.497
	Varmeanlæg	6.010		6.660
	Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitek mv.	20.000		10.538
	Låseservice m.v.	8.112		-164
	Udvendig vedligeholdelse	0		0
	Småanskaffelser m.v.	1.440		0
	Budgetteret vedligeholdelse	0	70.000	0
		<u>51.760</u>	<u>70.000</u>	<u>70.402</u>
5.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter bank	6	0	33
	Indtægter værdipapirer	958	0	664
		<u>964</u>	<u>0</u>	<u>697</u>
6.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	75.050		86.640
	Renter swap-aftale	293.928		272.049
	Lånomkostninger	0		13.000
		<u>368.978</u>	<u>357.436</u>	<u>371.689</u>

Noter til årsrapporten

7. Ejendommen, matr. nr. 15AP, Sundbyvester, dagsværdi pr. 31. december 2015

	<u>Kostpris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.211.358	4.608.331	17.800	5.837.489
Tilgang	0	16.705	0	16.705
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.211.358	4.625.036	17.800	5.854.194
Afskrivninger primo	371.229	2.603.190	17.800	2.992.219
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	371.229	2.603.190	17.800	2.992.219
Opskrivninger primo	21.154.730	0	0	21.154.730
Årets opskrivninger	0	0	0	1.500.000
Tilbageført opskrivning	-16.705	0	0	-16.705
Opskrivninger ultimo	21.171.435	0	0	22.638.025
Regnskabsmæssig værdi	22.011.564	2.021.846	0	25.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering pr. 4. februar 2016 af ejendomsmægler og valuar Morten Ristock-Poulsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 19.700.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på ca. 4,00%. 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.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

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

8. Varmeregnskab

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Varmeudgifter	148.010	157.105
Indbetalt á conto	-188.918	-175.575
	<u>-40.908</u>	<u>-18.470</u>

Noter til årsrapporten

9. Antenneregnskab	2015	2014
Saldo, den 1. januar 2014	12.610	27.430
Udgifter YouSee	57.445	79.788
Indbetalt á conto	-62.307	-94.608
	<u>7.748</u>	<u>12.610</u>
10. Likvide beholdninger		
Nordea, kassekredit 8200 101 996	121	121
Nordea 3491 571 046	536.887	379.913
Nordea, byggekonto	0	122.634
	<u>537.008</u>	<u>502.668</u>
11. Andelsindskud		
Andelsindskud	<u>324.076</u>	<u>324.076</u>
	<u>324.076</u>	<u>324.076</u>
12. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	21.154.730	23.049.871
Årets opskrivning	1.500.000	0
Årets nedskrivning	-16.705	-1.895.141
	<u>22.638.025</u>	<u>21.154.730</u>
13. Overført resultat mv.		
Værdiregulering swap-aftale, primo	-1.186.435	-1.040.956
Årets værdiregulering swap-aftale	202.173	-145.479
	<u>-984.262</u>	<u>-1.186.435</u>
Tidligere års resultat	-8.048.126	-6.154.308
Kursregulering af aktier	1.140	-30
Betalte prioritetsafdrag	65.878	27.885
Overført restandel af årets resultat	-101.461	-1.921.673
	<u>-8.082.569</u>	<u>-8.048.126</u>
	<u>-9.066.831</u>	<u>-9.234.561</u>

Noter til årsrapporten

14. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2015	2014
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	1.944.542	0
Årets hensættelse	136.692	1.944.542
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>2.081.234</u>	<u>1.944.542</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

15. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nordea (Obligationslån variabel rente)	7.119.000	7.119.000	100,4000	7.147.476
2 Nordea (Rentetilpasning)	1.906.237	1.897.086	100,6560	1.909.531
	<u>9.025.237</u>	<u>9.016.086</u>		<u>9.057.007</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nordea (Obligationslån variabel rente)	59.800	0	0
2 Nordea (Rentetilpasning)	15.250	65.878	66.580
	<u>75.050</u>	<u>65.878</u>	<u>66.580</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 Nordea (Obligationslån variabel rente)	22 år 3mdr.	2,5 år	-
2 Nordea (Rentetilpasning)	28 år 3mdr.	-	1/4-2016

Mellem andelsboligforeningen og Nordea er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 7.119.000, hvor det er foreningens "Nordea (Obligationslån med variabel rente)", der ligger bag aftalen. Tilpasningslånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,35% indtil 2019.

Markedsværdien på swap-aftalen er pr. balancedagen negativ kr. 984.262.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
16. Øvrig gæld		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.588	54.202
Forudbetalinger fra medlemmer	9.581	0
Afsat revision	<u>21.250</u>	<u>21.250</u>
	<u>66.419</u>	<u>75.452</u>

17. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 9.057.007, er der stillet sikkerhed på kr. 9.319.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 25.500.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut på balancedagen et indestående på kr. 537.008 er der tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 120.000 i andelsboligforeningens ejendom, med en bogført værdi på kr. 25.500.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Ved pantsikret gæld hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata såfremt kreditor har taget forbehold herfor.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån sikret ved pant i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

18. 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 registreret i BBR. Da foreningen anvender tidligere opmålte arealer, som afviger fra BBR er de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	18	1.486
B2	Erhvervsandele	2	155
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<u>20</u>	<u>1.641</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<u>20</u>	<u>1.641</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x		
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x		
C3	Som fordelingstal anvendes arealer i henhold til opmåling.			
D1	Stiftelsesår		1983	
D2	Ejendommens opførelsesår		1907	
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	25.500.000	15.539
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.081.234	1.268
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,16%	

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

18. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm	
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	570	570	
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		570	
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0	
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):				
		Kr.	I pct.	
	Vedligeholdelsesomkostninger	51.760	6%	
	Øvrige omkostninger	415.014	46%	
	Finansielle poster, netto	368.014	41%	
	Afdrag	65.878	7%	
	I alt	<u>900.666</u>	<u>100%</u>	
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99,9%</u>	
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>64</u>	<u>31</u>	<u>62</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:				
		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total	
	Offentlig ejendomsvurdering	12.005	12.005	
	Valuarvurdering	15.539	15.539	
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.567	3.567	
K1	Foreslået andelsværdi	8.448		
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.803		
K3	Teknisk andelsværdi	14.252		
	Reserver uden for andelsværdi	1.268		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	20	43	32
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>20</u>	<u>43</u>	<u>32</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		60%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>17</u>	<u>40</u>