

**Andelsboligforeningen
Arkonagade 6 - 8**

Årsrapport for 2014/2015

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

København den 19. 10 2015

Leve Hansen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2014 - 30. juni 2015	8
Balance pr. 30. juni 2015	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Arkonagade 6 - 8
CVR-nr. 17 87 44 70

Adresse:

Arkonagade 6 - 8
1726 København V

Bestyrelse:

Heidi Rønnow Jensen (Formand)
Christian Jørgensen
Line Dall
Louise Walther Nielsen
Janne Nielsen

Administrator

ADLEX Ejendomsadministration ApS
Frederiksborggade 5A, 2.
1360 København K
Tlf.nr. 33 30 70 80

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/2015 for andelsboligforeningen **Arkonagade 6 - 8**.

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. 30. juni 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 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 5. oktober 2015

Bestyrelse



Christian Jørgensen



Line Dall

Heidi Rønnow Jensen



Janne Nielsen

Louise Walther Nielsen

Administrator

ADLEX Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Arkonagade 6 - 8** for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 5. oktober 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Claus Koskelin

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

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

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån 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.

Passiver:

Egenkapital

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

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

Prioritetsgæld

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

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2014/2015	budget 2014/2015	2013/2014
2	Boligafgift	697.078	697.078	697.078
3	Lejeindtægter	3.000	3.300	3.225
4	Øvrige indtægter	10.490	10.000	27.920
		<u>710.568</u>	<u>710.378</u>	<u>728.223</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	60.131	60.157	56.539
	Elforbrug	7.248	7.000	6.619
	Fjernvarme	69.759	78.000	76.944
	Vandforbrug, 1.036 m ³ (1.027 m ³)	38.038	45.000	41.402
	Renovation	53.139	53.766	50.532
5	Forsikringer og abonnementer	30.921	32.000	30.412
6	Anden renholdelse	670	5.000	3.679
	Gårdlaug	25.138	25.138	25.138
	Trappevask	7.033	12.000	12.000
7	Foreningsomkostninger	107.640	108.227	94.557
8	Vedligeholdelse	6.624	50.000	46.990
		<u>406.341</u>	<u>476.288</u>	<u>444.812</u>
	Resultat før finansielle poster	304.227	234.090	283.411
	Låneomkostninger incl. kursgevinster	-16.232	0	0
9	Finansielle indtægter	216	100	157
10	Finansielle omkostninger	-99.515	-117.056	-121.879
	Årets resultat	<u>188.696</u>	<u>117.134</u>	<u>161.689</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	250.000
	Betalte prioritetsafdrag	110.052	108.228	104.052
	Overført restandel af årets resultat	78.644	8.906	-192.363
	Disponeret i alt	<u>188.696</u>	<u>117.134</u>	<u>161.689</u>

Balance pr. 30. juni 2015

Note	Aktiver	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2015	<u>20.900.000</u>	<u>20.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.900.000</u>	<u>20.900.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	111.634	92.953
19	Varmeregnskab	52.619	63.452
	Forudbetalte omkostninger	<u>30.070</u>	<u>41.836</u>
		<u>194.323</u>	<u>198.241</u>
13	Likvide beholdninger	<u>570.802</u>	<u>163.758</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>765.125</u>	<u>361.999</u>
	Aktiver i alt	<u>21.665.125</u>	<u>21.261.999</u>

Balance pr. 30. juni 2015

Note	Passiver	2014/2015	2013/2014
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	249.300	249.300
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	17.772.100	17.772.100
16	Overført resultat mv.	556.878	368.182
		<u>18.328.978</u>	<u>18.140.282</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	250.000	250.000
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	0
		<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>18.828.278</u>	<u>18.639.582</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	2.808.530	2.603.823
		<u>2.808.530</u>	<u>2.603.823</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
20	Øvrig gæld	28.317	18.594
		<u>28.317</u>	<u>18.594</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.836.847</u>	<u>2.622.417</u>
	Passiver i alt	<u>21.665.125</u>	<u>21.261.999</u>
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten
1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2015

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

a)	Anskaffelsessummen	3.129.646
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014	20.900.000

Reserver jf. regnskabet	18.328.978
-------------------------	------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	0
--	----------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	20.900.000	
Bogført værdi	<u>20.900.000</u>	<u>0</u>
		18.328.978

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	2.808.530	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>2.747.036</u>	<u>61.494</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u>18.390.472</u>
--	--------------------------

Andelshavere antal kvm	<u>1.385</u>
------------------------	--------------

Dette giver et tillæg på	13.278
--------------------------	--------

Oprindelig andelsindskud	<u>180</u>
--------------------------	------------

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2015 pr. m ²	<u>13.458</u>
---	---------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u>13.458</u>
---	---------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2015	kr.	13.458
Værdi pr. 30. juni 2014	kr.	13.284
Værdi pr. 30. juni 2013	kr.	13.283
Værdi pr. 30. juni 2012	kr.	13.617
Værdi pr. 30. juni 2011	kr.	13.519

	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder á 61 m ²	10.980	820.938
2½ værelseslejligheder á 75 m ²	13.500	1.009.350
3 værelseslejligheder á 80 m ²	14.400	1.076.640
4½ værelseslejligheder á 136 m ²	24.480	1.830.288

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2014/2015</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	697.078	697.078	697.078
		<u>697.078</u>	<u>697.078</u>	<u>697.078</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, kælder/loft	3.000	3.300	3.225
		<u>3.000</u>	<u>3.300</u>	<u>3.225</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	6.550	10.000	9.630
	Tilskud energibesparelser	0	0	3.290
	Refusion forsikring	3.940	0	15.000
		<u>10.490</u>	<u>10.000</u>	<u>27.920</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	27.956	29.000	27.486
	Arbejdsskade	2.965	3.000	2.926
		<u>30.921</u>	<u>32.000</u>	<u>30.412</u>
6.	Anden renholdelse			
	Diverse renholdelse	670	5.000	3.679
		<u>670</u>	<u>5.000</u>	<u>3.679</u>
7.	Foreningsomkostninger			
	Generalforsamling og møder	499	1.000	915
	Kontorhold, porto og gebyrer	8.689	8.000	7.575
	Gaver og blomster	4.074	1.000	0
	Abonnement ABF	3.562	4.000	3.525
	Bestyrelsesgodtgørelse	9.600	13.000	12.800
	Revision og regnskab	16.594	16.000	16.094
	Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav, revisor	1.250	0	2.500
	Administrationshonorar	39.727	39.727	38.570
	Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav, administrator	12.500	12.500	0
	Varmeregnskab	7.378	8.000	7.142
	Varmer egne lokaler	2.727	0	0
	Diverse øvrige udgifter	1.040	5.000	5.436
		<u>107.640</u>	<u>108.227</u>	<u>94.557</u>

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2014/2015</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
8. Vedligeholdelse			
Murer	0		13.801
Elektriker	3.089		6.369
Centralvarmeanlæg	947		0
VVS-sanitet, vandrør mv.	0		4.958
Maler	0		60
Diverse	0		10.320
Haveanlæg	2.588		1.577
Anden vedligeholdelse	0		9.905
Budgetteret vedligeholdelse		50.000	
	<u>6.624</u>	<u>50.000</u>	<u>46.990</u>
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	216	100	157
	<u>216</u>	<u>100</u>	<u>157</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	99.515	117.056	121.879
	<u>99.515</u>	<u>117.056</u>	<u>121.879</u>

Noter til årsrapporten
11. Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2015

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	3.101.710	90.850	27.936	3.220.496
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	-90.850	0	-90.850
Kostpris ultimo	3.101.710	0	27.936	3.129.646
Afskrivninger primo	0	0	1.746	1.746
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	1.746	1.746
Opskrivninger primo	17.772.100	0	0	17.772.100
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	17.772.100	0	0	17.772.100
Regnskabsmæssig værdi	20.873.810	0	26.190	20.900.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2015 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014, som udgør kr. 20.900.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

Ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som dagsværdi har vi beregnet en afkastprocent på 2,11%.

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

12. Tilgodehavender	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
Restance	14.914	0
Mellemregning med administrator	0	543
Mellemregning fraflyttere	5.870	1.560
Malene E. Jendresen - badeværelse	90.850	90.850
	<u>111.634</u>	<u>92.953</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
13. Likvide beholdninger		
Kasse	2.877	10.527
Danske Bank, driftskonto	567.925	153.231
	<u>570.802</u>	<u>163.758</u>
14. Andelsindskud		
Saldo primo	249.300	249.300
	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	17.772.100	17.681.250
Årets opskrivning	0	90.850
Årets nedskrivning	0	0
	<u>17.772.100</u>	<u>17.772.100</u>
16. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	368.182	456.493
Betalte prioritetsafdrag	110.052	104.052
Overført restandel af årets resultat	78.644	-192.363
	<u>556.878</u>	<u>368.182</u>
17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	250.000	0
Årets hensættelse	0	250.000
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>250.000</u>	<u>250.000</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>

Noter til årsrapporten
18. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, 3,9380% kontantlån - indfriet	0	0	-	0
2 Nykredit, 3,9608% kontantlån - indfriet	0	0	-	0
3 Nykredit, 2,2980% kontantlån	2.808.530	2.886.118	95,1810	2.747.036
	<u>2.808.530</u>	<u>2.886.118</u>		<u>2.747.036</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nykredit, 3,9380% kontantlån - indfriet	11.704	11.699	0
2 Nykredit, 3,9608% kontantlån - indfriet	47.439	41.883	0
3 Nykredit, 2,2980% kontantlån	40.372	56.470	115.500
	<u>99.515</u>	<u>110.052</u>	<u>115.500</u>

Nr. Låneoplysninger

Nr.	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 Nykredit, 3,9380% kontantlån - indfriet	-	-	-
2 Nykredit, 3,9608% kontantlån - indfriet	-	-	-
3 Nykredit, 2,2980% kontantlån	19 3/4 år	-	-

19. Varmeregnskab

	2014/2015	2013/2014
Varme indbetalt aconto	26.300	26.300
Køb af varme	-84.687	-89.989
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	5.768	237
	<u>-52.619</u>	<u>-63.452</u>

20. Øvrig gæld

Grant Thornton	17.844	18.594
Diverse regninger	10.473	0
	<u>28.317</u>	<u>18.594</u>

Noter til årsrapporten

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 2.808.530, er der stillet sikkerhed på kr. 2.865.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2015 på kr. 20.900.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, kr. 150.000 til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Hæftelsesforhold

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

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekredit i Danske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

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

Noter til årsrapporten

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	19	1.385
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<hr/>	<hr/>
		19	1.385
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	281
B6	I alt	<hr/>	<hr/>
		19	1.666

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					
D1	Stiftelsesår			1994	
D2	Ejendommens opførelsesår			1905	
	Hæftelser				
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2					

F1 **Anvendt vurderingsprincip** Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.900.000	12.545
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	250.000	150
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,20%	

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten
22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	503	503
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	6.624	1%
	Øvrige omkostninger	399.717	63%
	Finansielle poster, netto	115.531	18%
	Afdrag	110.052	17%
	I alt	<u>631.924</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-119</u>	<u>117</u>
			I år
			<u>136</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.090	12.545
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.260	1.879
K1	Foreslået andelsværdi	13.458	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.496	
K3	Teknisk andelsværdi	14.954	
	Reserver uden for andelsværdi	181	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	247	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>145</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>393</u>	<u>28</u>
			I år
			<u>4</u>
			<u>0</u>
			<u>4</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		86%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>72</u>	<u>75</u>
			<u>79</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Michelle Eriksen

underskriver

På vegne af: A/B Arkonagade 6-8

Serienummer: CVR:31332036-RID:22485383

IP: 86.48.81.206

26-10-2015 kl. 06:43:17 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>