


**ANDELSBOLIGFORENINGEN RYESGADE
125, 125 A OG 125 B**

CVR nr. 29469857

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling

København, den 10/3 2016



dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

RSM

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B.

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 2015 - 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 10. marts 2016

Administrator




Peter Fritzböger

København, den 10. marts 2016

Bestyrelse



Steen Saabye
formand



Christian Søndergaard



Peter Grawlund



Martin Christensen



Kenneth Larsen

RSM

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

RSM

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 10. marts 2016

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 34 71 30 22



Lars Østerkryger

statsautoriseret revisor

RSM

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B
Ryesgade 125
2100 København Ø

CVR-nr. 29469857
Kommune: København

Bestyrelse

Steen Saabye (formand)
Peter Graulund
Kenneth Larsen
Christian Søndergaard
Martin Christensen

Administrator

Peter Fritzböger
Skibsegen 104
3070 Snekkersten
40 31 27 05

Revision

RSM plus P/S
statsautoriserede revisorer
Ellebjergervej 52, 2.
2450 København SV

RSM

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B for 2015 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 årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter 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

Boligafgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

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 samt modtaget rentesikring.

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

RSM

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 til beløb til dækning af eventuel værdiforringelse af foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) er indregnet på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom 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 foreningens ejendom.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregning af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

RSM

Anvendt regnskabspraksis

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 generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RSM

Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	Realiseret 2015 kr.	Budget ej revideret 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
Boligafgift		805.570	805.570	805.570
Vaskeriindtægter		18.040	12.500	13.443
Trappevask		39.648	39.648	39.648
Tv-afgift		81.906	81.958	76.211
Indtægter i alt		945.164	939.676	934.872
Ejendomsskat og forsikring	1	174.906	176.372	167.845
Forbrugsafgifter	2	136.240	181.294	166.002
Renholdelse	3	81.528	84.158	79.278
Vedligeholdelse løbende	4	51.690	100.000	96.933
Administrationsomkostninger	5	52.720	49.184	66.132
Øvrige foreningsomkostninger	6	3.040	3.000	3.008
Omkostninger i alt		500.124	594.008	579.198
Resultat før finansielle poster		445.040	345.668	355.674
Finansielle indtægter	7	31.860	31.868	34.264
Finansielle omkostninger	8	57.775	56.560	56.446
Finansielle poster, netto		-25.915	-24.692	-22.182
Resultat før skat		419.125	320.976	333.492
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		419.125	320.976	333.492
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte prioritetsafdrag		187.120	187.120	186.029
Overført restandel af årets resultat		232.005	133.856	147.463
		419.125	320.976	333.492

RSM**Balance pr. 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	9	<u>54.800.000</u>	<u>49.500.000</u>
		<u>54.800.000</u>	<u>49.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>54.800.000</u>	<u>49.500.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender andelshavere, restancer		5.291	0
Forudbetalte omkostninger		<u>19.179</u>	<u>0</u>
		<u>24.470</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	10	<u>777.412</u>	<u>885.639</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>801.882</u>	<u>885.639</u>
AKTIVER I ALT		<u>55.601.882</u>	<u>50.385.639</u>

RSM**Balance pr. 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	11		
Andelsindskud		0	0
Reserve for opskrivning af ejendom		47.710.041	42.737.878
Overført resultat		<u>2.966.995</u>	<u>2.547.868</u>
Egenkapital i alt		<u>50.677.036</u>	<u>45.285.746</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til realkreditinstitutter	12	4.872.770	5.059.890
Varmeregnskab	13	22.316	9.243
Anden gæld	14	<u>29.760</u>	<u>30.760</u>
Gældsforpligtelser i alt	15	<u>4.924.846</u>	<u>5.099.893</u>
PASSIVER I ALT		<u>55.601.882</u>	<u>50.385.639</u>
Eventualposter mv.	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

RSM**Noter til resultatopgørelsen**

	Realiseret 2015 kr.	Budget ej revideret 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
Note 1 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	97.983	96.431	90.630
Renovation	48.389	49.941	49.023
Forsikringer	<u>28.534</u>	<u>30.000</u>	<u>28.192</u>
	<u>174.906</u>	<u>176.372</u>	<u>167.845</u>
Note 2 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	41.714	90.000	81.365
El og gas	20.232	17.000	15.347
Tv-afgift	<u>74.294</u>	<u>74.294</u>	<u>69.290</u>
	<u>136.240</u>	<u>181.294</u>	<u>166.002</u>
Note 3 Renholdelse			
Bidrag gårdanlæg	34.158	34.158	34.158
Trappevask	<u>47.370</u>	<u>50.000</u>	<u>45.120</u>
	<u>81.528</u>	<u>84.158</u>	<u>79.278</u>
Note 4 Vedligeholdelse løbende			
Drift af vaskeri	1.234		0
VVS	7.500		62.954
Elektriker	0		14.824
Tømrer	11.426		0
Maler	2.000		0
Småanskaffelser	293		1.275
Overvågning af port	8.067		7.815
Låsesmed	<u>21.170</u>		<u>10.065</u>
	<u>51.690</u>	<u>100.000</u>	<u>96.933</u>

RSM**Noter til resultatopgørelsen**

	Realliseret 2015 kr.	Budget ej revideret 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
Note 5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	20.000	20.000	20.000
Beboermøder	2.513	4.000	2.025
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	12.500	12.500
Opstilling regnskab, engangshonorar	0	0	2.000
Regnskabsassistance nye lovpligtige nøgletal	0	0	2.500
Vurdering ejendom	0	0	17.500
Gebyrer m.v.	4.123	2.000	2.042
Copydan	8.184	8.184	7.565
Andre omkostninger	<u>2.900</u>	<u>2.500</u>	<u>0</u>
	<u>52.720</u>	<u>49.184</u>	<u>66.132</u>
Note 6 Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontingent	<u>3.040</u>	<u>3.000</u>	<u>3.008</u>
	<u>3.040</u>	<u>3.000</u>	<u>3.008</u>
Note 7 Finansielle indtægter			
Renter, bankindestående	18	25	84
Rentesikring	<u>31.842</u>	<u>31.843</u>	<u>34.180</u>
	<u>31.860</u>	<u>31.868</u>	<u>34.264</u>
Note 8 Finansielle omkostninger			
Renter, bank	2.521	100	0
Renter, prioritetslån	0	56.460	0
Realkredit Danmark, Obl.lån, var.rente	47.001	0	45.452
Realkredit Danmark, Obl.lån, var.rente	<u>8.253</u>	<u>0</u>	<u>10.994</u>
	<u>57.775</u>	<u>56.560</u>	<u>56.446</u>

RSM

Noter til balancen

	2015 kr.	2014 kr.
Note 9 Ejendommen, matr. nr. 426, udenbys kælderbo		
Kostpris pr. 1. januar	6.762.122	6.698.563
Forbedringer	<u>327.837</u>	<u>63.559</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>7.089.959</u>	<u>6.762.122</u>
Opskrivning pr. 1. januar	42.737.878	0
Årets opskrivninger	<u>4.972.163</u>	<u>42.737.878</u>
Opskrivning pr. 31. december	<u>47.710.041</u>	<u>42.737.878</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>54.800.000</u>	<u>49.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 16. februar 2016 af Wismann Property Consult A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 24.600.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1 til 1,5 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med -18,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. fordelingstal med kr. 22,72 til kr. 40,19.

	Sats	Reg. værdi	Ny værdi (afrundet)	Reg. pct.
Afkastprocent + 0,5 %	1,50%	-18.300.000	36.500.000	-33,39%
Afkastprocent + 0,25 %	1,25%	-11.000.000	43.800.000	-20,07%
Afkastprocent - anført	1,00%	0	54.800.000	0,00%
Afkastprocent - 0,25 %	0,75%	18.000.000	72.800.000	32,85%

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

	2015 kr.	2014 kr.
Note 10 Likvide beholdninger		
Nordea, kontonr. 803-004-621	775.138	877.644
Nordea, kontonr. 0246-218-447	<u>2.274</u>	<u>7.995</u>
	<u>777.412</u>	<u>885.639</u>

RSM

Noter til balancen

Note 11 Egenkapital	Egenkapital før andre reserver			Egenkapital ialt	
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	
Saldo 1. januar	0	42.737.878	2.547.868	45.285.746	45.285.746
Årets opskrivning		4.972.163		4.972.163	4.972.163
Overført af årets resultat i øvrigt:					
Betalte prioritetsafdrag			187.120	187.120	187.120
Rest af årets resultat			232.007	232.007	232.007
Saldo pr. 31. december	0	47.710.041	2.966.995	50.677.036	50.677.036

RSM

Noter til balancen

Note 12 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
RD, flexlån, Opr. 4.800.000 Rente 0,5116 pct. p.a. Inkonvertibelt. Næste rentetilpasning 01.01.2017.	100,01	24	47.001	154.297	3.949.787	3.949.787	160.109	3.950.182
RD, flexlån, Opr. 1.000.000 Rente 0,5516 pct. p.a. Inkonvertibelt. Næste rentetilpasning 01.04.2015	100,42	19	8.253	32.823	920.895	922.983	33.881	923.658
			55.254	187.120	4.870.682	4.872.770	193.990	4.873.840

RSM**Noter til balancen**

	2015 kr.	2014 kr.
Note 13 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	188.989	187.739
Fjernvarmeomkostning	<u>-166.673</u>	<u>-178.496</u>
	<u>22.316</u>	<u>9.243</u>
 Note 14 Anden gæld		
Skyldig administrationshonorar	10.000	10.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	17.000
Øvrige gældsposter	<u>4.760</u>	<u>3.760</u>
	<u>29.760</u>	<u>30.760</u>

Note 15 Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.678.780 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 12.

Note 16 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 5,2 mio. til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 5,8 mio. kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

RSM

Noter til balancen

Note 17 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B anvendes boligernes areal som fordelingsnøgle.

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:

RSM

Øvrige noter

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	16	1.957
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage m.v.	1	65
B6	I alt	17	2.022

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her.</i>	Andelshavernes andel i foreningens formue udregnes som direkte proportional med den på overdragelsestidspunktet gældende del af den samlede boligydelse. Andelshavernes boligafgift fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue.			

		AR
D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1870

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskrives hvilken hæftelse der er i foreningen</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2015	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6). Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.800.000	27.102

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2015	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²

RSM

Øvrige noter

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	-	-
----	-------------------------------------	---	---

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,0%

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	67.131	x 12	/ 1957	412
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1957	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1957	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	162	170	214

		Kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	25.895	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 +B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.107	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	28.001	K1 plus K2

RSM

Øvrige noter

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse	54	48	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt	54	48	26

	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)	91,0%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	85	95	96

RSM

Øvrige noter

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

Beregneede nøgletal for foreningen:

	kr.pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.570	12.166
Valuarvurdering	28.002	27.102
Anskaffelsessum (kostpris)	3.623	3.506
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.107	2.039
Foreslået andelsværdi	25.895	25.062
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		412
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm		0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		7%
Øvrige omkostninger		63%
Finansielle poster, netto		4%
Afdrag		26%
		100%
<hr/>		
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		85%

RSM**Øvrige noter****Note 18 Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		50.677.036
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom bogført værdi	-54.800.000	
Valuarvurdering	<u>54.800.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.872.770	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-4.873.840</u>	<u>-1.070</u>
		<u>50.675.966</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2015.

Andelsværdi fordeles i forhold til aktuel boligydelse.

Samlet boligydelse	805.570		
Værdi pr. fordelingstal: Værdi pr. kr. boligydelse	50.675.966 /	805.570	<u>62,91</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. marts 2015 og gældende på balancedagen)			<u>56,21</u>

RSM**Øvrige noter****Fordeling af andelsværdien på typer af andele:**

Bolig nr.	Boligydelse pr. måned (kr.)	Foreslået andelsværdi pr. 31/12 2015 (kr.)	Andelsværdi pr. 31/12 2014 (kr.)
3	4.829	3.645.324	3.257.460
4	4.829	3.645.324	3.257.460
5	4.829	3.645.324	3.257.460
6	4.829	3.645.324	3.257.460
7	3.736	2.820.238	2.520.164
8	3.736	2.820.238	2.520.164
9	3.736	2.820.238	2.520.164
10	3.736	2.820.238	2.520.164
11	3.736	2.820.238	2.520.164
15	3.554	2.682.850	2.397.393
16	4.099	3.094.260	2.765.030
17	4.099	3.094.260	2.765.030
18	4.099	3.094.260	2.765.030
19	5.642	4.259.043	3.805.879
102	4.239	3.199.944	2.859.468
1213	3.403	2.568.863	2.295.535
	67.131	50.675.966	45.284.022