

Andelsboligforeningen Marielyst

Marielystvej 3-5/Bendzonsvej 8-10, 2000 Frederiksberg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Marielyst.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens regnskabs- og værdiansættelsesregler.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. april 2016

Bestyrelse

Birgitte Rosendal Meibom
Formand

Charlotte Simonsen

Mie Børre Mangelsen

Kim Bording

Marianne Rosendal

Klaus Hansen

Som administrator i Andelsboligforeningen Marielyst skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Administrator

By & Bolig Administration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 3. maj 2016.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marielyst

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marielyst 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 andelsboligforeningens ledelse 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 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 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Marielyst har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2015 - 31. december 2015. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 15. april 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Arne Sørensen
Statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Marielyst
Marielystvej 3-5/Bendzonsvej 8-10
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 26 85 42 37
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 892.815
Andelshavere: 38

Bestyrelse

Birgitte Rosendal Meibom
Charlotte Simonsen
Mie Børre Mangelsen
Kim Bording
Marianne Rosendal
Klaus Hansen

Administrator

By & Bolig Administration A/S

Revisor

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 3. maj 2016

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marielyst er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens regnskabs- og værdiansættelsesregler.

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, øvrige indtægter 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede 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,

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.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 24 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 15.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
Boligafgift	2.520.405	2.517.633	2.444.304
1 Lejeindtægter	75.395	100.819	83.562
Ophævelse af bindingspligt BRL § 18 B	410.796	0	0
2 Øvrige indtægter	102.833	90.000	136.258
Indtægter i alt	3.109.429	2.708.452	2.664.124
3 Ejendomsskat og forsikringer	-254.029	-253.000	-245.106
4 Forbrugsafgifter	-201.031	-220.000	-211.917
5 Renholdelse	-109.049	-100.000	-97.630
6 Vedligeholdelse, løbende	-186.684	-200.000	-504.085
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-471.000	0
7 Administrationsomkostninger	-158.899	-218.966	-170.633
Øvrige foreningsomkostninger	-732	0	0
Afskrivninger	-20.430	0	-20.434
Omkostninger i alt	-930.854	-1.462.966	-1.249.805
Resultat før finansielle poster	2.178.575	1.245.486	1.414.319
8 Finansielle indtægter	61	0	19.751
9 Finansielle omkostninger	-1.015.732	-1.015.702	-1.286.180
Finansielle poster netto	-1.015.671	-1.015.702	-1.266.429
Resultat før skat	1.162.904	229.784	147.890
Årets resultat	1.162.904	229.784	147.890
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	684.785	0	2.423.229
Overført til "Andre reserver"	684.785	0	2.423.229
Betalte prioritetsafdrag	167.396	0	0
Afskrivninger	-20.430	0	0
Overført restandel af årets resultat	331.153	0	-2.275.339
Overført til "Overført resultat"	478.119	0	-2.275.339
I alt	1.162.904	0	147.890

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
10 Ejendom	29.735.697	29.735.697
11 Fællesvaskeri	0	20.430
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.735.697</u>	<u>29.756.127</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.735.697</u>	<u>29.756.127</u>
Omsætningsaktiver		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	0	195.027
Restancer, andelshavere	0	46.114
12 Varmeregnskab	2.515	19.198
13 Periodeafgrænsningsposter	82.440	86.899
Tilgodehavender i alt	<u>84.955</u>	<u>347.238</u>
14 Likvide beholdninger	<u>1.626.505</u>	<u>1.329.930</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.711.460</u>	<u>1.677.168</u>
Aktiver i alt	<u>31.447.157</u>	<u>31.433.295</u>

Balance 31. december

Note	2015	2014
Passiver		
Egenkapital		
15 Andelsindskud	892.815	871.865
16 Overført resultat	3.247.562	1.988.609
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.140.377	2.860.474
17 Reserveret til fornyelse af vaskeri	135.000	120.000
18 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	3.588.802	2.757.051
Andre reserver	3.723.802	2.877.051
Egenkapital i alt	7.864.179	5.737.525
Hensatte forpligtelser		
19 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	0	388.030
Hensatte forpligtelser i alt	0	388.030
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	23.421.604	23.589.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.421.604	23.589.000
Deposita	44.183	38.922
Mellemregning med andelshavere	276	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	70.962	62.695
21 Anden gæld	45.953	1.617.123
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	161.374	1.718.740
Gældsforpligtelser i alt	23.582.978	25.307.740
Passiver i alt	31.447.157	31.433.295
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23 Eventualforpligtelser		
24 Nøgleoplysninger		
25 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	80.765	118.629
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	0	-20.746
Tomgang for lejebolig til salg	-5.370	-3.580
Tomgang udgifter	0	-10.741
	<u>75.395</u>	<u>83.562</u>
2. Øvrige indtægter		
Vaskeri	34.553	30.279
Leje garage	52.110	52.416
Individuelle forbedringer	24.437	14.479
Indvendig vedligeholdelse, afsat	-8.267	-9.689
Hævet indvendig vedligeholdelsessaldo fra solgt lejlighed	0	48.773
	<u>102.833</u>	<u>136.258</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	179.492	171.879
Forsikringer	74.537	73.227
	<u>254.029</u>	<u>245.106</u>
4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	78.779	85.583
Renovation	54.816	54.373
Elforbrug fællesarealer	67.436	71.961
	<u>201.031</u>	<u>211.917</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5. Renholdelse		
Viceværtsservice	72.951	72.973
Affaldsposer	13.865	0
Snerydning	22.233	22.007
Bortkørsel affald	0	2.650
	<u>109.049</u>	<u>97.630</u>
6. Vedligeholdelse, løbende		
Fællesvaskeri	19.165	29.700
Varmeanlæg	35.420	6.411
Maler	0	194.556
Elektriker	10.817	148.671
Murer	3.169	0
Tømrer	117	2.066
VVS	28.930	13.775
Låseservice	4.623	9.173
Småanskaffelser	698	8.727
Grafitti	0	1.225
Dørtelefon	12.800	14.244
Gartner	14.960	9.500
Elevator, serviceabonnement	39.012	44.082
Elevator, reparation	3.799	11.013
Elevator, serviceabonnement	0	1.856
Arbejdsdage, indtægt	-1.826	-5.914
Hensættelse vaskeri	15.000	15.000
	<u>186.684</u>	<u>504.085</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	78.092	74.080
Udarbejdelse og revision af årsrapport	23.125	23.125
Varmeregnskabshonorar	21.624	20.928
Gebyrer m.v.	4.688	5.778
Kontorartikler	3.353	2.146
Kontingenter	6.975	6.901
Generalforsamling	9.181	6.204
	<u>147.038</u>	<u>139.162</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
7. Administrationsomkostninger (fortsat)		
Overført fra foregående side	147.038	139.162
Telefongodtgørelse bestyrelsesmedlemmer	7.200	7.200
Repræsentation	159	0
Vedligeholdelsesplan	0	24.375
Varme fællesareal	4.502	0
Kassedifference	0	-104
	<u>158.899</u>	<u>170.633</u>
8. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	61	19.751
	<u>61</u>	<u>19.751</u>
9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	1.015.702	1.259.501
Låneomkostninger	0	26.679
renteudgift, bank	30	0
	<u>1.015.732</u>	<u>1.286.180</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
Anskaffelsessum 31. december 2015	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
11. Fællesvaskeri		
Anskaffelsessum primo	204.336	204.336
Anskaffelsessum 31. december 2015	<u>204.336</u>	<u>204.336</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	183.906	163.472
Årets af- og nedskrivninger	20.430	20.434
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>204.336</u>	<u>183.906</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>20.430</u>
12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	143.084	156.680
Fjernvarmeomkostning	-133.045	-131.482
Depositum varme	-4.000	-6.000
Varme - ELO	-3.524	0
	<u>2.515</u>	<u>19.198</u>
13. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	69.332	86.899
Forudbetalt vand	2.071	0
Forudbetalt el	5.764	0
Forudbetalt ABF-kontingent	5.273	0
	<u>82.440</u>	<u>86.899</u>
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning bestyrelse	172	3.572
Nykredit Bank 5471 2024839	1.626.333	1.326.358
	<u>1.626.505</u>	<u>1.329.930</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2015	871.865	871.865
Andelssalg - Marielystvej 3, 4 mf.	20.950	0
	<u>892.815</u>	<u>871.865</u>
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	1.988.609	4.263.948
Årets overførte overskud eller underskud	331.153	-2.275.339
Kapital tilvækst andelssalg	927.800	0
	<u>3.247.562</u>	<u>1.988.609</u>
17. Reserveret til fornyelse af vaskeri		
Reserveret 1. januar 2015	120.000	105.000
Hensættelse	15.000	15.000
	<u>135.000</u>	<u>120.000</u>
18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2015	2.757.051	333.822
Hensættelse til ekstra renoveringer jfr. bestyrelsesbeslutning	831.751	2.423.229
	<u>3.588.802</u>	<u>2.757.051</u>
19. Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		
Hensat 1. januar 2015	0	388.030
	<u>0</u>	<u>388.030</u>

Noter

20. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi
Nykredit, Flexlån F5, inkonvertibelt. Rentetilpasses 1/1 2015. Rente indtil 31/12 2014 3,5359%. Første afdrag 1/4 2020. (Omlagt)	0	488.662	0	0	0
Nykredit, Flexlån F10, inkonvertibelt. Rentetilpasses 1/1 2019. Rente indtil 31/12 2018 4,2186%, Lånet indfries 1/1 2039.	24	770.639	15.993.000	15.993.000	18.378.902
Nykredit, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 2,5% p.a., effektiv rente 2,662% p.a.	30	0	7.428.604	7.428.604	7.596.000
		1.259.301	23.421.604	23.421.604	25.974.902

Modtaget ydelsesstøtte byformyelseslån

0

Noter

21. Anden gæld

Vedligeholdelse	7.328	19.355
Renholdelse	0	24.778
Kontingent	0	304
Snerydning	15.500	0
Skyldig revisorhonorar	23.125	23.125
Afregning låneomlægning	0	1.528.815
Indbetaling BRL §18b, Grundejernes Investeringsfond	0	20.746
	<u>45.953</u>	<u>1.617.123</u>

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er pantsat ejerpantebrev kr. 7.137.000.

23. Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

24. Nøgleoplysninger

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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2015	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.292	3.292	38	3.373
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	237	237	2	156
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	<u>3.529</u>	<u>3.529</u>	<u>40</u>	<u>3.529</u>

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				x
C3	Ved opgørelsen af boligafgift er der benyttet vurderingsleje.				
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2002
D2	Ejendommens opførelsesår				1961
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				x
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.		Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000		20.402	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.		Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.723.802		1.055	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5		
Feltnr.	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

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	210.652	* 12 /	3.373 749
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.373 0
H3	Boliglejeindtægter	6.547	* 12 /	3.373 23

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		<u>År 2013</u> kr. pr. m ²	<u>År 2014</u> kr. pr. m ²	<u>År 2015</u> kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	110	45	345

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	13.001
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.484
K3	Teknisk andelsværdi	19.485

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		<u>År 2013</u> kr. pr. m ²	<u>År 2014</u> kr. pr. m ²	<u>År 2015</u> kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	72	143	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	72	143	53

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	21

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	50

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	21.346	20.402
Anskaffelsessum (kostpris)	8.816	8.426
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.484	6.198
Foreslået andelsværdi	13.001	12.426
Reserver uden for andelsværdi	1.104	1.055
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		749
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		9
Øvrige omkostninger		35
Finansielle poster, netto		48
Afdrag		8
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		81

Noter

25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.140.377
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	72.000.000
Ejendommens kostpris	<u>-29.735.697</u>
	46.404.680
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	23.421.604
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-25.974.902</u>
	<u>43.851.382</u>
	<u>43.851.382</u>

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>892.815</u>
--	----------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>49</u>
-------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2015)	<u>49</u>
--	------------------

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birgit Kornum

administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 93.163.37.26

19-04-2016 kl. 09:32:38 UTC

NEM ID 

Charlotte Simonsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-088191971363

IP: 37.96.141.87

19-04-2016 kl. 15:26:39 UTC

NEM ID 

Birgitte Meibom

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-540018077710

IP: 85.82.128.198

19-04-2016 kl. 18:35:33 UTC

NEM ID 

Mie Emma Børre Mangelsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-568108955036

IP: 94.18.189.238

21-04-2016 kl. 10:24:14 UTC

NEM ID 

Klaus Hansen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-285128976746

IP: 188.182.241.188

21-04-2016 kl. 17:04:16 UTC

NEM ID 

Marianne Rosendal

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-182827420838

IP: 62.199.39.143

23-04-2016 kl. 12:38:02 UTC

NEM ID 

Kim Perneczki Bording

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122519078299

IP: 87.52.63.73

27-04-2016 kl. 19:51:26 UTC

NEM ID 

Arne Otto Sørensen

statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-447435655558

IP: 195.184.122.115

28-04-2016 kl. 08:31:58 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TXENZ-8XKQ1-4CFGO-UOYET-AY71-IDK15

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 tidsstempelt 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>