

A/B SKOVBO 02
ÅRSRAPPORT
2015
13. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2016

Vedtaget andelskrone *se Refinat*



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-20
Andelskroneberegning	20
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Skovbo 02 Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9 2770 Kastrup Ejendom: Matr.nr. 1CM Kastrup By, Kastrup CVR-nr.: 26 95 23 95 Stiftet: 28. november 2002 Hjemsted: Kastrup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kaj Christensen, formand Palle Rasmussen Henrik Zeymer
Administrator	By & Bolig Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N Telefon 35 35 75 03 Birgit Kornum
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg Tlf. 96 34 73 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Taastrup Hovedgade 50 2630 Taastrup

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for A/B Skovbo 02.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

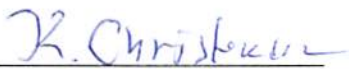
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

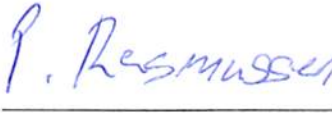
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

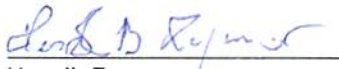
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2016

Bestyrelse:


Kaj Christensen
Formand


Palle Rasmussen

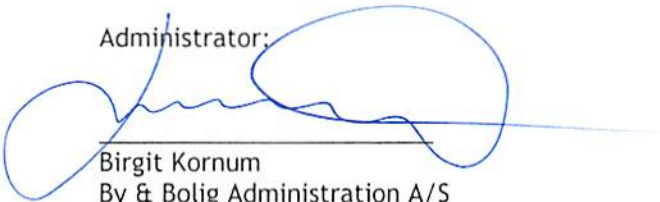

Henrik Zeymer

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Skovbo 02 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 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.

København, den 17. marts 2016

Administrator:


Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Skovbo 02

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Skovbo 02 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder 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 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

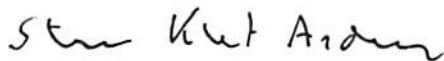
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 17. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

A handwritten signature in black ink that reads 'Steen Klit Andersen'.

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Skovbo 02 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	12	682,00
Udlejede lejligheder.....	2	138,00
Andelserhverv.....	2	241,00
	16	1.061,00
 Grundareal i m ²		 370,00
	kr. pr. m²	kr. pr. m²
Nøgletal	andel	total
Offentlig ejendomsvurdering.....	17.118	14.892
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.345	7.259
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	7.400	
Foreslået andelsværdi.....	9.332	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² bolig.....		617
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		524
Erhvervsboligafgift i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		1.119
 Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		4%
Øvrige omkostninger.....		40%
Finansielle poster, netto.....		41%
Afdrag.....		15%
		100%
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		 90%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2015	2014	2013	2012	2011
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2011 = index 100).....	102	102	102	102	100
Antal resterende lejelejligheder.....	2	2	2	2	2
Andelskrone.....	18,66	18,49	20,05	20,05	20,37
Vedtaget på generalforsamlingen.....		18,49	20,05	20,05	20,37

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9, 2770 Kastrup.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er stort set i overensstemmelse med budget.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Skovbo 02 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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" indeholder akkumuleret resultat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2015 kr.	Regnskab 2014 tkr.	(ej revideret) Budget 2015 tkr.
Boligafgift.....	1	690.135	690	690
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		72.258	72	73
Andre indtægter.....	2	1.146	13	0
INDTÆGTER I ALT.....		763.539	775	763
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-63.399	-63	-68
Forbrugsafgifter.....	4	-46.553	-43	-49
Renholdelse.....	5	-40.500	-44	-44
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-21.631	-13	-206
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	7	-250.000	-974	0
Foreningsomkostninger.....	8	-78.972	-77	-74
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-6.072	-6	-6
OMKOSTNINGER I ALT.....		507.127	1.220	447
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		256.412	-445	316
Finansielle indtægter.....		0	0	1
Prioritetsgæld.....	12	-233.831	-237	-234
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-233.831	-237	-233
RESULTAT FØR SKAT.....		22.581	-682	83
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		22.581	-682	83
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		82.553	80	83
Anvendt af tidligere års overskud.....		-59.972	-762	0
I ALT.....		22.581	-682	83

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		15.800.000	15.800
Materielle anlægsaktiver.....	9	15.800.000	15.800
ANLÆGSAKTIVER.....		15.800.000	15.800
Periodeafgrænsningsposter.....	10	23.195	23
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	49
Tilgodehavender.....		23.195	72
Likvide beholdninger.....		46.380	76
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		69.575	148
AKTIVER.....		15.869.575	15.948

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Andelskapital		461.500	462
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		8.097.807	8.098
Overført resultat.....		410.065	387
EGENKAPITAL	11	8.969.372	8.947
Prioritetsgæld	12	6.749.469	6.832
Indvendig vedligeholdelse	13	57.103	51
Forudbetalt leje og deposita.....		8.714	9
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.815.286	6.892
Skyldige omkostninger	14	28.893	52
Varmeregnskab.....	15	56.024	57
Kortfristede gældsforpligtelser		84.917	109
GÆLDSFORPLIGTELSER		6.900.203	7.001
PASSIVER.....		15.869.575	15.948
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelskroneberegning	19		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Boligafgift			1
Andelsboligafgift.....	420.554	420	
Boligafgift, erhverv.....	269.581	270	
	690.135	690	
Andre indtægter			2
Andre indtægter.....	1.000	0	
Individuelle forbedringer.....	146	0	
Reklameplads.....	0	13	
	1.146	13	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	40.723	41	
Bygningsforsikring.....	14.864	15	
Forsikring, bestyrelse.....	4.163	4	
Forsikring, vicevært.....	1.219	1	
Glasforsikring.....	2.430	2	
	63.399	63	
Forbrugsafgifter			4
Renovation.....	16.044	17	
Vandafgift.....	26.140	21	
Elektricitet.....	4.369	5	
	46.553	43	
Renholdelse			5
Ejendomsservice og trappevask.....	40.500	41	
Snerydning.....	0	3	
	40.500	44	
Vedligeholdelse, løbende			6
Kloak.....	6.523	7	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	3.129	0	
Centralvarmeanlæg.....	8.438	0	
Porttelefon.....	3.541	0	
Blikkenslager.....	0	2	
Låseservice.....	0	3	
Maler.....	0	1	
	21.631	13	

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			7
Murer.....	250.000	668	
Tømrer/snedker.....	0	63	
Facadeisolering.....	0	147	
Kloak.....	0	96	
	250.000	974	
Foreningsomkostninger			8
Administrationshonorar.....	35.726	35	
Revisionshonorar.....	19.250	19	
Honorar indberetning af selvangivelse og underskud.....	2.000	0	
Kontingent ABF.....	2.451	2	
Porto og gebyrer.....	1.321	0	
Nets og diverse gebyrer.....	1.048	1	
Honorar, varmeregnskab.....	8.825	9	
Administrationshonorar, ekstraordinært.....	7.740	8	
Kontorartikler m.v.....	230	1	
Diverse.....	381	2	
	78.972	77	
Materielle anlægsaktiver			9
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		7.702.193	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2015.....		7.702.193	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		8.097.807	
Årets opskrivninger.....		0	
Opskrivninger 31. december 2015.....		8.097.807	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		15.800.000	
	2015 kr.	2014 tkr.	
Periodeafgrænsningsposter			10
Forsikringer.....	21.342	21	
Kontingent, ABF.....	1.853	2	
	23.195	23	

NOTER

Egenkapital

Note

11

	Andelskapital	Reserve for ejendoms- opskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	461.500	8.097.807	387.484	8.946.791
Forslag til årets resultatdisponering.....			-59.972	-59.972
Afdrag på prioritetsgæld.....			82.553	82.553
Egenkapital 31. december 2015.....	461.500	8.097.807	410.065	8.969.372

Prioritetsgæld

12

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 3%.....	3.894.000	3.736.022	82.553	144.996	3.653.469	3.789.140
BRF rt. tilpas.....	3.096.000	3.096.000	0	88.835	3.096.000	3.316.437
		6.832.022	82.553	233.831	6.749.469	7.105.577

BRFkredit 3% kontantlån har en restløbetid på 27 år med en rente på 3,31%.

BRFkredit rentetilpasningslån har en restløbetid på 26 år med en aktuel rente på 2,27%. Lånet skal rentetilpasses pr. 31. december 2022.

Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.

	2015 kr.	2014 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Saldo 1. januar.....	51.031	45
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	6.072	6
	57.103	51
Anvendt.....	0	0
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	57.103	51

13

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			14
BDO.....	19.250	19	
Tilbagebetaling boligafgift.....	0	27	
Ejendomsservice.....	3.375	0	
Kloak.....	5.899	0	
Skyldig el.....	369	0	
Diverse kreditorer.....	0	6	
	28.893	52	
Varmeregnskab			15
Indbetalt aconto beboere.....	-80.652	-81	
Afholdte varmeudgifter.....	26.628	24	
Varme depositum.....	-2.000	0	
	-56.024	-57	
Eventualposter mv.			16
Eventualforpligtelser			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.</p>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			17
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 400.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

1. GRUNDLÆGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2015		31-12-2014	31-12-2013
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	12	682	682
B2	Erhvervsandele	2	241	241
B3	Boliglejemål	2	138	138
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0
B6	Ialt	16	1.061	1.061

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.800.000	14.892	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

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

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	748
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	78

	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	308	-739	24

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	9.332
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.400
K3 Teknisk andelsværdi	16.732

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	11	12	20
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	918	236
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	11	930	256

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57%
---	-----

	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	85	87	89

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 8.969.372.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	7.702.193
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	15.800.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien pr. 1. oktober 2014 kan herefter opgøres således:

	2015 kr.	2014 tkr.
Bogført egenkapital 31. december 2015.....	8.969.372	8.947
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2014.....	15.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>15.800.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	7.105.577	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>6.749.469</u>	-414
Foreningens formue 31. december 2015.....	8.613.264	8.533

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{8.613.264 \times \text{andelsindskud}}{461.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 18,66. Andelsindskuddet udgør kr. 500 pr. m².

18,66

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervs-mæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret)	
	Budget	Regnskab
	2016	2015
	kr.	kr.
Andelsboligafgift.....	421.000	420.554
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	72.000	72.258
Boligafgift, erhverv.....	270.000	269.581
Andre indtægter.....	0	1.000
Individuelle forbedringer.....	0	146
Indtægter i alt.....	763.000	763.539
Ejendomsskat.....	-41.000	-40.723
Bygningsforsikring.....	-15.000	-14.864
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-4.163
Forsikring, vicevært.....	-1.000	-1.219
Glasforsikring.....	-3.000	-2.430
Renovation.....	-17.000	-16.044
Vandafgift.....	-27.000	-26.140
Elektricitet.....	-5.000	-4.369
Ejendomsservice og trappevask.....	-41.000	-40.500
Snerydning.....	-4.000	0
Vedligeholdelse, løbende.....	-50.000	-21.630
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	-200.000	-250.000
Administrationshonorar.....	-36.000	-35.726
Administrationshonorar, ekstraordinært.....	0	-7.740
Revisionshonorar.....	-20.000	-19.250
Honorar indberetning af selvangivelse.....	-1.000	-2.000
Kontingent ABF.....	-3.000	-2.451
Honorar, varmeregnskab.....	-9.000	-8.826
Porto og gebyrer.....	-1.000	-1.321
Kontorartikler m.v.....	-2.000	-230
Nets og diverse gebyrer.....	-1.000	-1.048
Diverse.....	-4.000	-381
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-6.000	-6.072
Prioritetsrenter.....	-231.000	-233.831
Udgifter i alt.....	722.000	740.958
ÅRETS RESULTAT.....	41.000	22.581
Afdrag på prioritetsgæld.....	-85.000	-82.553
Nettoresultat.....	-44.000	-59.972
Likviditetsforskydning.....	-44.000	
Likvid beholdning, primo.....	-15.342	
Likvid beholdning, ultimo.....	-59.342	