



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B HYRDEVANGEN

ÅRSRAPPORT

2015/16

20. REGNSKABSÅR

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. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-22
Andelskroneberegning	22
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hyrdevangen Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17 2400 København NV
	Ejendom: Matr.nr. 631 Utterslev, København
	CVR-nr.: 19 97 99 70
	Stiftet: 3. april 1997
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Michael Laursen, formand Lisann Hansen Carsten Riis Tonny Rusbjerg Jonna Frederiksen
Administrator	By & Bolig Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N Telefon 35 35 75 03 Birgit Kornum
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for A/B Hyrdevangen.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. oktober 2016

Bestyrelse:

Michael Laursen
Formand

Lisann Hansen

Carsten Riis

Tonny Rusbjerg

Jonna Frederiksen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Hyrdevangen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015/16. 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. 30. juni 2016.

København, den 10. oktober 2016

Administrator:



Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Hyrdevangen

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

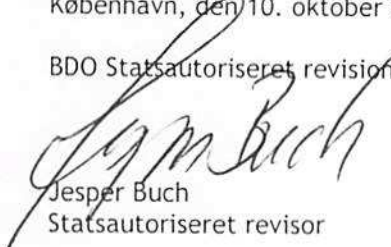
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 23 har, som 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 10. oktober 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Hyrdevangen 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.....	245	18.274,00
Udlejede lejligheder.....	31	2.260,00
Erhvervslejligheder.....	2	486,00
	278	21.020,00
Grundareal i m ²		15.638,00
	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Nøgletal		
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.477	10.847
Valuarvurdering.....	17.785	15.461
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.640	7.512
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.689	
Foreslået andelsværdi.....	8.600	
Reserver uden for andelsværdi.....	338	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		676
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		775
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		705
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		20%
Øvrige omkostninger.....		36%
Finansielle poster, netto.....		24%
Afdrag.....		20%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		80%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2011/12 = index 100).....	108	107	105	102	100
Antal resterende lejelejligheder.....	31	33	36	37	41
Andelskrone.....	43,00	35,50	33,15	32,50	32,99
Vedtaget på generalforsamlingen.....		35,50	33,15	32,50	32,99

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17, 2400 København NV.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Hyrdevangen for 2015/16 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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.

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

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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteaftale).

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.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Traktor.....	5 år	0%
Vaskeri.....	10 år	0%
Kameraovervågning.....	5 år	0%
Fitnesslokale.....	5 år	0%
Antenneanlæg.....	5 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteaftale).

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. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter (renteaftale)

Renteaftale indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteaftaler indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteaftaler, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

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 acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

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.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2015/16 kr.	Regnskab 2014/15 tkr.	(ej revideret) Budget 2015/16 tkr.
Andelsboligafgift.....		12.282.703	12.076	12.247
Lejeindtægt.....	1	2.782.226	2.892	2.843
Andre indtægter.....	2	321.527	232	225
INDTÆGTER I ALT.....		15.386.456	15.200	15.315
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-1.782.326	-1.786	-1.868
Forbrugsafgifter.....	4	-1.837.906	-1.898	-1.900
Renholdelse/gårdmandsløn.....	5	-1.354.050	-1.351	-1.414
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-2.130.538	-2.366	-2.045
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	7	-687.516	-3.542	0
Vedligeholdelsesandel byggesag, 10%.....		0	-2.816	0
Foreningsomkostninger.....	8	-808.549	-749	-771
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	14	-99.439	-105	-110
Afskrivninger.....	11	-452.896	-185	-310
OMKOSTNINGER I ALT.....		9.153.220	14.798	8.418
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		6.233.236	402	6.897
Finansielle indtægter.....		2.742	17	10
Andre finansielle omkostninger.....	9	0	-1.740	0
Prioritetsrenter.....	13	-3.249.964	-3.708	-3.212
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-3.247.222	-5.431	-3.202
RESULTAT FØR SKAT.....		2.986.014	-5.029	3.695
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		2.986.014	-5.029	3.695
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.795.200	2.528	2.795
Overført resultat.....		190.814	-7.557	900
I ALT.....		2.986.014	-5.029	3.695

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....	10	323.356.600	291.897
Traktor.....	11	0	85
Vaskeri.....	11	638.317	738
Kameraovervågning.....	11	465.092	541
Fitnesslokale.....	11	539.991	675
Antenneanlæg.....	11	324.559	0
Materielle anlægsaktiver.....		325.324.559	293.936
ANLÆGSAKTIVER.....		325.324.559	293.936
Mellemregning andelshavere.....		4.000	8
Forsikringssager.....		54.750	106
Periodeafgrænsningsposter.....		177.683	203
Driftsregnskab.....		0	67
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		23.065	57
Øvrige tilgodehavender.....		0	33
Tilgodehavender.....		259.498	474
Kassebeholdning.....		6.012	0
Indestående i pengeinstitut.....		4.634.564	4.123
Likvide beholdninger.....		4.640.576	4.123
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.900.074	4.597
AKTIVER.....		330.224.633	298.533

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Andelskapital		3.654.800	3.623
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		165.461.419	134.246
Overført resultat.....		-8.760.633	-11.419
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12	160.355.586	126.450
Andre reserver.....		6.178.661	5.345
EGENKAPITAL		166.534.247	131.795
Prioritetsgæld	13	158.768.568	160.530
Forudbetalt leje og deposita.....		2.525.078	2.411
Indvendig vedligeholdelse.....	14	669.107	785
Langfristede gældsforpligtelser.....		161.962.753	163.726
Forudbetalt boligafgift og leje.....		17.687	86
Skyldige omkostninger	15	341.469	1.590
Mellemregning, andelshavere.....		555	0
Varmeregnskab.....		1.323.202	1.330
Driftsregnskab.....		44.720	0
Kassebeholdning.....		0	6
Kortfristede gældsforpligtelser		1.727.633	3.012
GÆLDSFORPLIGTELSE		163.690.386	166.738
PASSIVER.....		330.224.633	298.533
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelskroneberegning	19		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Lejeindtægt			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.751.865	1.806	
Lejeindtægt, erhverv.....	692.759	753	
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....	342.550	333	
Tomgangsleje.....	-4.948	0	
	2.782.226	2.892	
Andre indtægter			2
Leje festlokale.....	29.388	27	
Salg af persienner og altankasser m.v.....	0	3	
Vaskeriindtægter.....	216.694	201	
Indgået på tidligere afskrevet debitorer.....	0	1	
Fitnesslokale.....	75.445	0	
	321.527	232	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	1.462.153	1.462	
Forsikringer.....	320.173	324	
	1.782.326	1.786	
Forbrugsafgifter			4
Vandafgift.....	880.631	904	
Elektricitet.....	356.473	375	
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	600.802	619	
	1.837.906	1.898	

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Renholdelse/gårdmandsløn			5
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	358.156	412	
Vicevært, sociale udgifter og pension.....	882.373	833	
Containerliftleje.....	85.584	91	
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	9.739	7	
Diverse rengøringsartikler.....	18.198	8	
	1.354.050	1.351	
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager.....	82.919	208	
Tømrer og snedker.....	143.416	179	
Elektriker.....	164.610	347	
Maler.....	41.241	38	
Centralvarmeanlæg/ventilation/VVS.....	112.177	202	
Låseservice.....	37.164	79	
Vaskeriudgifter.....	235.764	124	
Murer.....	34.048	78	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	19.911	229	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	72.682	25	
Gartner.....	377.706	45	
Glarmester.....	43.011	9	
Skorstensfejer.....	1.001	-13	
Kloak.....	4.810	0	
Porttelefoner.....	88.309	131	
Småanskaffelser.....	13.997	33	
Elevatorservice.....	254.544	440	
Fællesarealer.....	301.830	180	
Antenne.....	2.998	1	
Hærværk og graffiti.....	18.325	14	
Skadedyr.....	79.095	15	
Selskabslokaler.....	980	2	
	2.130.538	2.366	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			7
Kloak.....	0	2.179	
Forskönnelse af haver og fællesanlæg.....	0	368	
Maling af kældre og reparation af kældestrapper.....	258.378	440	
Ventiler, centralvarmeanlæg.....	0	441	
Udskiftning af kældredøre.....	197.573	0	
Nyt boldbur.....	99.238	0	
Udskiftning af tablaer og alarmer, elevator.....	0	114	
Udskiftning af automatik, varmeanlæg.....	132.327	0	
	687.516	3.542	

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			8
Administrationshonorar, By & Bolig Administration A/S.....	464.752	462	
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	25.250	15	
Revisionshonorar, BDO.....	47.500	47	
Honorar for indberetning af selvangivelse.....	1.000	0	
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	5.625	5	
Honorar for opstilling af regnskab.....	3.750	4	
Advokat.....	10.013	7	
Valuarvurdering.....	22.313	22	
Honorar, varmeregnskab.....	89.884	44	
Kontorudgifter m.v.....	5.268	14	
PBS og Dataløn.....	23.475	24	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	15.935	25	
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	22.500	26	
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	16.877	31	
Fester m.v.....	19.292	16	
Porto og gebyrer.....	7.821	4	
Transport.....	1.255	2	
Fællesomkostninger, varme egne andele.....	1.067	1	
Tab på debitorer, realiseret.....	24.972	0	
	808.549	749	
Andre finansielle omkostninger			9
Låneomkostninger og kurstab.....	0	1.740	
	0	1.740	
Grunde og bygninger			10
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2015.....	157.650.621		
Tilgang.....	244.560		
Afgang.....	0		
Kostpris 30. juni 2016.....	157.895.181		
Opskrivninger 1. juli 2015.....	134.246.068		
Årets opskrivninger.....	31.215.351		
Opskrivninger 30. juni 2016.....	165.461.419		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	323.356.600		

Ejendommen er vurderet pr. 30. juni 2016 til kr. 325.000.000. Heri er der indregnet værdi af vaskeri, kameraovervågning og fitnesslokale.

NOTER

Materielle anlægsaktiver

Note

11

	Kamera- overvågning	Vaskeri	Traktor
Kostpris 1. juli 2015	540.527	994.780	425.338
Tilgang.....	40.838	0	0
Afgang.....	0	0	0
Kostpris 30. juni 2016.....	581.365	994.780	425.338
Afskrivninger 1. juli 2015.....	0	256.985	340.272
Årets afskrivninger	116.273	99.478	85.066
Afskrivninger 30. juni 2016.....	116.273	356.463	425.338
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	465.092	638.317	0

Materielle anlægsaktiver

11

	Fitness- lokale	Antenne- anlæg
Kostpris 1. juli 2015	674.989	0
Tilgang.....	0	341.641
Afgang.....	0	0
Kostpris 30. juni 2016.....	674.989	341.641
Afskrivninger 1. juli 2015.....	0	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets afskrivninger	134.998	17.082
Afskrivninger 30. juni 2016.....	134.998	17.082
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	539.991	324.559

Egenkapital

12

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	3.622.800	134.246.068	-11.418.538	126.450.330
Forslag til årets resultatdisponering			190.814	190.814
Tillægsværdi nye andele.....	32.000		1.196.002	1.228.002
Afdrag på prioritetsgæld.....			2.795.200	2.795.200
Opskrivning af foreningens ejendom		31.215.351		31.215.351
Regulering af renteaftale.....			-690.656	-690.656
Overført fra andre reserver.....			-833.455	-833.455
Egenkapital 30. juni 2016.....	3.654.800	165.461.419	-8.760.633	160.355.586

NOTER

Note

Prioritetsgæld

13

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit var.....	60.000.000	60.000.000	0	316.980	60.000.000	60.000.000
Kontantlån 2,5 %.	82.181.000	81.099.179	2.221.177	2.601.102	78.878.001	81.251.996
Kontantlån 2,5 %.	25.094.000	24.814.573	574.023	814.870	24.240.551	25.065.743
Renteloft.....		-8.673.152		343.491	-8.329.661	-8.329.661
Regulering, renteaftale.....		3.289.020		0	3.979.677	3.979.677
Offentligt tilskud.				-826.479		
		160.529.620	2.795.200	3.249.964	158.768.568	161.967.755

Lån 1: Obligationslånet fra Nykredit på tkr. 60.000 er et stående lån med en restløbetid på 24,25 år med en variabel, aktuel rente på 0,0532 %. Renten tilpasses kvartalsvis. Foreningen har indgået en renteloftaftale på prioritetslånet med hovedstol på tkr. 60.000. Renteloftet er fastsat til 4,50%. Aftalen har udløb 30. september 2040.

Lån 2: Kontantlån fra Nykredit på tkr. 82.181. Lånet har en fast rente på 2,7704% med en restløbetid på 24,75 år.

Lån 3: Kontantlån fra Nykredit på tkr. 25.094. Lånet har en fast rente på 2,8424% med en restløbetid på 27,75 år.

	2016 kr.	2015 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Saldo 1. juli.....	785.520	685
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	99.439	105
	884.959	790
Anvendt.....	-107.420	-5
Indtægtsført ved salg af lejlighed.....	-108.432	0
	-215.852	-5
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	669.107	785

14

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			15
BDO.....	58.250	77	
Orbicon.....	0	234	
Per Aarsleff A/S.....	0	200	
Gartneren i Byen ApS.....	1.063	368	
Peteknik ApS.....	0	221	
Smedefirmaet Nordjyden.....	0	123	
Casper Maler ApS.....	0	152	
Feriepengeforpligtelse.....	109.227	96	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	30.088	28	
Combi, rengøring.....	27.575	21	
DONG energy.....	0	18	
Brandts VVS ApS.....	3.024	18	
Helges Pølser.....	0	10	
Skou Gruppen A/S.....	0	9	
Mellemregning, administrator.....	0	4	
Ribo ApS.....	0	4	
BWT HOS ApS.....	2.569	3	
Carl Ras A/S.....	3.302	2	
Minol.....	52.501	1	
Otis A/S.....	0	1	
By & Bolig Administration A/S.....	7.206	0	
Flemming Carlsen ApS.....	7.925	0	
Electrolux.....	1.226	0	
All Remove Denmark.....	3.882	0	
Skibby Jensen Smedie A/S.....	18.131	0	
BB Gulve.....	4.000	0	
LiftSecure ApS.....	2.128	0	
DK Måtteservice.....	1.050	0	
NCC.....	6.072	0	
NJORD.....	2.250	0	
	341.469	1.590	

Eventualposter mv.

16

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.700.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2016		30-6-2015	30-6-2014
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	245	18.274	18.114	17.894
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	31	2.260	2.420	2.640
B4 Erhvervslejemål	2	486	486	486
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 Ialt	278	21.020	21.020	21.020

	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

	Ja	Nej
E1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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	325.000.000	15.461	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.178.661	294	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2		

	Ja	Nej
G1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	676		
H2	Erhvervslejeindtægter	57		
H3	Boliglejeindtægter	92		
		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	173	-278	163

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	8.600
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.689
K3	Teknisk andelsværdi	17.289

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	94	113	101
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	30	302	33
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	124	415	134

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44%		
		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	113	140	153

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 160.355.587.

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 10).....	157.895.180
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	325.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	228.000.000

Ejendommen blev den 5. oktober 2016 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 325.000.000, pr. 30. juni 2016.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens 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.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2016.....		160.355.587
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	325.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>325.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	161.967.755	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>158.768.568</u>	-3.199.187
Foreningens formue pr. 30. juni 2016.....		157.156.400

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:

$$\frac{157.156.400 \times \text{andelsindskud}}{3.654.800}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 43,00. Andelsindskuddet udgør kr. 200 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2016/17 kr.	Regnskab 2015/16 kr.
Andelsboligafgift.....	12.478.000	12.282.703
Lejeindtægt.....	1.706.000	1.751.865
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....	350.000	342.550
Lejeindtægt, erhverv.....	700.000	692.759
Vaskeriindtægter.....	200.000	216.694
Andre indtægter.....	5.000	3.352
Fitnesslokale.....	70.000	75.445
Indtægter i alt.....	15.509.000	15.365.368
Ejendomsskat.....	-1.513.000	-1.462.153
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	-612.000	-600.802
Vandafgift.....	-882.000	-880.631
Elektricitet.....	-365.000	-356.473
Forsikringer.....	-327.000	-320.173
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	-365.000	-358.156
Vicevært, sociale udgifter og pension.....	-890.000	-882.373
Containerliftleje.....	-88.000	-85.584
Diverse rengøringsartikler.....	-19.000	-18.198
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	-10.000	-9.739
Vedligeholdelse, løbende.....	-2.400.000	-2.130.538
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	-668.000	-687.515
Administrationshonorar, By & Bolig Administration A/S.....	-466.000	-464.752
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	-20.000	-25.250
Valuarvurdering.....	-63.000	-22.313
Advokat.....	-10.000	-10.013
Revisionshonorar, BDO.....	-48.000	-47.500
Honorar for opstilling af regnskab.....	-4.000	-3.750
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	-6.000	-5.625
Honorar for indberetning af selvangivelse.....	-1.000	-1.000
Honorar, varmeregnskab.....	-51.000	-89.884
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	-17.000	-15.935
Fester m.v.....	-20.000	-19.292
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	-18.000	-16.877
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	-23.000	-22.500
Øvrige foreningsomkostninger.....	-43.000	-42.768
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-95.000	-99.439
Afskrivninger.....	-419.000	-452.896
Finansielle indtægter.....	0	2.742
Prioritetsrenter.....	-3.192.000	-3.249.964
Udgifter i alt.....	12.635.000	12.379.351
ÅRETS RESULTAT.....	2.874.000	2.986.017
Afdrag på prioritetsgæld.....	-2.874.000	-2.795.200
Nettoresultat.....	0	190.817
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	419.000	
Præmie renteloft.....	344.000	
Likvid beholdning, primo.....	3.172.441	
Likvid beholdning, ultimo.....	3.935.441	

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.

Lisann Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-957352280699

IP: 80.71.142.152

2016-10-13 14:14:56Z

NEM ID 

Tonny Michael Rusbjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-401947717461

IP: 80.71.142.152

2016-10-15 12:29:07Z

NEM ID 

Michael Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-436675509564

IP: 159.203.102.186

2016-10-17 05:21:08Z

NEM ID 


Carsten Riis

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448497359570

IP: 80.62.116.128

2016-10-17 15:15:04Z

NEM ID 

Jonna Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-048194052926

IP: 80.71.142.152

2016-11-22 10:46:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8T18C-LD20Z-8TW61-NAC36-3MZW3-FGELI

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>