


## Årsrapport for 2015/2016

**Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9  
c/o Sjeldani Ejendomsadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
CVR-nr. 68 07 42 15**

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, den 24.15 2016

Dirigent: 

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab for 1. februar 2015 - 31. januar 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 22
<b>Øvrige noter</b>	
Nøgleoplysninger	23 - 27
Beregning af andelsværdi	28

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2015/2016 for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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. januar 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016.

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

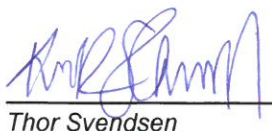
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

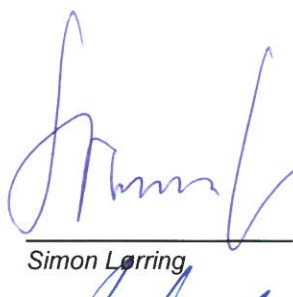
København, den 24 maj 2016

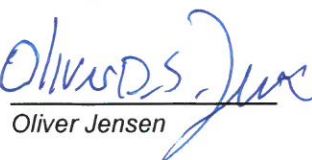
### Administrator

  
Sunanta Knudsen

### Bestyrelse

  
Thor Svendsen

  
Simon Lørring

  
Oliver Jensen

  
Anders Bak Kristensen

  
Lars Borch Egevang

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revision

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 2. maj 2016

**THORVALD REIN A/S**

CVR-nr. 79 35 53 13



Jan Nielsen

Statsautoriseret revisor

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 c/o Sjeldani Ejendomsadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
	CVR-nr.: 68 07 42 15
	Stiftet: 1. februar 1982
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. februar - 31. januar
<b>Bestyrelse</b>	Thor Svendsen Simon Lørring Oliver Jensen Anders Bak Kristensen Lars Borch Egevang
<b>Administrator</b>	Sjeldani Ejendomsadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revision</b>	Thorvald Rein A/S Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Øster Allé 56, 1. Sal 2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedlægter.

Foreningen har valgt at opstille egenkapitalen, som foreningen har gjort hidtil, da det giver et mere retvisende billede end egenkapitalsnoten i vejledningen udsendt af Erhvervsstyrelsen.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

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

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

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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.

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

#### 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 fremførsel, 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 overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom. Dog afskrives der på altanerne over 30 år.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5 - 10 år	0 - 20%

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

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

### Prioritetsgæld

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 nominal værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Foreningens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for 1. februar 2015 - 31. januar 2016

Note	Indtægter	Realiseret 2015/2016	Budget 2015/2016 (Ej revideret)	Realiseret 2014/2015 i 1.000 kr.
	Boligafgift	821.260	807.973	808
	Boligafgift, altaner	80.835	148.200	0
1	Lejeindtægter	63.169	64.000	54
2	Øvrige indtægter	<u>20.470</u>	<u>21.000</u>	<u>21</u>
	<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>985.734</u></b>	<b><u>1.041.173</u></b>	<b><u>883</u></b>
	<b>Omkostninger</b>			
3	Ejendomsskat og forsikring	106.704	109.000	101
4	Forbrugsafgifter	97.860	83.000	79
5	Renholdelse	120.125	140.000	136
6	Vedligeholdelse, løbende	24.982	80.000	10
7	Administrationsomkostninger	102.185	105.500	92
8	Øvrige foreningsomkostninger	25.643	20.000	9
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	3.652	0	4
12	Afskrivning altaner	91.484	0	0
12	Afskrivning inventar m.v.	<u>7.588</u>	<u>7.600</u>	<u>8</u>
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b><u>580.223</u></b>	<b><u>545.100</u></b>	<b><u>439</u></b>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>405.511</b>	<b>496.073</b>	<b>444</b>
9	Andre finansielle indtægter	2.009	0	1
10	Andre finansielle omkostninger	<u>-165.597</u>	<u>-180.000</u>	<u>-281</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>241.923</b>	<b>316.073</b>	<b>164</b>
11	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>241.923</u></b>	<b><u>316.073</u></b>	<b><u>164</u></b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	466.492	175.000	166
	Overført restandel af årets resultat	<u>-224.569</u>	<u>141.073</u>	<u>-2</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>241.923</u></b>	<b><u>316.073</u></b>	<b><u>164</u></b>

**Balance pr. 31. januar 2016**  
**AKTIVER**

Note		2014/2015 i 1.000 kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
12	Materielle anlægsaktiver:	
	Ejendomme	30.000.000      28.100
	Inventar, driftsmateriel m.v.	<u>223.322</u> <u>231</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>30.223.322</u> <u>28.331</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
	Tilgodehavender:	
	Altanprojekt	0      273
	Restancer, andelshavere	44.327      0
	Periodeafgrænsningsposter	72.298      29
13	Andre tilgodehavender	<u>74.102</u> <u>14</u>
		<u>190.727</u> <u>316</u>
14	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	<u>637.461</u> <u>2.212</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>828.188</u> <u>2.528</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>31.051.510</u></u> <u><u>30.859</u></u>

## Balance pr. 31. januar 2016

### PASSIVER

Note		2014/2015 i 1.000 kr.
15	<b>EGENKAPITAL</b>	
	Andelsindskud	21.000      21
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	21.483.712      22.249
	Overført resultat	<u>420.799      164</u>
		<u>21.925.511      22.434</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>	
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0      0
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	<u>20.000      20</u>
	<b>Andre reserver</b>	<u>20.000      20</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>21.945.511      22.454</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
16	Prioritetsgæld	8.376.453      7.648
	Mellemregning med administrator	11.915      0
	Deposita	261.042      291
	Altanprojekt: indbetalt af andelshavere til altaner	274.084      310
17	Varmeregnskab	18.328      13
	Varmeregnskab tidligere år	90.658      0
	Vandregnskab tidligere år	35.915      0
18	Indvendig vedligeholdelse for lejere	5.519      2
19	Anden gæld	<u>32.085      141</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.105.999      8.405</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>31.051.510      30.859</u>
20	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	
21	Nøgleoplysninger	
22	Beregning af andelsværdi	

## Noter

	Realiseret 2015/2016	Budget 2015/2016 (Ej revideret)	Realiseret 2014/2015 i 1.000 kr.
<b>1 LEJEINDTÆGTER</b>			
Lejeindtægter	63.169	64.000	54
	<u>63.169</u>	<u>64.000</u>	<u>54</u>
<b>2 ØVRIGE INDTÆGTER</b>			
Vaskeriindtægter	11.000	15.000	14
Badeklub	8.280	6.000	7
Individuelle forbedringer	1.190	0	0
	<u>20.470</u>	<u>21.000</u>	<u>21</u>
<b>3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRING</b>			
Ejendomsskatter	74.179	74.000	74
Forsikringer	32.525	35.000	27
	<u>106.704</u>	<u>109.000</u>	<u>101</u>
<b>4 FORBRUGSAFGIFTER</b>			
Vandafgift og varmeudgift	12.080	15.000	13
Renovation	56.522	52.000	50
Elforbrug fællesarealer	29.258	16.000	16
	<u>97.860</u>	<u>83.000</u>	<u>79</u>

## Noter

	Realiseret 2015/2016	Budget 2015/2016 (Ej revideret)	Realiseret 2014/2015 i 1.000 kr.
<b>5 RENHOLDELSE</b>			
Viceværtsservice	67.690	75.000	73
Fællesgård	<u>52.435</u>	<u>65.000</u>	<u>63</u>
	<u>120.125</u>	<u>140.000</u>	<u>136</u>
<b>6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE</b>			
Varmeanlæg	0	0	6
Elektriker	2.412	0	-8
Blikkenslager	2.813	0	0
Kloak	10.891	0	0
Låsesmed	392	0	0
Arbejdsdage	4.052	0	4
Arbejdsdage, udeblivelse	-2.250	0	-4
Ingeniør	0	0	6
Graffitirensning	<u>6.672</u>	<u>0</u>	<u>6</u>
	<u>24.982</u>	<u>80.000</u>	<u>10</u>
<b>7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>			
Administrationshonorar	35.088	35.000	45
Revision	18.750	18.750	16
Regnskabsmæssig assistance	4.375	0	0
Energimærkning	18.750	18.750	0
Nøgleoplysninger og nøgletal	0	0	2
Varmeregnskabshonorar	15.272	15.000	15
Vandregnskabshonorar	0	4.000	3
Bestyrelsesforsikring	0	0	4
Gebyrer m.v.	4.392	4.000	4
Kontorartikler	1.102	5.000	3
Øvrige omkostninger	<u>4.456</u>	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<u>102.185</u>	<u>105.500</u>	<u>92</u>

## Noter

	Realiseret 2015/2016	Budget 2015/2016 (Ej revideret)	Realiseret 2014/2015 i 1.000 kr.
<b>8 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER</b>			
Generalforsamling og møder	872	2.000	0
Valuarvurdering	21.375	15.000	8
ABF kontingent	<u>3.396</u>	<u>3.000</u>	<u>1</u>
	<u><u>25.643</u></u>	<u><u>20.000</u></u>	<u><u>9</u></u>
<b>9 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER</b>			
Renter fra pengeinstitutter	2.009	0	1
Renter fra altan	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>2.009</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1</u></u>
<b>10 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>			
Renter til pengeinstitutter	1	0	0
Renter til realkreditinstitutter	199.736	0	227
Omprioriteringsomkostninger	<u>-34.140</u>	<u>0</u>	<u>54</u>
	<u><u>165.597</u></u>	<u><u>180.000</u></u>	<u><u>281</u></u>
<b>11 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

## Noter

		Ejendomme	Inventar, driftsmateriel m.v.
12	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
	Anskaffelsessum pr. 1. februar 2015	23.600.000	268.850
	Tilgang i året	2.757.019	0
	Afgang i året	0	0
	 Anskaffelsessum pr. 31. januar 2016	 26.357.019	 268.850
	 Opskrivninger pr. 1. februar 2015	 4.500.000	 0
	Opskrivninger i år	0	0
	Opskrivninger tidligere år	-765.535	0
	 Opskrivninger pr. 31. januar 2016	 3.734.465	 0
	 Af- og nedskrivninger pr. 1. februar 2015	 0	 37.940
	Årets af- og nedskrivninger	91.484	7.588
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
	 Af- og nedskrivninger pr. 31. januar 2016	 91.484	 45.528
	 <b>Bogført værdi pr. 31. januar 2016</b>	 30.000.000	 223.322
	 Offentlig ejendomsvurdering pr. 2015	 22.900.000	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2016 i henhold til vurdering af 25. februar 2016 af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel.

Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 25. februar 2016. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,60% kr. 25.266.666 og tillagt lejligheden der er fastsat til kr. 3.237.000. I beregningsgrundlaget er der tillagt en sparet vedligeholdelse på kr. 1.500.000.

Beregningsmetoden er ændret fra sidste år, hvor den var baserede på en rentefod på 2%.

## Noter

		2014/2015 i 1.000 kr.	
13	<b>ANDRE TILGODEHAVENDER</b>		
	Mellemværende med tidligere administrator	70.556	0
	Køb og salg	0	4
	Varmeregnskaber, tidligere år	0	6
	Vandregnskaber, tidligere år	0	0
	Vandregnskab 2015/2016	3.546	4
		<u>74.102</u>	<u>14</u>
		Rente indest. % p.a.	Rente gæld % p.a.
14	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		
	Danske Bank		0
	Arbejdernes Landsbank	0,2	0,2
	Nykredit Bank		0
	Kassebeholdning		346
			<u>637.461</u>
			<u>2.212</u>

## Noter

### 15 EGENKAPITAL

#### Andelskapital

Andelslejligheder:

2.000 m<sup>2</sup> á kr. 10,50

21.000

21

**Andelskapitalen er fuldt indbetalt**

21.000

21

#### RESERVE FOR OPSKRIVNING AF FORENINGENS EJENDOM

Saldo pr. 1. februar 2015

22.249.247

17.749

Årets opskrivning

0

4.500

Årets nedskrivning

-765.535

0

21.483.712

22.249

#### OVERFØRT RESULTAT MV.

Saldo pr. 1. februar 2015

163.734

0

Kursregulering prioritetsgæld

15.142

0

Betalte prioritetsafdrag

466.492

166

Overført resultat mv.

-224.569

-2

420.799

164

#### RESERVERET TIL VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM

Saldo pr. 1. februar 2015

20.000

20

Anvendt i året

0

0

Årets hensættelse

0

0

20.000

20

## Noter

### 16 PRIORITETSGÆLD

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortise- ret kurstab	Indeks- regulering af indekslån	Nominal restgæld (pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Lån 1, RTL F5K indfriet 31.03.15			36.640	30.371	0	0	0	0	0	0
Lån 3, kontantlån indfriet 11.02.15			0	0	0	0	0	0	0	0
LR Realkredit AVS, kontantlån. Pålyd. rente 2,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,2302% p.a. Oprindeligt kr. 1.650.000.	95,75	29 år	47.639	47.639	0	0	1.614.935	1.614.935	35.065	1.552.223
LR Realkredit AVS, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1891% p.a. Oprindeligt kr. 2.700.000. Årets ekstraordinære afdrag kr. 248.445,45. Ny hovedstol kr. 2.451.554,55. Altanlån	89,055	29 år	55.624	293.663	0	0	2.406.337	2.406.337	293.663	2.197.086
LR Realkredit AVS, kontantlån. RTlån F5 20 Effektiv rentesats 0,3008% p.a. Oprindeligt kr. 2.225.000.	104,456	29 år	13.656	54.397	0	0	2.170.603	2.170.603	54.397	2.119.583
LR Realkredit AVS, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,2155% p.a. Oprindeligt kr. 2.225.000.	89,055	29 år	46.177	40.422	0	0	2.184.578	2.184.578	40.422	2.001.543
			<b>199.736</b>	<b>466.492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.376.453</b>	<b>8.376.453</b>	<b>423.547</b>	<b>7.870.435</b>

Af den samlede gældsforpligtelse er kr. 8.153.896 langfristede gældsforpligtelser.

## Noter

		2014/2015 i 1.000 kr.
<b>17 VARMEREGNSKAB</b>		
Indbetalt aconto	57.483	0
Fjernvarmeomkostning	<u>-39.155</u>	<u>0</u>
	<u>18.328</u>	<u>13</u>
<b>18 INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE FOR LEJERE</b>		
Saldo pr. 1. februar 2015	1.867	17
Hensat i året	3.652	4
Anvendt i året	0	-19
Indtægtsført	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldo pr. 31. januar 2016</b>	<u>5.519</u>	<u>2</u>
<b>19 ANDEN GÆLD</b>		
Omprioriteringsomkostninger m.m.	0	82
Håndværkere	0	29
Ejendomsskat	13.003	11
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	19
Indbetalingsforpligtelser Grundejernes Investeringsfond	0	0
Øvrige omkostninger	<u>332</u>	<u>0</u>
	<u>32.085</u>	<u>141</u>

## Noter

### 20 EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt 600 tkr. til sikkerhed for bankmellemværende.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld nominel 8.376.453 kr. i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat 2 lejlighed til ikke-medlemmer.

### 21 NØGLEOPLYSNINGER

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### 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 af de kommende sider.

## Nøgleoplysninger

		Pr. 31.1.2014	Pr. 31.1.2015	Pr. 31.1.2016	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.617	1.617	19	1.617
B2	Erhvervsandele	240	240	2	240
B3	Boliglejemål	83	83	1	83
B4	Erhvervslejemål	60	60	1	60
B5	Øvrige lejemål (kældre m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.000	2.000	23	2.000

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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	<i>Opgørelser anvender interne fordelingstal</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1899

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

## Nøgleoplysninger

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31. januar 2016 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.000.000	15.000

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 1. februar - 31. januar Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.000	10

Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,07

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

## Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig	61.042	x 12	1.857	394
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel	7.396	x 12	1.857	48
H2	Erhvervslejeindtægter	2.014	x 12	1.857	13
H3	Boliglejeindtægter	3.250	x 12	1.857	21

Bestyrelsens beregning fordelt på faktisk m <sup>2</sup> Forklaring på udregning		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede faktiske areal på balancedagen			Kr. pr. m <sup>2</sup>
	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig	61.042	x 12	1.617	453
	Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel	7.396	x 12	240	370
	Erhvervslejeindtægter	2.014	x 12	60	403
	Boliglejeindtægter	3.250	x 12	83	470

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013/2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014/2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	87	88	130

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.079	Andelsværdi på balancedagen (note 25) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.458	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	16.537	K1 plus K2

Forklaring på udregning		Vedligeholdelse (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2013/2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014/2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	5	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	31	5	12

## Nøgleoplysninger

<b>Forklaring på udregning</b>		(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69,65%

<b>Forklaring på udregning</b>		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		<b>2013/2014</b>	<b>2014/2015</b>	<b>2015/2016</b>
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	87	89	251

## Beregning af andelsværdi

### 22 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering).

Foreningens egenkapital før andre reserver		21.925.511
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-30.000.000	
Ejendommen, valuarvurdering 2016	<u>30.000.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.376.453	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-7.870.435</u>	<u>506.018</u>
		<u><u>22.431.529</u></u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering\* pr. 31. januar 2016.

	<u>22.431.529</u>	=	
Værdi pr. indskudt andelskrone	21		<u><u>1.068.168</u></u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning		<u><u>890.000</u></u>
---	--	-----------------------

\*

Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 25. februar 2016. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,60% kr. 25.266.666 og tillagt lejligheden der er fastsat til kr. 3.237.000. I beregningsgrundlaget er der tillagt en sparet vedligeholdelse på kr. 1.500.000.

Beregningsmetoden er ændret fra sidste år, hvor den var baserede på en rentefod på 2%.