

**A/B Kongovej 17-21
CVR-nr. 21 12 94 10**

Årsrapport 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Noter til årsregnskabet	10
Note, nøgleoplysninger	17
Note, værdiansættelse af andele	22

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Kongovej 17-21
Nørrebrogade 34,1
2200 København N

CVR-nr. 21 12 94 10

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Per Ravn Jensen, formand
Mille B. Tørnqvist
Bastian V. Hvid Jensen
Marianne Svensson

Administrator

By & Bolig Administration A/S
Nørrebrogade 34, 1.
2200 København N
Telefon: 35 35 75 03
Fax: 35 35 75 13

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for A/B Kongovej 17-21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2015, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18.02.2016

Administrator



By & Bolig Administration A/S

Bestyrelse

Per Ravn Jensen
formand

Mille B. Tørnqvist

Bastian V. Hvid Jensen

Marianne Svensson

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B Kongovej 17-21

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kongovej 17-21 for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for 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 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold skal vi oplyse at andelsboligforeningen i strid med reglerne i andelsboligforeningsloven § 7 a, har udgiftsført afskrivninger vedrørende bolignet for 26.354 kr.

København, den 18.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Peter Z. Skanborg
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 vedtægter.

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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra prioritetsgælden, der tidligere år er optaget til kursværdien, men som i år optages til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Driftsmateriel, inventar mv.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i paragraf 14.1, stk. A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2015

Realiseret 2014 kr.		Note	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Ikke revideret Budget 2016 kr.
544.548	Boligafgift, andelshavere		544.548	544.500	544.500
15.677	Lejeindtægter, vicevært		15.805	15.700	15.800
17.890	Vaskeriindtægter		19.050	18.000	19.000
51	Øvrige indtægter		0	0	0
578.166	Indtægter		579.403	578.200	579.300
(62.036)	Ejendomsskat og forsikringer	1	(66.816)	(65.100)	(70.000)
(116.184)	Forbrugsafgifter	2	(110.344)	(140.000)	(113.000)
(27.657)	Renholdelse	3	(26.423)	(30.000)	(30.000)
(285.270)	Vedligeholdelse, løbende	4	(91.755)	(230.000)	(230.000)
(90.665)	Administrationsomkostninger	5	(98.470)	(100.300)	(100.600)
(47.523)	Afskrivninger	7	(49.836)	(49.900)	(49.900)
(629.335)	Omkostninger		(443.644)	(615.300)	(593.500)
(51.169)	Resultat før finansielle poster		135.759	(37.100)	(14.200)
(84.075)	Finansielle omkostninger	6	(149.365)	(80.700)	(50.400)
(135.244)	Årets resultat		(13.606)	(117.800)	(64.600)
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv."					
83.074	Betalte prioritetsafdrag		85.200	85.900	86.400
(47.523)	Regnskabsmæssige afskrivninger		(49.836)	(49.900)	(49.900)
(170.795)	Overført restandel af årets resultat		(48.970)	(153.800)	(101.100)
(135.244)			(13.606)	(117.800)	(64.600)
(135.244)	Disponeret		(13.606)	(117.800)	(64.600)

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendommen matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København	7	20.210.511	20.200.000
Materielle anlægsaktiver		20.210.511	20.200.000
Anlægsaktiver		20.210.511	20.200.000
Forudbetalte omkostninger		16.632	21.085
Andre tilgodehavender		0	21.265
Tilgodehavender		16.632	42.350
Likvide beholdninger	8	1.003.989	950.533
Omsætningsaktiver		1.020.621	992.883
Aktiver		21.231.132	21.192.883

Balance pr. 31.12.2015

	2015	2014
Note	kr.	kr.
Andelsindskud	39.330	39.330
Reserve for opskrivning af ejendom	0	(60.347)
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld	0	(66.921)
Overført resultat mv.	19.118.912	19.132.518
Egenkapital	9 <u>19.158.242</u>	19.044.580
Prioritetsgæld	10 2.017.406	2.086.615
Varmeregnskab, igangværende	32.280	37.338
Forudbetalt boligafgift og leje mv.	0	2.550
Anden gæld	12 23.204	21.800
Gældsforpligtelser	13 <u>2.072.890</u>	2.148.303
Passiver	<u>21.231.132</u>	<u>21.192.883</u>
Eventualforpligtelser	14	
Hæftelsesforhold	16	
Nøgleoplysninger	17	
Beregning af andelsværdi	18	

Noter til årsregnskabet

Realiseret 2014 kr.		Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Ikke revideret Budget 2016 kr.
1. Ejendomsskat og forsikringer				
42.425	Ejendomsskatter	45.142	45.100	48.000
16.656	Bygningsforsikring	18.627	17.000	19.000
2.955	Arbejdsskadeforsikring	3.047	3.000	3.000
62.036		66.816	65.100	70.000
Der er tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring. Præmien herfor indgår som en del af bygningsforsikringen.				
2. Forbrugsafgifter				
52.350	Dagrenovation mv.	52.618	52.600	53.000
364	Rottebekæmpelse	444	400	500
14.310	Elforbrug fællesarealer	15.040	16.000	16.000
49.160	Vandafgift	42.242	71.000	43.500
116.184		110.344	140.000	113.000
3. Renholdelse				
26.019	Vicevært, løn	26.017	27.000	27.000
0	Snerydning	0	1.000	1.000
1.638	Rengøringsartikler	406	2.000	2.000
27.657		26.423	30.000	30.000
4. Vedligeholdelse, løbende				
3.667	Blikkenslager, VVS og kloak	18.898		
5.845	Murer	168		
218.939	Snedker/tømrer	0		
6.092	Elektriker og el-artikler	18.756		
3.954	Låsesmed inkl. nøgler	1.109		
14.870	Varme anlæg	11.019		
7.578	Drift af vaskeri	9.105		
1.042	Have- og gårdanlæg	2.371		
1.438	Antenne og internet	0		
20.633	Fællesarealer, inde	0		
0	Fællesarealer, ude	30.329		
1.212	Diverse materialer og småanskaffelser	0		
285.270		91.755	230.000	230.000

Noter til årsregnskabet

Realiseret 2014 kr.		Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Ikke revideret Budget 2016 kr.
5. Administrationsomkostninger				
42.582	Administration, ordinært	42.872	35.000	43.000
2.500	Administration, ekstraordinært	7.750	2.000	2.000
21.800	Revision og regnskabsmæssig assistance	22.400	22.400	23.000
5.237	ABF-kontingent	5.156	5.400	5.400
2.016	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	2.520	2.200	2.600
7.856	Varme- og vandregnskabshonorar	8.019	8.000	8.200
2.878	Møder og beboerarrangementer	5.347	10.000	10.500
2.816	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	2.117	3.500	3.000
757	Kontorhold og porto	804	2.500	1.500
1.010	Repræsentation, gaver og blomster	0	0	0
0	Andre honorarer	0	7.600	0
0	Tab på debitorer	146	0	0
0	Transport	54	400	0
1.213	Internetforbindelse, vaskeri	1.285	1.300	1.400
90.665		98.470	100.300	100.600
6. Finansielle omkostninger				
84.075	Prioritetsrenter/-bidrag, jf. note 10	66.799	80.700	50.400
0	Kurstab og låneomkostninger	82.566	0	0
84.075		149.365	80.700	50.400

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
7. Ejendommen matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København		
Anskaffelsessum primo	20.017.807	20.017.807
Anskaffelsessum ultimo	20.017.807	20.017.807
Særlige installationer:		
Vaskerianlæg		
Anskaffelsessum primo	119.745	119.745
Anskaffelsessum ultimo	119.745	119.745
Afskrivninger primo	(52.889)	(40.914)
Årets afskrivning, 10% p.a.	(11.975)	(11.975)
Afskrivninger ultimo	(64.864)	(52.889)
Bogført værdi, vaskerianlæg	54.881	66.856
Betalingsanlæg, vaskeri		
Anskaffelsessum primo	53.390	53.390
Anskaffelsessum ultimo	53.390	53.390
Afskrivninger primo	(8.009)	(2.670)
Årets afskrivning, 10% p.a.	(5.339)	(5.339)
Afskrivninger ultimo	(13.348)	(8.009)
Bogført værdi, betalingsanlæg, vaskeri	40.042	45.381

Noter til årsregnskabet

	2015 kr.	2014 kr.
7. Ejendommen matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København (fortsat)		
Bolignet		
Anskaffelsessum primo	263.535	263.535
Anskaffelsessum ultimo	263.535	263.535
Afskrivninger primo	(191.065)	(164.711)
Årets afskrivning, 10% p.a.	(26.354)	(26.354)
Afskrivninger ultimo	(217.419)	(191.065)
Bogført værdi, bolignet	46.116	72.470
Porttelefonanlæg		
Saldo primo	61.688	61.688
Anskaffelsessum ultimo	61.688	61.688
Afskrivninger primo	(3.855)	0
Årets afskrivning, 10% p.a.	(6.168)	(3.855)
Afskrivninger ultimo	(10.023)	(3.855)
Bogført værdi, porttelefonanlæg	51.665	57.833
Opskrivninger primo	(60.347)	(46.182)
Tilbageført opskrivning	60.347	(14.165)
Opskrivninger ultimo	0	(60.347)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.210.511	20.200.000
Offentlig almindelig vurdering 01.10.2012	20.200.000	20.200.000
Heraf grundværdi	2.259.600	2.259.600

Noter til årsregnskabet

	2015 kr.	2014 kr.
8. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	1.405	1.500
Nordea, konto 101 909	990.577	929.006
Nykredit Bank, konto 5471 7040166	12.007	20.027
	<u>1.003.989</u>	<u>950.533</u>
9. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo	39.330	39.330
Saldo ultimo	<u>39.330</u>	<u>39.330</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo primo	(60.347)	(46.182)
Årets regulering	60.347	(14.165)
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>(60.347)</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld		
Saldo primo	(66.921)	(45.962)
Årets kursregulering	66.921	(20.959)
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>(66.921)</u>
Overført resultat mv.		
Saldo primo	19.132.518	19.267.762
Betalte prioritetsafdrag	85.200	83.074
Regnskabsmæssige afskrivninger	(49.836)	(47.523)
Overført restandel af årets resultat	(48.970)	(170.795)
Saldo ultimo	<u>19.118.912</u>	<u>19.132.518</u>
Egenkapital i alt 31.12	<u>19.158.242</u>	<u>19.044.580</u>

Noter til årsregnskabet

		<u>Hovedstol</u> kr.	<u>Renter</u> kr.	<u>Restgæld</u> kr.	<u>Kursværdi</u> kr.
10. Prioritetsgæld					
Nykredit, 3,0% kontantlån	a)	2.222.000	40.764	0	0
Nykredit, 1,5 % kontantlån	b)	2.060.000	26.035	2.017.406	1.953.527
			<u>66.799</u>	<u>2.017.406</u>	<u>1.953.527</u>
				<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Opdeling af lån					
Langfristet del				1.931.004	1.954.711
Kortfristet del (næste års afdrag)				86.402	85.941
				<u>2.017.406</u>	<u>2.040.652</u>
a) Indfriet					
b) Nykredit. Kontantlån. Konvertibelt. Pålydende rente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,8908 pct. p.a. Restløbetid 19 år og 6 måneder.					
11. Varmeregnskab, igangværende					
Indbetalt akonto				175.048	173.839
Varmedeposita, handler				2.000	4.000
Afholdte omkostninger, fjernvarme				(144.768)	(140.501)
				<u>32.280</u>	<u>37.338</u>
12. Anden gæld					
Revision og regnskabsmæssig assistance				22.400	21.800
Håndværkere				804	0
				<u>23.204</u>	<u>21.800</u>
13. Gældsforpligtelser					
Af de samlede gældsforpligtelser er 1.931 t.kr. langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gældsforpligtelse består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 10.					
14. Eventualforpligtelser					
Afgivne garantier					
Foreningen kautionerer for medlemmernes indskudslån					

Noter til årsregnskabet

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 20.211 t.kr.

16. Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Kongovej 17-21 anvendes antal andele 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. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	23	1.518
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		1.518
B3	Boliglejemål	1	66
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	24	1.584

	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: Til fordeling af andelsværdien benyttes antal andele som fordelingsnøgle.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår: 1966
D2	Ejendommens opførelsesår: 1936

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.200.000	12.753

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	975.088	616

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gandet med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	5

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

	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 mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels- m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	45.379	x 12	/1.518	359
H2	Erhvervslejeindtægt	0	x 12	/1.518	0
H3	Boliglejeindtægt	1.317	x 12	/1.518	10

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	95	(89)	(9)

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.121	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	693	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.814	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	24	180	58
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	24	180	58

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
p	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	53	55	56

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. andels- m ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.307	12.753
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	13.314	12.759
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	693	664
Foreslået andelsværdi	12.121	11.616
Reserver uden for andelsværdi	642	616

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	359
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelskvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	239
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	-

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	14
Øvrige omkostninger	52
Finansielle poster, netto	22
Afdrag	12
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	94
---	----

Note, værdiansættelse af andele

18. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

		<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Egenkapital før andre reserver		19.158.242	19.044.580
Regulering ejendommens værdi:			
Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering pr. 01.10.2012	20.200.000		
Tilgang efter vurdering, isolering etageadskillelse	48.400		
Tilgang efter vurdering, betalingsanlæg, vaskeri	53.390		
Tilgang efter vurdering, porttelefonanlæg	61.688		
Ejendommens bogførte værdi	<u>(20.210.511)</u>	152.967	163.478
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	(1.953.527)		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	<u>2.017.406</u>	<u>63.879</u>	<u>0</u>
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer		19.375.088	19.208.058
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen samt kursudsving på prioritetsgæld		<u>(975.088)</u>	<u>(808.058)</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital		<u>18.400.000</u>	<u>18.400.000</u>
Andele		<u>23</u>	<u>23</u>

Note, værdiansættelse af andele

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
18. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Maksimalværdien pr. andele opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>18.400.000</u>	<u>18.400.000</u>
Andele	23	23
Værdi pr. andele	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for bl.a. renteudsving.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andele fastsættes til 800.000 kr.

På den ordinære generalforsamling den 15.04.2015 blev værdien pr. andele fastsat til 800.000 kr.

PEN\

Likviditetsoversigt for året 2016

	Ikke revideret likviditets- oversigt t. kr.
Budgetteret resultat for 2016	(64.600)
Betalte prioritetsafdrag	(86.400)
Afskrivninger	49.900
	<u>(101.100)</u>
Skyldige omkostninger, forskydning	(1)
Årets likviditetsforskydning	<u>(101.101)</u>
Likvide beholdninger pr. 31.12.2015	1.004
Forventede likvide beholdninger pr. 31.12.2016	<u>(100.097)</u>

PENÅ

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Marianne Elisabeth Svensson

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-235552455199

IP: 176.22.138.160

18-02-2016 kl. 13:30:39 UTC

NEM ID 

Per Ravn Jensen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-515590111826

IP: 87.72.227.10

18-02-2016 kl. 14:43:48 UTC

NEM ID 

Bastian Valdemar Hvid Jensen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-449463939103

IP: 87.72.227.4

18-02-2016 kl. 17:21:41 UTC

NEM ID 

Mille Brylov Tørnqvist

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-414289938425

IP: 87.72.227.16

18-02-2016 kl. 19:23:42 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EENZL-KUNDI-CKIP-EU87P-I03C1-Q08YA

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 tidsstemplet 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>