

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Slangerupgård

Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8

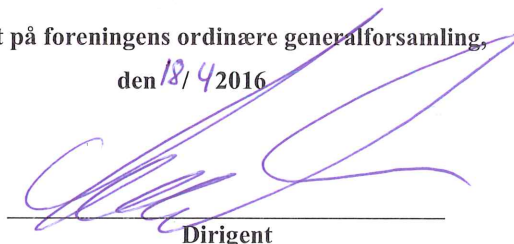
2200 København N

CVR-nr. 14 03 43 90

Årsrapport for 2015

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 18/4 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Andelskroneberegning	11
Noter	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Slangerupgård
CVR-nr. 14 03 43 90

Adresse

Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8
2200 København N

Bestyrelse

Micella Gervig Thomsen (Formand)
Gert Boie Lindemann
Thomas Felding
Jens Lander Olsen
Thomas Plum

Administrator

Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S
Frederikssundsvej 26 B
2400 København NV
Tlf. nr. 35 83 86 22

Revisor

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR: 34209936
Tlf.nr. 33 110 220
www.grantthornton.dk

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 for andelsboligforeningen Slangstrupgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

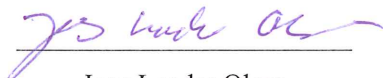
København, den 1. marts 2016

Bestyrelse

Micella Gervig Thomsen
(Formand)

Gert Boie Lindemann

Thomas Felding



Jens Lander Olsen

Thomas Plum

Administrator

Frede Tellefsen Ejendomsadministration

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Slangerrupgård

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Slangerrupgård** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 1. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR: 34209936

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Slangerupgården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen på statusdagen.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Anvendt regnskabspraksis

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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 ejendommen.

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

Driftsmidler	10 år	eller	10 %
--------------	-------	-------	------

Anvendt regnskabspraksis

Passiver:

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under ”reserver i alt” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 15 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

Hensættelse til udskudt skat

Det er i foreningen besluttet, 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 skattemæssige underskud til fremførelse.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal

Nøgleoplysninger

De i note 26 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.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note	Indtægter	ikke revideret		
		2015	budget 2015	2014
2	Boligafgifter	1.899.958	1.900.000	1.931.958
3	Lejeindtægter	671.660	670.000	625.373
4	Andre indtægter	3.605	4.000	8.053
		<u>2.575.223</u>	<u>2.574.000</u>	<u>2.565.384</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	208.529	200.000	195.986
	Elforbrug	36.836	30.000	24.625
	Vandforbrug	172.158	200.000	165.702
	Renovation	142.892	147.000	171.824
5	Forsikringer og abonnemeter	121.108	130.000	145.447
6	Anden renholdelse	140.296	136.000	59.153
7	Viceværtomkostninger	125.155	155.500	155.716
8	Administration	243.994	263.000	228.550
9	Vedligeholdelse	360.824	250.000	210.657
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	3.564	4.000	3.483
10	Afskrivninger	4.100	4.000	33.048
		<u>1.559.456</u>	<u>1.519.500</u>	<u>1.394.191</u>
	Resultat før finansielle poster	1.015.767	1.054.500	1.171.193
11	Finansielle indtægter	14.436	75.000	91.324
12	Finansielle omkostninger	-321.788	-320.000	-749.908
	Resultat før skat	708.415	809.500	512.609
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>708.415</u>	<u>809.500</u>	<u>512.609</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Reserveret til vedligeh. af ejendommen"	573.000	0	573.000
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-4.100	-4.000	-33.048
	Betalte prioritetsafdrag	470.151	470.000	398.742
	Overført restandel af årets resultat	-330.636	343.500	-426.085
		<u>708.415</u>	<u>809.500</u>	<u>512.609</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	2015	2014
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529		
14	dagsværdi pr. 31. december 2015	74.700.000	74.300.000
15	Driftsmidler	4.100	8.200
	Anlægsaktiver i alt	74.704.100	74.308.200
	Omsætningsaktiver		
	Restancer	13.128	45.215
16	Tilgodehavender	48.587	53.054
	Forudbetalte omkostninger	14.143	13.486
		75.858	111.755
17	Likvide midler	4.585.387	4.243.388
	Omsætningsaktiver i alt	4.661.245	4.355.143
	Aktiver i alt	79.365.345	78.663.343

Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
18	Andelsindskud	1.278.000	1.278.000
	Reserver		
19	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	59.550.683	59.150.683
20	Reserver	1.946.059	1.810.644
		<u>61.496.742</u>	<u>60.961.327</u>
	Andre reserver		
21	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	4.860.565	4.287.565
	Egenkapital i alt	<u>67.635.307</u>	<u>66.526.892</u>
	Gældsforpligtelse		
	Langfristede gældsforpligtelser		
22	Prioritetsgæld	11.107.757	11.577.908
		<u>11.107.757</u>	<u>11.577.908</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning med bestyrelse	0	1.425
23	Varmeregnskab	161.213	18.363
	Vandregnskab	5.261	8.290
	Forudbetalt husleje og deposita	334.195	377.689
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	18.410	14.846
24	Skyldige omkostninger	97.523	137.930
		<u>616.602</u>	<u>558.543</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.724.359</u>	<u>12.136.451</u>
	Passiver i alt	<u>79.359.666</u>	<u>78.663.343</u>
1	Andelskroneberegning		
25	Eventualforpligtelse		
26	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2015

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	15.149.317
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 23. februar 2016	74.700.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014	74.000.000
	Egenkapital jf. regnskabet	67.635.307
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-4.860.565

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	74.700.000	
Bogført værdi	<u>74.700.000</u>	<u>0</u>
		62.774.742

Regulering prioritetsgæld

Prioritetsgæld ifølge årsrapport	11.107.757	
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>11.042.822</u>	<u>64.935</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 62.839.677

Andelshavere antal m² 4.260

Andelskrone pr. 31. december 2015 14.751

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 14.751

Ejendommen er pr. 23. februar 2016 vurderet af valuar Immobil Ejendomsvurdering v/Dan Kjærgaard Jensen. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,52%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2015	kr.	14.751
Værdi pr. 31. december 2014	kr.	14.627
Værdi pr. 31. december 2013	kr.	14.766
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	14.542
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	15.156
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	15.909

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2015	budget 2015	2014
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	1.899.958	1.900.000	1.899.958
Internet	0	0	32.000
	<u>1.899.958</u>	<u>1.900.000</u>	<u>1.931.958</u>
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	34.304		34.223
Lejeindtægter, erhverv	596.272		568.678
Lejeindtægter, kælder/loft	35.581		30.241
Tab/indtægter vedr. fraflyttede lejere	5.503		-7.769
	<u>671.660</u>	<u>670.000</u>	<u>625.373</u>
4. Andre indtægter			
Indtægt ved overdragelse	3.000		5.000
Momsfradrag	605		3.053
	<u>3.605</u>	<u>4.000</u>	<u>8.053</u>
5. Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring	117.489		116.000
Falck-forsikring	3.410		2.433
Internetopkobling, bredbånd forening	0		26.805
Hjemmeside	209		209
	<u>121.108</u>	<u>130.000</u>	<u>145.447</u>
6. Anden renholdelse			
Trappevask og vinduespolering incl. snedrydning	72.374		46.910
Grafittiordning	8.684		8.519
Skadedyrsbekæmpelse	59.238		0
Rengøringsmaterialer mm.	0		3.724
	<u>140.296</u>	<u>136.000</u>	<u>59.153</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2015	2015	2014
7. Viceværtomkostninger			
Lønninger og feriepenge	125.914		150.142
Regulering feriepengeforpligtelse	-3.187		3.164
Sociale omkostninger	1.228		1.881
Personaleomkostninger	1.200		529
	<u>125.155</u>	<u>155.500</u>	<u>155.716</u>
8. Administration			
Mødeudgifter	5.865		3.031
Kontorhold, porto og gebyrer	7.485		8.413
Telefongodtgørelse	11.500		15.400
Låneoptage/-omlæggelse	0		40.290
Abonnementer	8.954		6.966
Rådgivning momsregistrering	24.031		0
Revision og regnskab	32.263		28.237
Administrationshonorar	116.920		113.325
Administrationshonorar lønadministration	3.920		1.470
Honorar handelsvurdering	-1.500		7.500
Tab på forsikringssager	7.941		0
Varmeregnskab	26.615		3.918
	<u>243.994</u>	<u>263.000</u>	<u>228.550</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2015	2015	2014
9.	Vedligeholdelse			
	Murer	95.722		86.397
	Maler	7.655		10.255
	Elektriker	3.763		4.107
	Blikkenslager	6.258		15.884
	VVS-varmeinstallation	26.883		30.623
	Låsesmed	2.615		2.567
	Gårdsammenlægning	78.360		40.722
	Snedker og tømrer	73.515		5.148
	Dørtelefoner	0		8.805
	Teknisk rådgivning	30.256		0
	Diverse	35.797		6.149
		<u>360.824</u>	<u>250.000</u>	<u>210.657</u>
10.	Afskrivninger			
	Driftsmidler	4.100		4.100
	Installationer	0		28.948
		<u>4.100</u>	<u>4.000</u>	<u>33.048</u>
11.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter	14.436		91.324
		<u>14.436</u>	<u>75.000</u>	<u>91.324</u>
12.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	321.787		438.157
	Kurstab ifm. låneomlægning	0		311.751
		<u>321.787</u>	<u>320.000</u>	<u>749.908</u>
13.	Skat af årets resultat			

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529:				Ejendom
	Købspris	Installationer	Forbedringer	i alt
Kostpris primo	15.149.317	144.732	1.078.684	16.372.733
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	15.149.317	144.732	1.078.684	16.372.733
Afskrivninger primo	0	144.732	1.078.684	1.223.416
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	144.732	1.078.684	1.223.416
Opskrivninger primo	59.150.683	0	0	59.150.683
Årets opskrivninger	400.000	0	0	400.000
Tilbageført opskrivninger	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	59.550.683	0	0	59.550.683
Regnskabsmæssig værdi	74.700.000	0	0	74.700.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 23. februar 2016 af ejendomsmægler og valuar Immobil ejendomsvurdering A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 74.000.000.

Valuaren oplyser, af vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,52%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Det må antages, at vurderingen er følsom over for renteudsving.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til årsrapporten

	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Akk. af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
15. Driftsmidler				
Fejemaskine (2007)	41.000	32.800	4.100	4.100
	<u>41.000</u>	<u>32.800</u>	<u>4.100</u>	<u>4.100</u>
16. Tilgodehavender			2015	2014
Diverse tilgodehavender			0	4.988
Refusion Gårdlaug			48.587	40.125
Forsikringssager			0	7.941
			<u>48.587</u>	<u>53.054</u>
17. Likvide midler				
Danske Bank, driftskonto			2.324.192	1.994.874
Danske Bank, toprente			717.919	712.279
Basisbank, aftaleindlån			746.219	743.062
Nykredit, aftaleindlån			776.045	772.146
Nykredit, erhvervskonto			21.012	21.027
			<u>4.585.387</u>	<u>4.243.388</u>
18. Andelsindskud	Antal m2	Pris	2015	2014
Fuldt indskud:				
Saldo primo	4.260	300	1.278.000	1.278.000
Solgt i årets løb	0	300	0	0
	<u>4.260</u>		<u>1.278.000</u>	<u>1.278.000</u>

Noter til årsrapporten

	2015	2014
19. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	59.150.683	59.121.735
Årets regulering	400.000	28.948
	<u>59.550.683</u>	<u>59.150.683</u>
20. Reserver		
Tidligere års resultat	1.810.644	1.871.035
Regnskabsmæssige afskrivninger	-4.100	-33.048
Betalte prioritetsafdrag	470.151	398.742
Overført restandel af årets resultat	-330.636	-426.085
	<u>1.946.059</u>	<u>1.810.644</u>
21. Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Hensat til vedligeholdelse primo:		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse af vinduer	800.000	600.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af trapper	500.000	450.000
Hensat til vedligeholdelse af tag	1.970.000	1.720.000
Hensat til udvendig vedligeholdelse	<u>1.017.565</u>	<u>944.565</u>
	4.287.565	3.714.565
Hensat	573.000	573.000
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.860.565</u>	<u>4.287.565</u>
Som er hensat til følgende:		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse af vinduer	1.000.000	800.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af trapper	550.000	500.000
Hensat til vedligeholdelse af tag	2.220.000	1.970.000
Hensat til udvendig vedligeholdelse	<u>1.090.565</u>	<u>1.017.565</u>
	<u>4.860.565</u>	<u>4.287.565</u>

Noter til årsrapporten

22. Prioritetsgæld		Obligations-		
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
1 BRF, 11.810.000, 2,5% med afdrag	11.107.757	11.042.822	100,0000	11.042.822
	11.107.757	11.042.822		11.042.822
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året		
1 BRF, 11.810.000, 2,5% med afdrag	321.787	470.151		481.691
	321.787	470.151		481.691
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning	
1 BRF, 11.810.000, 2,5% med afdrag	18,50	0	fast rente	
23. Varmeregnskab		2015	2014	
Varme indbetalt aconto		149.010	154.998	
Køb af varme		-91.665	-102.277	
Uafregnet varmeregnskab tidligere år		103.868	-34.358	
		161.213	18.363	
24. Skyldige omkostninger				
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab		29.084	33.750	
A-skat m.v		4.716	7.052	
Feriepenge		15.060	18.247	
Telefongodtgørelse		0	15.400	
Diverse		22.768	1.862	
Moms		21.714	16.704	
Beboer mellemregning		4.181	1.323	
Håndværkerregninger		0	43.592	
		97.523	137.930	

Noter til årsrapporten

25. Eventualforpligtelse Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 11.107.757, er der stillet sikkerhed på kr. 11.810.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 74.700.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529, kr. 770.000 er digitaliseret og ligger ikke til sikkerhed for gæld.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andels-boligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

26. Reference Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	64	4.260
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	81
B4	Erhvervslejemål	3	472
		<u>68</u>	<u>4.813</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	1.086
B6	I alt	<u>68</u>	<u>5.899</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					

D1	Stiftelsesår			1990
D2	Ejendommens opførelsesår			1931

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			nej
E2				

F1	Anvendt vurderingsprincip	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 23. februar 2016		
-----------	----------------------------------	---	--	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.700.000	12.663
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.860.565	824
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6,51%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

26. Reference Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	446	446
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	140	1.263
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	8	423

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	360.824	15%
Øvrige omkostninger	1.198.632	51%
Finansielle poster, netto	307.352	13%
Afdrag	470.151	20%
I alt	<u>2.336.959</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>74%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>199</u>	<u>120</u>	<u>166</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	17.371	15.375
	17.535	15.520
	3.556	3.148
K1	Foreslået andelsværdi	14.751
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.658
K3	Teknisk andelsværdi	16.409
	Reserver uden for andelsværdi	1.141

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. pr. kvm	34	36	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. gns. kvm	<u>34</u>	<u>36</u>	<u>61</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 84%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>76</u>	<u>94</u>	<u>110</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016

Driftsbudget

	Budget 2015	Resultat 2015	Budget 2016
Indtægter			
Boligafgift	1.900.000	1.899.958	1.900.000
Lejeindtægter	670.000	671.660	681.000
Andre indtægter	4.000	3.605	0
Indtægter i alt	2.574.000	2.575.223	2.581.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	200.000	208.529	223.000
El-forbrug	30.000	36.836	37.000
Vandforbrug	200.000	172.158	185.000
Renovation	147.000	142.892	145.000
Forsikringer og abonnementer	130.000	121.108	162.000
Anden renholdelse	136.000	140.296	109.000
Viceværtomkostninger	155.500	125.155	166.000
Administration	263.000	243.994	257.000
Vedligeholdelse	250.000	360.824	750.000
Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	4.000	3.564	4.000
Afskrivninger	4.000	4.100	4.000
	1.519.500	1.559.456	2.042.000
Renteudgifter, prioritetslån	320.000	321.787	310.000
Renteindtægter, diverse	-75.000	-14.436	-5.000
Udgifter i alt	1.764.500	1.866.807	2.347.000
Årets resultat	809.500	708.416	234.000
Afskrivninger jf. ovenfor	4.000	4.100	4.000
Driftens bidrag til likviditet	813.500	712.516	238.000
Andre ind- og udbetalinger			
Henlagt hensættelse	0	0	0
Indfrielse af lån	0	0	
Optagelse af nyt lån	0	0	0
Afdrag prioritetsgæld	-470.000	-470.152	-482.000
Ændring i arbejdskapitalen	343.500	242.364	-244.000
Arbejdskapital primo	-491.000	-490.965	-249.000
Arbejdskapital ultimo	-147.500	-248.601	-493.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		4.661.245	
Kortfristet gæld		-616.602	
		4.044.643	
Disponeret arbejdskapital til fremtidig vedligeholdelse		-4.860.565	
		-815.922	

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.

Christian Tellefsen

administrator

Serienummer: CVR:38058711-RID:1277314905629

IP: 87.51.6.242

18-03-2016 kl. 14:12:50 UTC

NEM ID 

Thomas Felding

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-621640533088

IP: 80.71.135.73

21-03-2016 kl. 11:16:36 UTC

NEM ID 

Gert Boie Lindemann

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-964339040997

IP: 115.164.48.9

22-03-2016 kl. 05:27:56 UTC

NEM ID 

Thomas Nicolai Munk Plum

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-438931952591

IP: 128.0.73.9

22-03-2016 kl. 13:41:27 UTC

NEM ID 

Micella Gervig Thomsen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-001259860372

IP: 130.225.121.201

22-03-2016 kl. 14:23:21 UTC

NEM ID 

Carsten Johansen

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.184.60

08-04-2016 kl. 07:34:33 UTC

NEM ID 

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>