

REVISORS
EKSEMPLAR

TT REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab



A/B

BJERRING HUS

ÅRSRAPPORT

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V **2015**

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Bjerring Hus Julius Blomsgade 43-49 / Stefansgade 31 2200 København N Matr. Nr. 2016, Udenbys Klædebo Kvarter CVR-nr.: 25 77 77 35 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	René Boesen (formand) Vickie Lindhart Mortensen Patricia Kjerulf Thomas Hebsgaard Jakob I. Jensen
Administration	DATEA A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V
Pengeinstitutter	Nordea Bank Danmark A/S Erhverv Kbh. Boligforeninger Vesterbrogade 8 0900 København C

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Bjerring Hus.

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

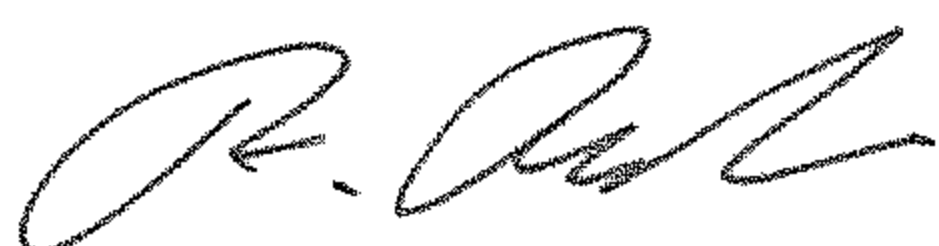
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. marts 2016

Administrator

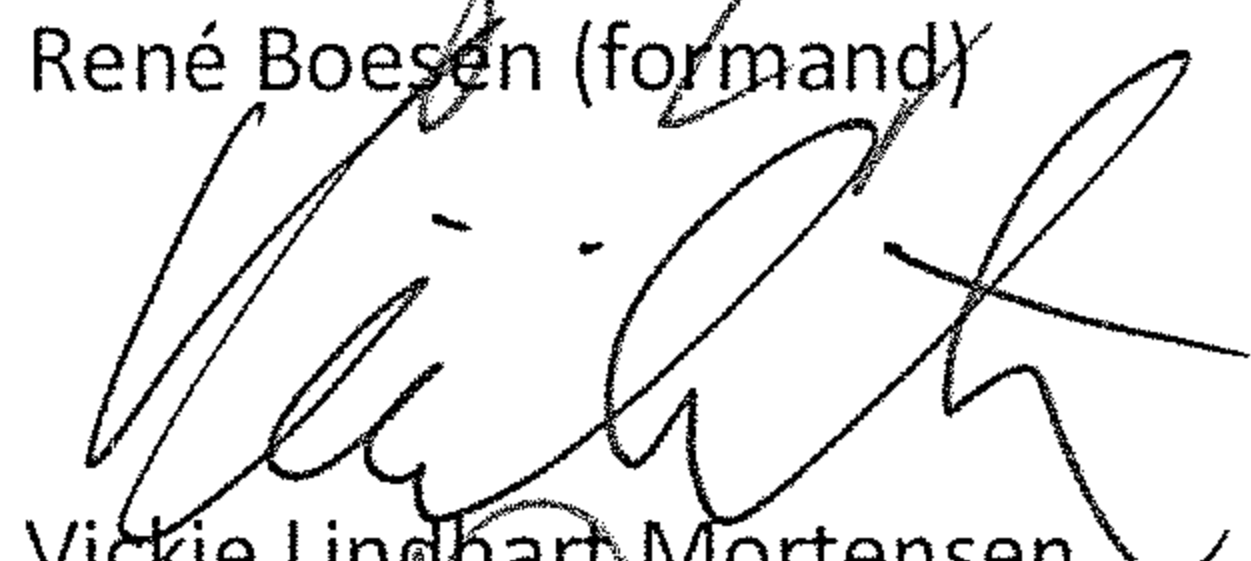


København, den 14. marts 2016

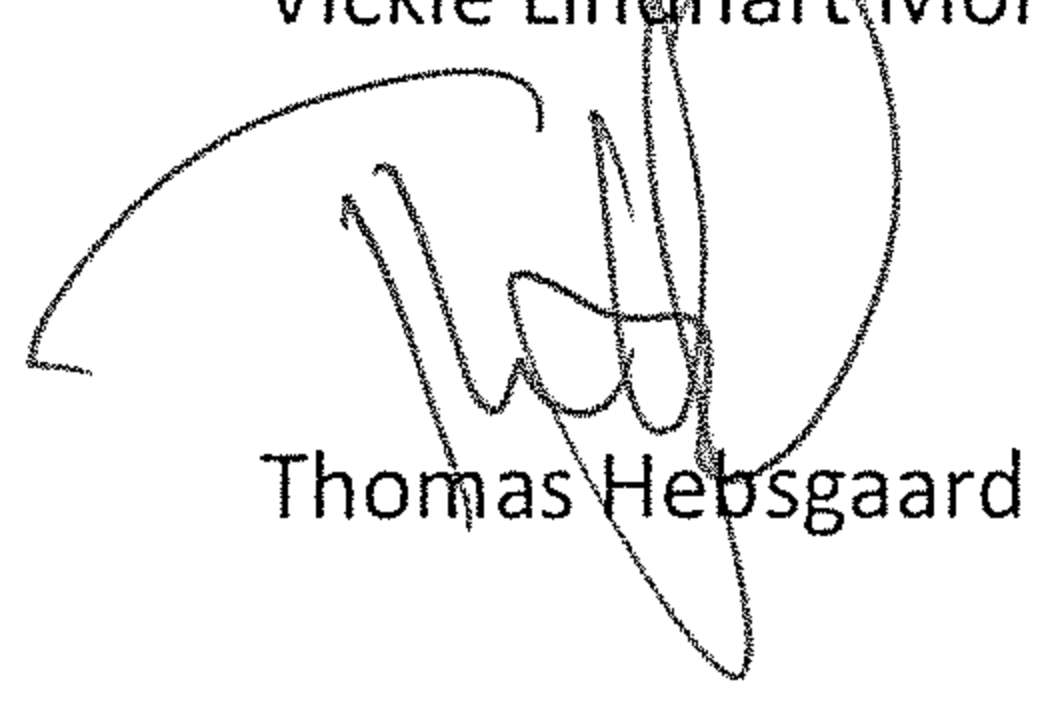
Bestyrelse



René Boesen (formand)



Vickie Lindhart Mortensen



Thomas Hebsgaard



Patricia Kjerulf

Jakob I. Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i A/B Bjerring Hus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bjerring Hus 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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. 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (FORTSAT)

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelser 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. 14. marts 2016

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Torben Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Bjerring Hus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

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.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, mv.)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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.

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

Installationer m.v. 10-25 år.

Byfornyelse 25 år.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages ikke i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**Øvrige noter****Nøgleoplysninger**

De i note 13 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 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2015

		regnskab 2015	Realiseret (ej revideret) 2015	Budget regnskab 2014
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		1.991.704	1.991.700	1.932.997
Lejeindtægter, erhvervsmål		109.331	108.720	106.584
Øvrige indtægter		9.780	9.780	9.780
Indtægter i alt		2.110.815	2.110.200	2.049.361
Omkostninger				
Ejendomsskat		125.004	125.000	117.484
Forsikring		41.584	41.200	40.582
Forbrugsafgifter	1	183.995	186.100	174.269
Renholdelse og vicevært	2	187.923	149.438	146.683
Reparation og vedligeholdelse	3	43.979	174.600	75.943
Administrationsomkostninger	4	137.876	150.300	144.514
Afskrivninger driftsmidler og byfornyelse	7	612.002	608.500	608.448
Omkostninger i alt		1.332.363	1.435.138	1.307.923
Resultat før finansielle poster		778.452	675.062	741.438
Finansielle indtægter	5	18.005	10.000	12.099
Finansielle omkostninger	6	660.581	641.760	1.185.406
Finansielle poster, netto		642.576	631.760	1.173.307
Årets resultat før skat		135.876	43.302	-431.869
Skat af årets resultat		0	0	9.751
Regulering af tidl. års skat		3.491	0	0
Årets resultat		132.385	43.302	-441.620
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		388.296		367.896
Hensættelse til altaner og facader		100.000		0
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-612.002		-608.448
Overført restandel af årets resultat		256.091		-201.068
Disponeret i alt		132.385		-441.620

Balance pr. 31. december

		2015	2014
Aktiver	Note	KR.	KR.
Grunde og bygninger		48.403.230	44.880.078
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 43.500.000.			
Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.)		10.096.770	10.619.922
Dagsværdi iht. valuarvurdering 19. januar 2016.			
Materielle anlægsaktiver	7	58.500.000	55.500.000
Varmeregnskab		0	26.132
Periodeafgrænsningsposter		153.556	53.740
Tilgode selskabsskat, a conto 2015		6.000	0
Tilgodehavender		159.556	79.872
Likvide beholdninger	10	570.726	248.615
Omsætningsaktiver		730.282	328.487
Aktiver		59.230.282	55.828.487

Balance pr. 31. december

		2015	2014
		KR.	KR.
Passiver	Note		
Andelsindskud		92.962	92.962
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		39.353.230	35.830.078
Overført resultat m.v.		969.784	937.399
		40.415.976	36.860.439
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Hensat til altaner og facader		100.000	
Andre reserver		100.000	0
Egenkapital	8	40.515.976	36.860.439
Prioritetsgæld	9	17.761.853	18.150.149
Nordea, konto nr. 0723 855 217		404.638	404.638
Skyldige omkostninger	11	141.373	38.649
Deposita		386.467	371.412
Varmeregnskab		19.976	0
Skyldig selskabsskat		0	3.200
Gældsforpligtelser		18.714.307	18.968.048
Passiver		59.230.282	55.828.487
Eventualforpligtelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret regnskab 2015	Budget (ej revideret) 2015	Realiseret regnskab 2014
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	75.935	80.000	72.547
Renovation	76.035	76.100	75.597
Elforbrug	26.854	30.000	26.125
Forbrugsafgifter i alt	178.824	186.100	174.269
Note 2. Renholdelse og vicevært			
Forsikring, arbejdsskade	1.417	1.418	1.398
Viceværtsservice	21.983	22.000	30.760
Trappevask m.v.	98.017	65.000	44.795
Artikler fællesarealer samt el-pærer m.v.	0	0	1.559
Snerydning	6.720	15.000	8.385
Vejlaug	13.766	0	13.766
Gårdlaug	46.020	46.020	46.020
Renholdelse og vicevært i alt	187.923	149.438	146.683
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
Afløbsinstallationer	2.797	0	0
Varmeanlæg	18.384	4.600	58.580
Beplantning	0	0	3.427
Terræn, grund diverse	1.650	0	0
Facaderenovering	0	0	11.000
Udvendige vinduer og døre	10.117	0	5.601
Bygning udvendig diverse	2.063	0	0
Indvendig diverse, erstatning gl. vandskade	0	0	-18.815
Elektriker	1.351	0	11.611
Køb af redskaber under straksafskrivning	3.078	0	0
Varmemåler	4.539	0	4.539
Renovationsafgifter	5.171	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	0	170.000	0
Reparation og vedligeholdelse i alt	49.150	174.600	75.943

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret regnskab 2015	Budget (ej revideret) 2015	Realiseret regnskab 2014
Note 4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	66.890	66.300	66.061
Revision	15.500	15.500	15.500
Revision, tidligere år	688	0	0
Varmeregnskabshonorar	16.493	16.000	15.968
Gebyr m.v.	2.405	3.500	2.338
Valuarvurdering	9.231	10.000	10.325
Kontingenter ABF m.v.	5.655	20.000	5.595
Repræsentation	3.684	0	3.348
Møder og generalforsamling m.v.	810	8.000	6.806
Fællesarbejde, arrangementer	5.422	0	5.421
Telefon	0	2.000	0
Kontorartikler og kopiering	11.097	4.000	13.152
Øvrige omkostninger	1	5.000	0
Administrationsomkostninger i alt	137.876	150.300	144.514
Note 5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	18.005	10.000	12.099
Renteindtægter i alt	18.005	10.000	12.099
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	641.655	641.760	755.555
Renteomkostninger bank	18.400	0	18.400
Kurstab og låneomkostninger v/låneoptagelse	0	0	410.930
Renteomkostninger i øvrigt	526	0	521
Finansielle omkostninger i alt	660.581	641.760	1.185.406

Noter til balancen

	2015	2014
	KR.	KR.
Note 7. Ejendommen matr. Nr. 2016, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	9.050.000	9.050.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	9.050.000	9.050.000
Opskrivninger pr. 1. januar	35.830.078	32.721.630
Årets opskrivning	3.523.152	3.108.448
Opskrivninger pr. 31. december	39.353.230	35.830.078
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	 48.403.230	 44.880.078

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 43.500.000.

Valuarvurdering af den 19. januar 2016 kr. 58.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,25 pct. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrasket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1. mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, og en stigning i afkastsatsen vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone.

Valuarvurderingen er udført i henhold til lov om Andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra b.

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen

	2015	2014
	KR.	KR.
Note 7. Installationer (bredbånd m.v.) og byfornyelse		
Driftsmidler kostpris pr. 1. januar	704.251	704.251
Kostpris pr. 31. december	704.251	704.251
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	428.937	385.098
Årets afskrivninger	43.839	43.839
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	472.776	428.937
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	231.475	275.314
Byfornyelse, kostpris pr. 1. januar	14.115.229	14.115.229
Tilgang, altaner	88.850	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	14.204.079	14.115.229
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	3.770.621	3.206.012
Årets afskrivninger	568.163	564.609
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	4.338.784	3.770.621
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	9.865.295	10.344.608
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december i alt	58.500.000	55.500.000

Noter til balancen

Note 8. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2015	92.962	35.830.078	937.399	36.860.439	0	0	0	36.860.439
Årets opskrivning		3.523.152		3.523.152				3.523.152
Årets afskrivning kurstab			0	0			0	0
Overført til andre reserver			0	0	0	100.000		100.000
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			388.296	388.296				388.296
Regnskabsmæssige afskrivninger			-612.002	-612.002				-612.002
Rest af årets resultat			256.091	256.091				256.091
Saldo pr. 31. december 2015	92.962	39.353.230	969.784	40.415.976	0	0	0	40.515.976

Note 9. Prioritetsgæld pr. 31/12-2015

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi
Nordea, kontantlån							
Pålydn. rentesats 3 % p.a. Effektiv rentesats 3,013671 % p.a.	100	28,5	641.655	388.296	17.761.853	17.791.693	17.791.693
Prioritetsgæld i alt			641.655	388.296	17.761.853	17.791.693	17.791.693

Noter til balancen

	2015	2014
	KR.	KR.
Note 10. Likvider		
Nordea, konto 0306 152 440	544.511	222.044
Nordea, konto 0567 152 421	160	581
Nordea, konto 7556 639 862	26.055	25.990
Likvider i alt	570.726	248.615
 Note 11. Skyldige omkostninger		
Skyldige kreditorer	125.873	23.149
Skyldig revision	15.500	15.500
	141.373	38.649

Note 12. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst et Realkreditpantebrev nominelt kr. 18.341.000 samt et Afgiftspantebrev nominelt kr. 594.000 til Nordea Kredit Realkreditaktieselskab til sikkerhed for kontantlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 400.000 til Nordea Bank A/S, til sikkerhed for bankmellemværende.

Foreningen har modtaget kr. 4.400.000 som ombygningstab i forbindelse med byfornyelse i 2006. I henhold til Byfornyleslovens § 71, stk. 3 kan den udbetalte erstatning kræves helt eller delvist tilbagebetalt såfremt ejendommen stifter status eller afhændes inden 30 år fra byggearbejdets afslutning.

Noter

Note 13. Nøgleoplysninger

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

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 her:

Ejendommens areal udgør ifølge foreningens samt BBR-Meddelelse oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (m ²)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:	2015	
(B1) Andelsboliger	30	2.998
(B2) Erhvervsandele	0	0
(B3) Boliglejemål	0	0
(B4) Erhvervslejemål	1	90
(B5) Øvrige lejemål	0	0
(B6) I alt	31	3.088

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes oprindeligt indskud (fordelingstal)

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes areal.

(D1) Foreningen er stiftet i 1983

(D2) Ejendommen, bygning 1 er opført i 1910 med om-/tilbygning i 1987 samt byfornyset i 2005/2006.

(E1) Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 hæfter andelshaverne ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andelskapital.

(E2) For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Noter

Note 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af den maksimalt tilladte andelsværdi indregnet til valuarvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr.	kr./m ² andel
(F2) Valuarvurdering (F2/B6)	58.500.000	19.513
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	100.000	33
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,17%	

(G1) Foreningen har modtaget offentligt tilskud på kr. 4.400.000, som kan kræves tilbagebetalt ved foreningens opløsning eller ændring af status.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. m ² andel (B1)		
(H1) Boligafgift			664
(H2) Erhvervslejeindtægter			1.215

	2013	2014	2015
(J) Årets overskud, kr. pr. m ² andel	-118	-144	45

	kr./m ² andel		
(K1) Andelsværdi			13.471
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			5.999
(K3) Teknisk andelsværdi (K1+K2)			19.470

	2013	2014	2015
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m ² andel	75	25	16
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. m ² andel	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt	75	25	16

Noter**Note 13. Nøgleoplysninger (fortsat)**

				I pct.
(P) Friværdis, kr.				68
	2013	2014	2015	
(R) Årets afdrag, kr. pr. m ² andel	114	123	130	

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	14.087
Valuarvurdering	18.944
Anskaffelsessum (kostpris)	2.931
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.824
Foreslået andelsværdi	434
	Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	664
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger+finansielle poster netto + afdrag)	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	2
Øvrige omkostninger	54
Finansielle poster, netto	27
Afdrag	16
Udgifter m.v.	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	94

Noter**Note 14. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B, (ejendommens indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		40.515.976
Generalforsamlingsbestemte reserver		-100.000
		40.415.976
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	17.761.853	
Prioritetsgæld, kursværdi	-17.791.693	-29.840
		40.386.136
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering af 19. januar 2016.		
	<u>40.386.136</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2015	92.962,27	434,44

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22. april 2015) **396,17**

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Den enkelte andelshaver kan ifølge vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange fordelingstal ifølge andelsbeviset med 434,44.

Noter

Note 14. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. Indskud (kr.)
1	1.647,47	1.647,47	715.720	715.720
1	1.693,78	1.693,78	735.839	735.839
1	1.788,60	1.788,60	777.032	777.032
1	2.046,22	2.046,22	888.951	888.951
1	2.471,00	2.471,00	1.073.491	1.073.491
1	2.491,37	2.491,37	1.082.340	1.082.340
3	2.695,00	8.085,00	1.170.804	3.512.413
1	2.735,13	2.735,13	1.188.238	1.188.238
2	3.160,63	6.321,26	1.373.091	2.746.181
3	3.175,48	9.526,44	1.379.542	4.138.626
1	3.206,94	3.206,94	1.393.209	1.393.209
1	3.297,25	3.297,25	1.432.443	1.432.443
2	3.221,68	6.443,36	1.399.613	2.799.226
2	3.221,79	6.443,58	1.399.661	2.799.322
1	3.250,94	3.250,94	1.412.325	1.412.325
4	3.227,95	12.911,80	1.402.337	5.609.348
1	3.345,76	3.345,76	1.453.518	1.453.518
1	4.764,13	4.764,13	2.069.709	2.069.709
1	4.915,68	4.915,68	2.135.547	2.135.547
1	5.576,56	5.576,56	2.422.657	2.422.657
30		92.962,27		40.386.136