

**A/B H.A.B.**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 21/4 2016

Vedtaget andelskrone

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a diagonal slash.

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b> .....	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Hoved- og nøgletal.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-19
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2016.....	20

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	A/B H.A.B. Halfdanskgade 45-57, Artillerivej 62-64 og Bergthorasgade 44-56 2300 København S  Ejendom: Matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter, København  CVR-nr.: 19 80 22 05 Stiftet: 1997 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Andreas Glenvig, formand Sune Strøm Rasmus Kofoed Flemming Jørgensen Linus Persson Christina Lykkegaard
<b>Administrator</b>	Wind Administration ApS Havneholmen 21, 5. 1561 København V Tlf. nr. 32 64 46 00
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2015 for Andelsboligforeningen H.A.B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

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 væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

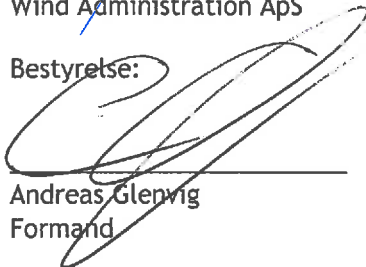
København, den 16. marts 2016

Administrator:



Per Beyer  
Wind Administration ApS

Bestyrelse:



Andreas Glenwig  
Formand

Flemming Jørgensen

Sune Strøm

Linus Persson

Rasmus Kofoed

Christina Lykkegaard

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

*Til andelshaverne i A/B H.A.B.*

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B H.A.B. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

**Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet**

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

**Revisors ansvar**

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

**Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og budgettet på side 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og budgettet, ikke været underlagt revision.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****UDTALELSE OM HOVED- OG NØGLETAL**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst hoved- og nøgletal på side 6. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i hoved- og nøgletal på side 6 er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 16. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Morten Kenhof  
Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B H.A.B. anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	149	11.302,00
Udlejede lejligheder.....	15	930,00
Bestyrelseslokale.....	1	62,00
	<b>165</b>	<b>12.294,00</b>
 Grundareal i m <sup>2</sup> .....		 3.126,00
 <b>Nøgletal</b>	 <b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	 <b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
	<b>andel</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.387	11.388
Valuarvurdering.....	26.870	24.699
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.194	2.906
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-1.334	
Foreslået andelsværdi.....	19.019	
Reserver uden for andelsværdi.....	6.528	
		 <b>kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		526
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....		641
 <b>Omkostninger m.v. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		16%
Øvrige omkostninger.....		74%
Finansielle poster, netto.....		10%
		<b>100%</b>
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		 90%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2011 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	15	16	16	17	20
Andelskrone.....	77,97	65,56	42,88	42,32	41,63
Vedtaget på generalforsamlingen.....		65,56	42,88	42,32	41,63

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B H.A.B. er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

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

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt nyanskaffelser.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Skat

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



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Bygninger værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Igangværende byggesag(altaner) er afholdte projektkomkostninger.

**Tilgodehavender**

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

**Grundejernes Investeringsfond**

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til nominel værdi.

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Tabs- og vindingskonto" indeholder akkumuleret resultat.

"Afdragsfond" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

"Andre reserver" indeholder henlæggelse til vedligeholdelse. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 24 er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen."

**Andelskroneopgørelse**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Regnskab 2015 kr.	Regnskab 2014 tkr.	Budget (ej revideret) 2015 kr.
Boligafgift.....		5.945.738	5.921	5.950.000
Lejeindtægter.....	1	607.561	600	581.000
Diverse indtægter.....	2	29.345	5	5.000
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>6.582.644</b>	<b>6.526</b>	<b>6.536.000</b>
Offentlige afgifter.....	3	-1.232.965	-1.190	-1.230.000
Forsikringer og kontingenter.....	4	-131.938	-131	-135.000
El.....		-148.005	-102	-115.000
Renholdelse.....	5	-782.941	-758	-770.000
Vedligeholdelse.....	6	-654.644	-644	-1.400.000
Administrationsomkostninger.....	7	-588.254	-456	-460.000
Bredbåndsregnskab.....	8	-150	0	0
<b>UDGIFTER I ALT.....</b>		<b>3.538.897</b>	<b>3.281</b>	<b>4.110.000</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>3.043.747</b>	<b>3.245</b>	<b>2.426.000</b>
Finansielle indtægter.....	9	8.510	12	5.000
Finansielle omkostninger.....	10	-418.266	-1.412	-411.200
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>2.633.991</b>	<b>1.845</b>	<b>2.019.800</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		1.770.522	1.376	1.762.500
Overført resultat.....		863.469	469	257.300
<b>I ALT.....</b>		<b>2.633.991</b>	<b>1.845</b>	<b>2.019.800</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Ejendommen matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter.....	11	232.000.000	200.000
Igangværende byggesag(altaner).....		881.575	227
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>232.881.575</b>	<b>200.227</b>
Varmeregnskab 2015/16.....		13.517	49
Tilgodehavender.....	12	130.461	36
Grundejernes Investeringsfond.....		507.623	427
Udlæg ledige lejligheder.....		610.675	160
Tilgodehavender.....		<b>1.262.276</b>	<b>672</b>
Likvide midler.....	13	1.329.793	2.362
Likvide beholdninger.....		<b>1.329.793</b>	<b>2.362</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.592.069</b>	<b>3.034</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>235.473.644</b>	<b>203.261</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Andelskapital.....	14	2.757.010	2.742
Tags- og vindingskonto.....	15	16.822.643	13.618
Opskrivningsfond.....	16	196.098.187	164.098
Afdragsfond.....	17	0	0
<b>EGENKAPITAL(eksl. andre reserver).....</b>		<b>215.677.840</b>	<b>180.458</b>
Andre reserver(henlæggelse til vedligeholdelse).....	18	2.128.019	2.128
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>217.805.859</b>	<b>182.586</b>
Prioritetsgæld.....	19	16.416.156	18.187
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>16.416.156</b>	<b>18.187</b>
Varmeregnskab 2014/15.....		283.551	180
Mellemregning administrator.....		20.713	8
Mellemregning fraflyttere.....		27.175	28
Indvendig vedligeholdelse.....	20	439.901	416
Forudbetalt leje ifølge kontrakt.....		35.965	41
Ej afregnede handler m.v.....		43.741	1.383
Deposita.....		59.629	81
Skyldige omkostninger.....	21	340.954	351
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.251.629</b>	<b>2.488</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>17.667.785</b>	<b>20.675</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>235.473.644</b>	<b>203.261</b>
Eventualposter mv.	22		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Nøgleoplysninger	24		
Andelskroneberegning	25		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Lejeindtægter</b>			<b>1</b>
Beboelsesleje.....	596.383	580	
Kælderrum og gæsteværelse.....	11.178	20	
	<b>607.561</b>	<b>600</b>	
<b>Diverse indtægter</b>			<b>2</b>
Regulering fraflyttere.....	2.993	5	
Indbetalt tidligere foretagne forbedringer.....	26.352	0	
	<b>29.345</b>	<b>5</b>	
<b>Offentlige afgifter</b>			<b>3</b>
Ejendomsskat.....	454.900	428	
Vandafgift.....	414.034	406	
Renovation m.v.....	364.031	356	
	<b>1.232.965</b>	<b>1.190</b>	
<b>Forsikringer og kontingenter</b>			<b>4</b>
Bygningsforsikring.....	122.280	127	
Glasforsikring.....	9.658	4	
	<b>131.938</b>	<b>131</b>	
<b>Renholdelse</b>			<b>5</b>
Vicevært og trappevask.....	637.436	651	
Pension, ATP, m.v.....	42.696	43	
Sociale udgifter.....	4.529	4	
Personaleudgifter (arbejdstøj m.v.).....	3.802	1	
Skadedyrsbekæmpelse.....	75.785	32	
Rengøringsartikler m.v.....	2.053	3	
Vinduespolering.....	16.640	24	
	<b>782.941</b>	<b>758</b>	

## NOTER

			Note
<b>Vedligeholdelse</b>			<b>6</b>
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse .....	41.524	43	
Elektriker.....	29.380	62	
Tømrer.....	61.084	29	
Maler.....	9.738	0	
Murer.....	12.190	60	
Låsesmed.....	17.424	24	
Glarmester.....	12.396	2	
Blikkenslager.....	20.522	46	
Radiator, varmeanlæg m.m.....	105.149	147	
Diverse vedligeholdelse .....	0	5	
Slibning og lakering trapper.....	117.500	0	
Vaskeriudgifter.....	4.167	0	
Port/dørtelefon.....	11.711	0	
Isenkram og materialer.....	4.966	7	
Gård og vej.....	5.548	25	
Skadedyr.....	17.531	5	
Kloakreovering.....	183.814	189	
	<b>654.644</b>	<b>644</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>7</b>
Kontorartikler, kopier, porto.....	29.867	39	
Administrationshonorar.....	222.538	221	
Administration venteliste 2013-2015.....	60.825	0	
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	35.000	34	
Rest revision og regnskab 2014.....	2.500	0	
Generalforsamling, mødeudgifter m.v.....	19.006	17	
Advokat.....	40.200	0	
Varmeregnskab.....	87.039	84	
Nøgletalshonorar .....	3.524	6	
Telefon, kontor og vicevært.....	8.508	7	
Telefon og kontorgodtgørelse, bestyrelse.....	25.900	26	
Beboeraktiviteter .....	5.448	8	
Varme, bestyrelses- og fælleslokale.....	10.399	9	
Valuarvurdering.....	37.500	5	
	<b>588.254</b>	<b>456</b>	
<b>Bredbåndsregnskab 2015</b>			<b>8</b>
Bredbånd 1/1-31/12 ved Bryggenet m.m.....	22.800	23	
Indbetalt a conto.....	-22.650	-23	
	<b>150</b>	<b>0</b>	

## NOTER

			Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>9</b>
Grundejernes investeringsfond.....	6.964	6	
Danske Bank.....	1.546	6	
	<b>8.510</b>	<b>12</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>10</b>
Diverse renter.....	4.110	8	
Låneomkostninger og kurstab.....	0	683	
Prioritetsrenter.....	414.156	721	
	<b>418.266</b>	<b>1.412</b>	
<b>Ejendommen matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter</b>			<b>11</b>
Anskaffelsessum 1997.....	34.960.313	34.960	
Forbedringer, primo.....	941.500	942	
Opskrivninger, primo.....	232.998.187	104.098	
Årets opskrivninger.....	34.750.000	128.900	
<b>Ejendomsværdi jf. valuarvurdering pr. 7/1-2016.....</b>	<b>303.650.000</b>	<b>268.900</b>	
Værdiregulering.....	-71.650.000	-68.900	
<b>Ejendomsværdi.....</b>	<b>232.000.000</b>	<b>200.000</b>	
<b>Tilgodehavender</b>			<b>12</b>
Andre tilgodehavender.....	938	31	
Forudbetalte omkostninger.....	129.523	5	
	<b>130.461</b>	<b>36</b>	
<b>Likvide midler</b>			<b>13</b>
Kasse, vicevært.....	256	2	
Danske Bank, kassekredit.....	1.329.537	2.360	
	<b>1.329.793</b>	<b>2.362</b>	
<b>Andelsindskud</b>			<b>14</b>
Saldo, primo.....	2.741.886	2.742	
Tilgang.....	15.124	0	
	<b>2.757.010</b>	<b>2.742</b>	

## NOTER

			Note			
<b>Tabs- og vindingskonto</b>						
			<b>15</b>			
Saldo, primo.....	13.618.450	-1.277				
Årets resultat.....	2.633.991	1.845				
Overført fra afdragsfond(note 17).....	0	13.050				
Tillægsværdi ny andel.....	570.202	0				
	<b>16.822.643</b>	<b>13.618</b>				
<b>Opskrivningsfond</b>						
			<b>16</b>			
Saldo, primo.....	164.098.187	104.098				
Regulering til valuarvurdering.....	34.750.000	128.900				
Værdiregulering.....	-2.750.000	-68.900				
	<b>196.098.187</b>	<b>164.098</b>				
<b>Afdragsfond</b>						
			<b>17</b>			
Saldo primo.....	0	13.050				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....	0	0				
Overført til tabs- og vindingskonto(note 15).....	0	-13.050				
	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>Andre reserver(henlæggelse til vedligeholdelse)</b>						
			<b>18</b>			
Saldo, primo.....	2.128.019	2.128				
	<b>2.128.019</b>	<b>2.128</b>				
<b>Prioritetsgæld</b>						
			<b>19</b>			
	Hoved- stol	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
Nykredit 1,5%.....	19.060.000	8,50	1.770.522	414.156	16.416.156	16.635.828
			<b>1.770.522</b>	<b>414.156</b>	<b>16.416.156</b>	<b>16.635.828</b>
Foreningen har efter regnskabsårets udløb indhentet tilbud på et nyt kontant 30 års annuitetslån med en nominel rente på 2,5% stort kr. 44.558.000. Lånet skal anvendes til at indfri ovenstående lån samt finansiere foreningens igangværende altanprojekt.						
<b>Indvendig vedligeholdelse</b>						
						<b>20</b>
Saldo, primo.....				416.175		430
Hensat i året.....				41.524		43
Anvendt i året.....				-17.798		-57
				<b>439.901</b>		<b>416</b>



## NOTER

		Note
<b>Skyldige omkostninger</b>		<b>21</b>
Plan 1 .....	0	15
Vandbehandling.....	12.620	0
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	35.000	34
Tømrer.....	31.987	27
VVS.....	12.395	3
Elektriker.....	11.711	21
KE varme.....	121.483	130
Varmeregnskab.....	80.982	87
Kreditorer .....	15.804	6
Afsat el.....	11.466	10
Bryggenet.....	0	11
Barslund 4. kv. 2015.....	7.506	7
	<b>340.954</b>	<b>351</b>

**Eventualposter mv.**

22

**Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

Foreningen har indgået aftale 10/12 2014 om altanprojekt med Altan.dk A/S på ca. tkr. 29.000, som forventes afsluttet august 2016.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

23

Der er tinglyst et ejerpantebrev stort kr. 4.800.000 i foreningens ejendom, som er til foreningens disposition.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 16.416 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 232.000 tkr.

Andelsboligforeningen kautionerer for 2 andelshaveres lån i forbindelse med køb af andelslejlighed, i alt 237.782 (maksimum).

## Noter

Note

## Nøgleoplysninger

24

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2015		31-12-2014	31-12-2013
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	149	11.302	11.240	11.240
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	15	930	992	992
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	62	62	62
B6 Ialt	165	12.294	12.294	12.294

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1921

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>
	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	303.650.000	24.699
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	73.778.019	6.001
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	24	

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	
		<input checked="" type="checkbox"/>

## Noter

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

24

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	527
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	53

	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	132	164	233

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	19.019
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.334
K3 Teknisk andelsværdi	20.353

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	107	52	53
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	107	52	53

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92%
---	-----

	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	122	141	157

Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

25

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 215.677.840 (eksl. andre reserver)

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen .....	35.901.813
2. Handelsværdi som udlejningsejendom .....	303.650.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	140.000.000

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

Bogført egenkapital 31. december 2015(eksl. andre reserver).....	215.677.840
Tilbageført indestående Grundejernes Investeringsfond.....	-507.623

Valuarvurdering 7. januar 2016.....	303.650.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>-232.000.000</u>	71.650.000

Kursværdi prioritetsgæld.....	16.635.828	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>16.416.156</u>	-219.672

Værdiregulering.....		-71.650.000
----------------------	--	-------------

<b>Foreningens formue pr. 31. december 2015..</b>		<b>214.950.545</b>
---	--	--------------------

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset med andelskroneværdien:

$$\text{Andelskroneværdi: } \frac{214.950.545}{2.757.010} = 77,97 \text{ (65,56 pr. 31/12 2014)}$$

**Andelsværdier**

25

	Antal lejligheder	Areal i alt	Indskud pr. m2	Indskud i alt	Andels- værdi pr. lejlighed	Andels- værdi i alt
Type lejlighed 55 m2.....	2	110	243,94	26.833	1.046.019	2.092.038
Type lejlighed 62 m2.....	89	5.518	243,94	1.346.060	1.179.165	104.945.685
Type lejlighed 63 m2.....	3	189	243,94	46.105	1.198.194	3.594.582
Type lejlighed 69 m2.....	2	138	243,94	33.664	1.312.308	2.624.616
Type lejlighed 71 m2.....	5	355	243,94	86.599	1.350.340	6.751.700
Type lejlighed 72 m2.....	4	288	243,94	70.255	1.369.359	5.477.436
Type lejlighed 75 m2.....	7	525	243,94	128.068	1.426.405	9.984.835
Type lejlighed 76 m2.....	4	304	243,94	74.158	1.445.434	5.781.736
Type lejlighed 86 m2.....	2	172	243,94	41.958	1.635.630	3.271.260
Type lejlighed 88 m2.....	1	88	243,94	21.466	1.673.599	1.673.599
Type lejlighed 95 m2.....	4	380	243,94	92.697	1.806.783	7.227.132
Type lejlighed 124 m2.....	20	2.480	243,94	604.971	2.358.331	47.166.620
Type lejlighed 125 m2.....	1	125	243,94	30.493	2.377.390	2.377.390
Type lejlighed 126 m2.....	5	630	243,94	153.683	2.396.382	11.981.910
Afrunding						6
	<b>149</b>	<b>11.302</b>		<b>2.757.010</b>		<b>214.950.545</b>

**DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Budget (ej revideret) 2016 kr.	Regnskab 2015 kr.
Boligafgift.....	5.954.000	5.945.738
Lejeindtægter.....	603.000	607.561
Diverse indtægter.....	5.000	29.345
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>6.562.000</b>	<b>6.582.644</b>
Offentlige afgifter.....	-1.260.000	-1.232.965
Forsikringer og kontingenter.....	-135.000	-131.938
El.....	-140.000	-148.005
Renholdelse.....	-785.000	-782.941
Vedligeholdelse.....	-1.100.000	-654.644
Administrationsomkostninger.....	-520.000	-588.254
Bredbåndsregnskab.....	0	-150
Finansielle indtægter.....	5.000	8.510
Finansielle omkostninger.....	-1.147.400	-418.266
Foreningsskat.....	-100.000	0
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>5.182.400</b>	<b>3.948.653</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>1.379.600</b>	<b>2.633.991</b>
Årets afdrag på prioritetsgæld.....	-1.178.000	-1.770.522
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>201.600</b>	<b>863.469</b>
<b>LIKVIDITETSBUDET PR. 31/12 2016</b>		
Likviditetsreserve pr. 1/1 2016.....	1.329.800	
Resultat ifølge driftsbudget.....	201.600	
Indbetaling til godehavende.....	625.200	
Udbetaling til kreditorer m.v.....	-716.200	
Anslået provenue salg af 3 ledige lejligheder.....	3.000.000	
<b>LIKVIDITETSRESERVE PR. 31/12 2016.....</b>	<b>4.440.400</b>	

Der er i ovenstående budgetter indregnet udgifter til finansiering af altanprojekt fra 1. april 2016, hvor det nye lån hjemtages.