

A/B ERIK EJEGOD

ÅRSRAPPORT

2015

17. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den *27/4* 2016

Vedtaget andelskrone *150,00*



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-24
Andelskroneberegning.....	21-24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Erik Ejegod Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160, Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10 1710 København V Ejendomme: Matr.nr. 1495, 1522 og 1523 Udenbys Vester kvarter, København CVR-nr.: 20 43 93 00 Stiftet: 2. oktober 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Rikke Berrada, formand Andreas Michelsen Thomas Scharf Rasmus Korsgaard Susan G. Kongpetsak
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K Telefon 33 13 78 00 Lis Petersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8, Box 850 0900 København C

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for A/B Erik Ejegod.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2016

Bestyrelse:



Rikke Berrada
Formand



Rasmus Korsgaard



Andreas Michelsen



Thomas Scharf



Susan G. Kongpetsak

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Erik Ejegod skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015.

København, den 8. april 2016

Administrator:



Lis Petersen
Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Erik Ejegod

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Erik Ejegod 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 ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse 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 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

København, den 8. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Steen Klit Andersen'.

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Erik Ejegod 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 ²
Andelslejligheder.....	129	9.493,00
Udlejede lejligheder.....	26	1.724,00
Erhvervslejligheder.....	7	1.459,00
Øvrige lejemål.....	1	79,00
	163	12.755,00
Grundareal i m ²		5.357,00
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
Nøgletal	andel	total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.856	14.034
Valuarvurdering.....	20.805	15.484
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.814	2.838
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.925	
Foreslået andelsværdi.....	15.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.526	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		536
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		603
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		715
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		8%
Øvrige omkostninger.....		42%
Finansielle poster, netto.....		26%
Afdrag.....		24%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		69%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2015	2014	2013	2012	2011
Udviklingen i andelskrone					
Antal resterende lejelejligheder.....	26	26	27	28	30
Andelskrone.....	150,00	140,00	132,00	128,00	124,00
Vedtaget på generalforsamlingen.....		140,00	132,00	128,00	124,00

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160, Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10, 1710 København V.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af låneomkostninger og kurstab på tkr. 1.321. Årets resultat anses under hensyntagen til dette for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Erik Ejegod for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

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

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

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

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Modernisering af lejelejlighed afskrives i takt med indbetaling fra lejere.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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" indeholder akkumuleret 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.

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 årsafslutningstidspunktet.

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 acontoskatte.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**ØVRIGE NOTER****Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 18, 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 samt foreningens vedtægter § 14.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2015 kr.	Regnskab 2014 tkr.	(ej revideret) Budget 2015 tkr.
Andelsboligafgift.....		5.084.040	5.017	5.084
Lejeindtægter	1	2.082.465	2.046	2.052
INDTÆGTER I ALT		7.166.505	7.063	7.136
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-1.030.569	-981	-1.029
Forbrugsafgifter.....	3	-947.931	-932	-955
Renholdelse/viceværtsløn.....	4	-911.916	-843	-879
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-401.947	-274	-700
Udskiftning af installation på loft.....		-285.000	0	0
Elrenovering af kælder.....		0	-12	0
Foreningsomkostninger.....	6	-560.207	-518	-517
Internet.....	7	-7.462	7	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	13	-75.856	-75	-76
OMKOSTNINGER I ALT		4.220.888	3.628	4.156
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		2.945.617	3.435	2.980
Pengeinstitutter.....		1.074	5	0
Renter, SKAT.....		-7.210	-3	0
Prioritetsrenter.....	12	-835.567	-1.418	-831
Omkostning til låneomlægning		-1.321.018	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-2.162.721	-1.416	-831
RESULTAT FØR SKAT.....		782.896	2.019	2.149
Skat af årets resultat.....		-72.497	-157	0
ÅRETS RESULTAT.....		710.399	1.862	2.149
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.004.139	1.593	2.004
Overført resultat.....		-1.293.740	269	145
I ALT.....		710.399	1.862	2.149

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....	8	197.500.000	195.000
Modernisering af lejelejlighed.....	9	49.338	58
Altanprojekt.....		4.884.639	270
Materielle anlægsaktiver.....		202.433.977	195.328
ANLÆGSAKTIVER.....		202.433.977	195.328
Forsikringssager.....		7.534	37
Periodeafgrænsningsposter.....		184.651	6
Tilgodehavende boligafgift.....		63.455	25
Tilgodehavender.....		255.640	68
Kassebeholdning.....		5.716	15
Indestående i Nordea.....		5.248.100	5.655
BRFkredit 6482-2750708.....		0	1.428
Likvide beholdninger.....		5.253.816	7.098
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.509.456	7.166
AKTIVER.....		207.943.433	202.494

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Andelskapital.....		949.300	949
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		161.298.329	158.798
Overført resultat.....		-21.049.675	-25.542
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10	141.197.954	134.205
Hensat til modernisering og imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kurstab m.v.....	11	23.978.027	27.761
EGENKAPITAL.....		165.175.981	161.966
Prioritetsgæld.....	12	33.822.001	34.502
Forudbetalt leje og deposita.....		1.450.659	1.419
Indvendig vedligeholdelse.....	13	733.603	711
Langfristede gældsforpligtelser.....		36.006.263	36.632
Skyldig selskabsskat.....		58.497	157
Mellemregning, administrator.....		23.991	6
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		50.800	52
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		878.555	1.678
Skyldige omkostninger.....	14	416.737	202
Varmeregnskab.....	15	345.333	222
Deponering, altan.....		1.801.857	1.579
Jyske Bank, byggekredit (max. kr. 4.697.000).....		3.185.419	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.761.189	3.896
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		42.767.452	40.528
PASSIVER.....		207.943.433	202.494
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelskroneberegning	19		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.038.988	1.042	
Lejeindtægt, erhverv.....	1.043.477	1.004	
	2.082.465	2.046	
 Ejendomsskat og forsikringer			 2
Ejendomsskat.....	779.549	733	
Bygningsforsikring.....	216.577	214	
Løsøreforsikring.....	34.443	34	
	1.030.569	981	
 Forbrugsafgifter			 3
Renovation.....	394.652	393	
Vandafgift.....	444.281	434	
Elektricitet.....	108.998	105	
	947.931	932	
 Renholdelse/viceværtsløn			 4
Vicevært.....	430.657	413	
Trappevask.....	297.368	247	
Vejbidrag.....	102.591	101	
Graffiti afrensning.....	8.369	10	
Øvrig renholdelse.....	72.931	66	
Snerydning.....	0	6	
	911.916	843	

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			5
Varmemester.....	61.661	58	
Blikkenslager.....	60.260	35	
Murer.....	53.565	0	
Tømrer og snedker.....	43.325	41	
Låseservice.....	40.420	17	
Elektriker.....	34.222	27	
Kloakarbejde.....	29.938	24	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	26.563	0	
Skimmelsvampsag.....	15.000	0	
Værktøj og inventar.....	13.845	21	
Centralvarmeanlæg.....	10.275	33	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	8.244	5	
Maler.....	4.629	2	
Småanskaffelser.....	0	9	
Glarimester.....	0	2	
	401.947	274	
Foreningsomkostninger			6
Administration.....	261.909	260	
Handelsværdiurdering.....	12.500	0	
Revision.....	34.000	36	
Honorar for indberetning af selvangivelse.....	1.000	0	
Bestyrelseshonorar.....	120.000	120	
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	43.397	36	
Porto/gebyrer/stempel.....	32.914	25	
Parkeringslicens.....	18.510	16	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	12.594	1	
Advokat.....	6.250	0	
Telefonudgifter.....	5.966	4	
Hjemmeside m.v.....	2.867	2	
EDB-udgifter.....	2.235	0	
Kontorartikler m.v.....	3.565	3	
Opstilling af regnskab.....	2.500	3	
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....	0	1	
Lejetab, tomgangeleje og varme m.v.....	0	11	
	560.207	518	
Internet			7
Indbetalinger.....	-163.758	-178	
Udgifter til Fiberby.....	171.220	164	
Årets afskrivninger.....	0	7	
	7.462	-7	

NOTER

				Note
Grunde og bygninger				8
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....			36.201.671	
Tilgang.....			0	
Afgang.....			0	
Kostpris 31. december 2015.....			36.201.671	
Opskrivninger 1. januar 2015.....			158.798.329	
Årets opskrivning.....			2.500.000	
Opskrivninger 31. december 2015.....			161.298.329	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....			197.500.000	
Materielle anlægsaktiver				9
			Modernisering leje-lejlighed	
Kostpris 1. januar 2015.....			98.879	
Tilgang.....			0	
Afgang.....			0	
Kostpris 31. december 2015.....			98.879	
Afskrivninger 1. januar 2015.....			41.353	
Årets afskrivninger.....			8.188	
Afskrivninger 31. december 2015.....			49.541	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....			49.338	
Egenkapital				10
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	949.300	158.798.329	-25.542.728	134.204.901
Forslag til årets resultatdisponering.			-1.293.740	-1.293.740
Overført afdrag på prioritetsgæld...			2.004.139	2.004.139
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		2.500.000		2.500.000
Overført fra hensat til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kurstab m.v.....			3.782.654	3.782.654
Egenkapital 31. december 2015....	949.300	161.298.329	-21.049.675	141.197.954

NOTER

Hensat til modernisering og imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kurstab m.v.

Note

	2015 kr.	2014 tkr.
Saldo primo.....	27.760.681	18.086
Årets reguleringer.....	-3.782.654	9.675
	23.978.027	27.761

11

Prioritetsgæld

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 3,5177 %.....	35.705.000	31.976.987	390.254	317.189	0	0
BRF 3,8649 %.....	2.686.000	2.525.441	16.886	27.243	0	0
BRF 1,4270 %.....	35.419.000	0	1.596.999	491.135	33.822.001	32.624.955
		34.502.428	2.004.139	835.567	33.822.001	32.624.955

12

Lån nr. 1 er et kontantlån fra BRFKredit. Lånet er indfriet pr. 31. marts 2015.

Lån nr. 2 er et kontantlån fra BRFKredit. Lånet er indfriet pr. 31. marts 2015.

Lån nr. 3 er et kontantlån fra BRFKredit. Lånet har en restløbetid på 14,25 år med en rente på 1,4270 %.

	2015 kr.	2014 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse primo.....	710.716	695
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	75.856	75
	786.572	770
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-52.969	-36
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	0	-23
	-52.969	-59
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	733.603	711

13

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			14
BDO.....	36.500	39	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	16.729	18	
Feriepengeforpligtelse.....	46.717	46	
HOFOR.....	197.993	58	
P. Vesterholm Rengøring A/S.....	46.068	2	
Låse-Specialisten John R. Hanson.....	26.621	0	
DONG energy.....	22.244	0	
Advokatfirmaet 24B Aps.....	6.250	0	
Henrik A. Fog.....	7.550	0	
Trappevask, Ronny Irmak.....	0	3	
Sven Westergaards Ejendomsadministration.....	2.336	2	
Sanistål.....	1.831	2	
Snedkermester Gert Nielsen.....	969	21	
Blikkenslagerne JA ApS.....	915	0	
Mogens Christensen.....	875	0	
Københavns Laase Teknik.....	873	0	
Jonex.....	818	0	
Dan Domain.....	743	0	
Kbh. Kommune - Center for Miljøbeskyttelse.....	438	0	
AER & AES.....	267	0	
Focus2.....	0	8	
MJ Byg.....	0	3	
	416.737	202	
Varmeregnskab			15
Indbetalt aconto beboere.....	-1.263.452	-1.241	
Afholdte varmeudgifter.....	918.119	1.019	
	-345.333	-222	

Eventualposter mv.

16

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra stiftelsen til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.822 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 197.500 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 2.250.000 kr., som er i eget behold.

Foreningen har afgivet den lovpligtige garanti, ved flere andelshaveres køb af andelsbolig, i henhold til Lov om andelsboligforeninger.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2015		31-12-2014	31-12-2013
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	129	9.493	9.493	9.432
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	26	1.724	1.724	1.785
B4 Erhvervslejemål	7	1.459	1.459	1.459
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	79	79	79
B6 Ialt	163	12.755	12.755	12.755

	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	
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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		15.484
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.176
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		14

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

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	536		
H2	Erhvervslejeindtægter	106		
H3	Boliglejeindtægter	76		
		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	48	196	75

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.000
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.925
K3	Teknisk andelsværdi	18.925

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	124	22	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	22
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	124	22	54

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79%		
		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	163	168	211

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 141.197.954.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	36.201.671
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	197.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	179.000.000

Ejendommen blev den 23. februar 2016 vurderet af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 197.500.000, pr. 31. december 2015.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering, føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital 31. december 2015.....		141.197.954
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	197.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>197.500.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	32.624.955	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>33.822.001</u>	1.197.046
Foreningens formue pr. 31. december 2015.....		142.395.000

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{142.395.000 \times \text{andelsindskud}}{949.300}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 150,00. Andelsindskuddet udgør kr. 100 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 150,00, svarende til kr. 15.000 pr. m².

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 stiftelsen til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

NOTER

Note
19

Egenkapital ('andelenes værdi')		
Erik Ejegods Gade	1, st.	885.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 1. th	1.560.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 2. tv	1.155.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 2. th	900.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 3. tv	1.155.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 3. th	900.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 4. tv	1.155.000,00
Erik Ejegods Gade	3, st. tv	885.000,00
Erik Ejegods Gade	3, st. th	960.000,00
Erik Ejegods Gade	3, 1. th	2.085.000,00
Erik Ejegods Gade	3, 2. tv	885.000,00
Erik Ejegods Gade	3, 2. th	1.200.000,00
Erik Ejegods Gade	3, 4. tv	1.785.000,00
Erik Ejegods Gade	3, 4. th	1.200.000,00
Erik Ejegods Gade	5, 2. tv	1.215.000,00
Erik Ejegods Gade	5, 2. th	885.000,00
Erik Ejegods Gade	5, 3. tv	1.215.000,00
Erik Ejegods Gade	5, 3. th	885.000,00
Erik Ejegods Gade	5, 4. th	885.000,00
Erik Ejegods Gade	7, 2. tv	885.000,00
Erik Ejegods Gade	7, 3. tv	885.000,00
Erik Ejegods Gade	7, 3. th	990.000,00
Erik Ejegods Gade	7, 4. tv	885.000,00
Erik Ejegods Gade	7, 4. th	990.000,00
Ingerslevsgade	158, 2.	1.770.000,00
Ingerslevsgade	158, 3. th	885.000,00
Ingerslevsgade	158, 4. th	1.770.000,00
Ingerslevsgade	160, 2. th	900.000,00
Ingerslevsgade	160, 3. tv	1.200.000,00
Ingerslevsgade	160, 3. th	900.000,00
Ingerslevsgade	160, 4. th	900.000,00
Sønder Boulevard	95, 1.	1.680.000,00
Sønder Boulevard	95, 2. tv	870.000,00
Sønder Boulevard	95, 2. th	810.000,00
Sønder Boulevard	95, 3. tv	870.000,00
Sønder Boulevard	95, 3. th	1.725.000,00
Sønder Boulevard	95, 4. th	810.000,00
Sønder Boulevard	97, st. tv	930.000,00
Sønder Boulevard	97, 1. tv	915.000,00
Sønder Boulevard	97, 1. th	1.590.000,00
Sønder Boulevard	97, 2.	2.010.000,00
Sønder Boulevard	97, 3. th	1.095.000,00
Sønder Boulevard	97, 4. tv	915.000,00
Sønder Boulevard	97, 4. th	1.095.000,00

NOTER

Note
19

Egenkapital ('andelenes værdi')		
Knud Lavards Gade	2, st. tv	915.000,00
Knud Lavards Gade	2, st. th	1.110.000,00
Knud Lavards Gade	2, 1. th	1.110.000,00
Knud Lavards Gade	2, 2. tv	915.000,00
Knud Lavards Gade	2, 3.	2.025.000,00
Knud Lavards Gade	2, 4. tv	915.000,00
Knud Lavards Gade	2, 4. th	1.110.000,00
Knud Lavards Gade	4, st. th	810.000,00
Knud Lavards Gade	4, 1. tv	885.000,00
Knud Lavards Gade	4, 1. th	810.000,00
Knud Lavards Gade	4, 2. tv	885.000,00
Knud Lavards Gade	4, 2. th	810.000,00
Knud Lavards Gade	4, 3. tv	885.000,00
Knud Lavards Gade	4, 3. th	810.000,00
Knud Lavards Gade	4, 4. tv	885.000,00
Knud Lavards Gade	4, 4. th	810.000,00
Knud Lavards Gade	6, st. tv	870.000,00
Knud Lavards Gade	6, st. th	885.000,00
Knud Lavards Gade	6, 2. th	885.000,00
Knud Lavards Gade	6, 3. tv	870.000,00
Knud Lavards Gade	6, 3. th	885.000,00
Knud Lavards Gade	6, 4. tv	870.000,00
Knud Lavards Gade	6, 4. th	885.000,00
Sønder Boulevard	89, st. th	900.000,00
Sønder Boulevard	89, 2. tv	1.320.000,00
Sønder Boulevard	89, 4. tv	1.320.000,00
Sønder Boulevard	91, st. tv	885.000,00
Sønder Boulevard	91, st. th	885.000,00
Sønder Boulevard	91, 1. tv	1.770.000,00
Sønder Boulevard	91, 1. th	1.770.000,00
Sønder Boulevard	91, 2.	1.770.000,00
Sønder Boulevard	91, 3. tv	885.000,00
Sønder Boulevard	91, 4. tv	1.785.000,00
Sønder Boulevard	91, 4. th	885.000,00
Sønder Boulevard	93, st. tv	885.000,00
Sønder Boulevard	93, 1. th	900.000,00
Sønder Boulevard	93, 2. tv	885.000,00
Sønder Boulevard	93, 2. th	900.000,00
Sønder Boulevard	93, 3.	1.785.000,00
Sønder Boulevard	93, 4.	1.785.000,00

NOTER

Note
19

Egenkapital ('andelenes værdi')		
Ingerslevsgade	150, 1. tv	915.000,00
Ingerslevsgade	150, 1. th	1.500.000,00
Ingerslevsgade	150, 2. tv	915.000,00
Ingerslevsgade	150, 2. th	1.500.000,00
Ingerslevsgade	150, 3. th	1.500.000,00
Ingerslevsgade	150, 4. tv	1.725.000,00
Ingerslevsgade	150, 4. th	1.500.000,00
Ingerslevsgade	152, st. tv	885.000,00
Ingerslevsgade	152, st. th	810.000,00
Ingerslevsgade	152, 1. tv	870.000,00
Ingerslevsgade	152, 2. tv	870.000,00
Ingerslevsgade	152, 2. th	810.000,00
Ingerslevsgade	152, 3. tv	870.000,00
Ingerslevsgade	152, 3. th	1.725.000,00
Ingerslevsgade	152, 4. tv	870.000,00
Ingerslevsgade	154, st. th	885.000,00
Ingerslevsgade	154, 1.	1.770.000,00
Ingerslevsgade	154, 2. tv	885.000,00
Ingerslevsgade	154, 2. th	885.000,00
Ingerslevsgade	154, 3.	1.770.000,00
Ingerslevsgade	154, 4. tv	885.000,00
Ingerslevsgade	154, 4. th	885.000,00
Ingerslevsgade	156, st. tv	885.000,00
Ingerslevsgade	156, st. th	885.000,00
Ingerslevsgade	156, 1. tv	885.000,00
Ingerslevsgade	156, 1. th	885.000,00
Ingerslevsgade	156, 2. th	885.000,00
Ingerslevsgade	156, 3. tv	885.000,00
Ingerslevsgade	156, 3. th	885.000,00
Ingerslevsgade	156, 4. th	885.000,00
Knud Lavards Gade	8, st. tv	885.000,00
Knud Lavards Gade	8, st. th	870.000,00
Knud Lavards Gade	8, 1. tv	885.000,00
Knud Lavards Gade	8, 1. th	1.740.000,00
Knud Lavards Gade	8, 2. tv	885.000,00
Knud Lavards Gade	8, 2. th	1.740.000,00
Knud Lavards Gade	8, 3. th	870.000,00
Knud Lavards Gade	8, 4. tv	1.725.000,00
Knud Lavards Gade	10, st. th	840.000,00
Knud Lavards Gade	10, 1. tv	1.185.000,00
Knud Lavards Gade	10, 1. th	840.000,00
Knud Lavards Gade	10, 2. tv	1.185.000,00
Knud Lavards Gade	10, 2. th	840.000,00
Knud Lavards Gade	10, 3. tv	1.185.000,00
Knud Lavards Gade	10, 4.	1.185.000,00