

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Årsrapport for 2015

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 30/3 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Chr. Svendsensgården
CVR-nr. 23 37 53 11

Adresse

Holmbladsgade 25
Christian Svendsens Gade 1A
Christian Svendsens Gade 1 - 9
2300 København S

Bestyrelse

Franck Andersen (Formand)
Rasmus Bundgård Vinther
Sune Ahler
Birgitte Landsvig
Ugo Ferrante Carrante

Administrator

Wind Administration ApS
Havneholmen 21, 5. sal
1561 København V
tlf.nr. 32 64 46 00

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 for andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården.

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 væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 213 2016

Bestyrelse




Franck Andersen



Rasmus Bundgård Vinther



Sune Ahler

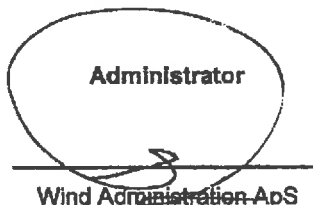


Birgitte Landsvig



Ugo Ferrante Carrante

Administrator



Wind Administration ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

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

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 2. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 34 20 99 36



Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er affoldt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, samt renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Anvendt regnskabspraksis

Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2015	2015 budget	2014
2	Boligafgift	2.495.166	2.496.400	2.441.981
3	Vaskeri	-2.904	74.400	1.677
4	Andre indtægter	3.402	0	21.231
		<u>2.495.664</u>	<u>2.570.800</u>	<u>2.464.889</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	158.722	158.700	157.651
	Elforbrug	19.058	20.000	11.676
	Vandforbrug	153.238	180.000	166.231
	Renovation	165.617	161.200	160.424
5	Forsikringer og abonnementer	81.440	92.500	85.799
6	Anden renholdelse	192.628	212.000	202.448
7	Foreningsomkostninger og administration	230.010	216.900	301.993
8	Vedligeholdelse	158.582	428.700	256.705
		<u>1.159.295</u>	<u>1.470.000</u>	<u>1.342.927</u>
	Resultat før finansielle poster	1.336.369	1.100.800	1.121.962
	Finansielle indtægter	12	1.000	1.432
9	Finansielle omkostninger	-553.814	-557.600	-575.706
	Årets resultat	<u>782.567</u>	<u>544.200</u>	<u>547.688</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	22.736.033	0	409.549
	Betalte prioritetsafdrag	544.184	544.200	525.135
	Overført restandel af årets resultat	-22.497.650	0	-386.996
	Disponeret i alt	<u>782.567</u>	<u>544.200</u>	<u>547.688</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster		
10	Dagsværdi pr. 31. december 2015	<u>93.900.000</u>	<u>72.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>93.900.000</u>	<u>72.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
11	Tilgodehavender	152.773	231.732
12	Internet-regnskab	8.846	26.859
13	Antenne-regnskab	4.661	5.613
	Forudbetalte omkostninger	<u>132.851</u>	<u>102.727</u>
		<u>299.131</u>	<u>366.931</u>
14	Likvide beholdninger	<u>263.704</u>	<u>10.649</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>562.835</u>	<u>377.580</u>
	Aktiver i alt	<u>94.462.835</u>	<u>72.377.580</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	<u>43.273</u>	<u>43.273</u>
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	85.730.124	63.830.124
17	Overført resultat mv.	<u>-38.568.524</u>	<u>-16.615.058</u>
		<u>47.161.600</u>	<u>47.215.066</u>
	Andre reserver		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>33.628.660</u>	<u>10.892.627</u>
		<u>33.628.660</u>	<u>10.892.627</u>
	Egenkapital i alt	<u>80.833.533</u>	<u>58.150.966</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	12.976.863	13.521.046
	Deposita, andelshavere	<u>344.081</u>	<u>349.065</u>
		<u>13.320.944</u>	<u>13.870.111</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Danske Bank, erhvervskredit (kreditmax kr. 300.000)	0	147.131
20	Varmeregnskab	155.697	67.379
21	Øvrig gæld	<u>152.661</u>	<u>141.993</u>
		<u>308.358</u>	<u>356.503</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.629.302</u>	<u>14.226.614</u>
	Passiver i alt	<u>94.462.835</u>	<u>72.377.580</u>
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2015

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

a)	Anskaffelsessummen	1.422.000
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom af 26. februar 2016	93.900.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014	72.000.000

Egenkapital jf. regnskabet 80.833.533

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -33.628.660

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	93.900.000	
Bogført værdi	<u>93.900.000</u>	<u>0</u>
		47.204.873

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	12.976.863	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>13.530.035</u>	<u>-553.172</u>
		46.651.701

Heraf fast andelsværdi efter § 6, stk. 1 (65 x 43.272,88) -2.812.737

Værdi til fordeling på solgte andele 43.838.964

Andelshavere antal kvm 5.094

Andelskroneværdi pr. 31. december 2015 pr. m² 8.606,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 8.606,00

Ejendommen er pr. 31. december 2015 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,70%

Jf. vedtægternes § stk. 1 har medlemmerne andel i foreningens formue i forhold til det oprindelige indskud x kr. 65 (værdien i henhold til regnskabet afsluttet 31.12.1995). Overskydende beløb fordeles efter areal, jf. den til vedtægterne vedhæftede oversigt over indskud og areal.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2015	8.606,00
Værdi pr. 31. december 2014	8.606,00

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2015	2015	2014
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	2.370.045	2.373.800	2.320.728
	Boligafgifter, erhverv	125.121	122.600	121.253
		<u>2.495.166</u>	<u>2.496.400</u>	<u>2.441.981</u>
3.	Vaskeri			
	Vaskeri-indtægter	81.915	80.000	86.735
	Elforbrug	-39.828	0	-40.985
	Vaskepulver	-6.790	0	-10.980
	Salt	0	0	-4.250
	Vaskekort	-2.700	0	-650
	Reparation og vedligeholdelse	-11.950	0	-22.799
	Serviceabonnement	-11.290	0	0
	Ændring af lejr.	-6.636	0	0
	Administration og ændring af lejnr.	-5.625	-5.600	-5.394
		<u>-2.904</u>	<u>74.400</u>	<u>1.677</u>
4.	Andre indtægter			
	Påkravsgebyrer	2.627	0	2.724
	Nøglegebyrer	775	0	13.104
	Andre indtægter	0	0	5.403
		<u>3.402</u>	<u>0</u>	<u>21.231</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	66.766	80.000	73.573
	Erhvervsforsikring	2.846	0	0
	ABF kontingent	11.828	12.500	12.226
		<u>81.440</u>	<u>92.500</u>	<u>85.799</u>
6.	Anden renholdelse			
	Ejendomsservicefirma	192.628	192.000	191.243
	Glatførebekæmpelse	0	10.000	2.498
	Rengøringsartikler	0	10.000	8.707
		<u>192.628</u>	<u>212.000</u>	<u>202.448</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2015	2015	2014
7. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	5.905	15.000	11.869
Blomster og gaver	1.918	4.000	3.440
Kontorhold	1.183	10.000	10.722
Porto og gebyrer	6.106	6.000	6.258
Internet udgifter	2.438	2.400	2.388
Afskrivning af underskud internet-regnskab tidl. år	26.859	0	0
Bestyrelsesgodtgørelser	22.200	18.500	18.500
Revision og regnskab	22.500	30.000	31.500
Andelsboligforeningens nøgletal i henhold til lovkrav	2.500	0	0
Administrationshonorar	89.036	80.000	173.037
Administrationshonorar, nøgletal	3.500	3.500	0
Administrationshonorar, digital postkasse	625	2.500	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	11.813	10.000	10.828
Varmeregnskab	33.427	35.000	33.451
	<u>230.010</u>	<u>216.900</u>	<u>301.993</u>
8. Vedligeholdelse			
Murer	0		4.495
Maler	2.524		0
Tømrer og snedker, gennemgang vinduer mv.	97.142		0
Elektriker	26.166		7.629
Udskiftning af dørtelefon	0		110.281
Facader	0		3.627
VVS-sanitet, vandrør mv.	7.104		20.778
VVS-varmeinstallationer	9.063		20.379
Låsesmed	3.050		561
Tagarbejde	0		73.796
Glarmester	836		0
Arbejdsweekend	.389		2.033
Fælles gårdanlæg	12.308		780
Gårdsplads og vej	0		5.750
Anden vedligeholdelse	0		1.596
Selvrisiko forsikringssager	0		5.000
Budgetteret vedligeholdelse		428.700	
	<u>158.582</u>	<u>428.700</u>	<u>256.705</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	552.626	552.600	574.602
Renteudgifter, Danske Bank	<u>1.188</u>	<u>5.000</u>	<u>1.104</u>
	<u>553.814</u>	<u>557.600</u>	<u>575.706</u>

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster Dagsværdi pr. 31. december 2015

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.422.000	0	0	1.422.000
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.422.000	0	0	1.422.000
Afskrivninger primo	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	0	0
Opskrivninger primo	70.578.000	0	0	70.578.000
Årets opskrivninger	0	0	0	21.900.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	70.578.000	0	0	92.478.000
Regnskabsmæssig værdi	72.000.000	0	0	93.900.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 26. februar 2016 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 72.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,70%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
11. Tilgodehavender		
Restancer, andelshavere	0	6.774
Beboerkonto, andelssalg	0	255
Overdragelseskonto til senere afregning	28.433	28.433
Tilgodehavender vurderinger	0	10.613
Tilgodehavender Electrolux	0	6.964
Dong Energy, årsafregning varme	119.288	90.000
Forsikringsager	0	83.707
Mellemregning med administrator	5.052	4.986
	<u>152.773</u>	<u>231.732</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
12. Internet-regnskab		
Overført fra tidligere år	-26.859	0
Indbetalte bidrag	76.380	79.395
Internetomkostninger	-85.226	-106.254
Underskud tidligere år overført til driften	<u>26.859</u>	<u>0</u>
	<u>-8.846</u>	<u>-26.859</u>
13. Antenne-regnskab		
Overført fra tidligere år	-5.613	-14.599
Indbetalte bidrag	116.820	116.820
Antenneomkostninger (Kabel TV)	<u>-115.868</u>	<u>-107.834</u>
	<u>-4.661</u>	<u>-5.613</u>
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	8.563	10.649
Danske Bank, erhvervskredit (max. kr. 300.000)	<u>255.141</u>	<u>0</u>
	<u>263.704</u>	<u>10.649</u>
15. Andelsindskud		
	<u>Antal kvm</u>	
Andele, boliger	4.946	<u>2015</u>
Andele erhverv	148	<u>2014</u>
	<u>5.094</u>	<u>41.301</u>
		<u>1.972</u>
		<u>43.273</u>
16. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	63.830.124	63.830.124
Årets opskrivning	21.900.000	0
Årets nedskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>85.730.124</u>	<u>63.830.124</u>
17. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	-16.615.058	-16.753.197
Betalte prioritetsafdrag	544.184	525.135
Overført restandel af årets resultat	<u>-22.497.650</u>	<u>-386.996</u>
Overført resultat i alt	<u>-38.568.524</u>	<u>-16.615.058</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	
18.	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
	Saldo primo	10.892.627	10.483.078	
	Årets hensættelse	22.736.033	409.549	
	Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>	
		<u>33.628.660</u>	<u>10.892.627</u>	
19.	Prioritetsgæld			
		Obligations-		
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1	11.323.994	11.802.807	100,0000	11.802.807
2	1.652.869	1.727.228	100,0000	1.727.228
	<u>12.976.863</u>	<u>13.530.035</u>		<u>13.530.035</u>
				Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	
1		477.831	506.455	524.697
2		74.795	37.729	39.226
		<u>552.626</u>	<u>544.184</u>	<u>563.923</u>
				Resterende afdrags- frihed
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>		<u>Rente- tilpasning</u>
1		16,50 år	-	-
2		25,50 år	-	-
20.	Varmeregnskab		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Varme indbetalt aconto		40.418	550.474
	Køb af varme		0	-483.095
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år		<u>115.279</u>	<u>0</u>
			<u>155.697</u>	<u>67.379</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
21. Øvrig gæld		
Grant Thornton	25.000	31.500
Wind Administration ApS	22.750	0
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	18.500
Forudbetalt boligafgift mv.	15.790	0
Deposita fraflyttere	15.680	0
Varmeregnskabshonorar	32.109	31.209
Afsat diverse udgifter bestyrelseskasse	0	5.075
Ref. 2 gange vurderingshonorar	0	4.375
Lauritz Hannibal, manglende varme mv. nr. 5	0	2.729
Dansk Kabel TV, manglende strøm	0	699
Rosendal, Chr. Svendsensgade 1 + 1A, loft	0	2.927
Dong Energy	4.715	1.100
Diverse regninger	18.117	43.879
	<u>152.661</u>	<u>141.993</u>

22. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster, København, kr. 1.700.000 til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 12.976.863, er der stillet sikkerhed på kr. 14.920.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 72.000.000.

Deklaration

I forbindelse med Københavns Kommunes godkendelse af de udførte byfornyelsesarbejder og hertil knyttet tabserstatning på kr. 4.506.000 er der efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 tinglyst en deklARATION på ejendommen den 21. juli 2005 vedrørende erstatningsudbetalingen. Såfremt ejendommens nuværende status som andelsboligforening inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning af Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, helt eller delvist kræves tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen når denne status ændres, og beløbet opkræves med tillæg af renter fra overtagelsesdagen til betaling sker.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud med mindre kreditor har taget forbehold.

Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i Danske Bank.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	66	4.946,0
B2 Erhvervsandele	1	148,0
B3 Boliglejemål	0	-
B4 Erhvervslejemål	0	-
	<hr/>	<hr/>
	67	5.094,0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	2	72,0
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	69	5.166,0

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3					
D1	Stiftelsesår				1968
D2	Ejendommens opførelsesår				1914

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				ja
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt solidarisk for kassekredit i pengeinstitut.				

F1	Anvendt vurderingsprincip				Handelsværdi som udlejningsejendom af 26. februar 2016
----	---------------------------	--	--	--	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	93.900.000	18.177
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.628.660	6.510
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	35,81%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	465	483
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	25	142
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	158.582	7%
	Øvrige omkostninger	1.000.713	44%
	Finansielle poster, netto	553.802	25%
	Afdrag	544.184	24%
	I alt	<u>2.257.281</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>100</u>	<u>108</u>
			I år
			<u>154</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	14.134	13.937
	Valuarvurdering	18.433	18.177
	Anskaffelsessum (kostpris)	279	275
K1	Foreslået andelsværdi	8.606	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.565	
K3	Teknisk andelsværdi	11.171	
	Reserver uden for andelsværdi	6.602	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	30	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>70</u>	<u>442</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>100</u>	<u>492</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		85%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>56</u>	<u>103</u>
			<u>107</u>

Noter til årsrapporten

24 Specifikation af andelsværdi:

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi jf. § 6, stk. 1</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsværdi efter kvm</u>	<u>Samlet an- delsværdi</u>
1	Holmbladsgade 25, st.tv.	1.971,50	128.148	148	1.273.688	1.401.835
2	Holmbladsgade 25, 1.tv.	736,14	47.849	84	722.904	770.753
3	Holmbladsgade 25, 2.tv.	736,14	47.849	84	722.904	770.753
4	Holmbladsgade 25, 3.tv.	863,06	56.099	108	929.448	985.547
5	Holmbladsgade 25, 4.tv.	736,14	47.849	83	714.298	762.147
6	Holmbladsgade 25, 5.tv.	1.226,89	79.748	146	1.256.476	1.336.224
7	Holmbladsgade 25, 1.th.	693,83	45.099	90	774.540	819.639
8	Holmbladsgade 25, 2.th.	693,83	45.099	90	774.540	819.639
9	Holmbladsgade 25, 3.th.	693,83	45.099	90	774.540	819.639
10	Holmbladsgade 25, 4.th.	693,83	45.099	89	765.934	811.033
11	Holmbladsgade 25, 5.th.	617,67	40.149	81	697.086	737.235
12	Christian Svendsens Gade 9, st.tv.	499,22	32.449	60	516.360	548.809
14	Christian Svendsens Gade 9, 1.tv.	573,84	37.300	58	499.148	536.448
15	Christian Svendsens Gade 9, 2.	1.106,91	71.949	122	1.049.932	1.121.881
16	Christian Svendsens Gade 9, 3.tv.	573,84	37.300	58	499.148	536.448
17	Christian Svendsens Gade 9, 4.	1.106,91	71.949	121	1.041.326	1.113.275
18	Christian Svendsens Gade 9, 5.	431,53	28.049	52	447.512	475.561
19	Christian Svendsens Gade 9, 1.th.	533,07	34.650	64	550.784	585.434
21	Christian Svendsens Gade 9, 3.th.	287,69	18.700	40	344.240	362.940
25	Christian Svendsens Gade 7, 1.tv.	456,91	29.699	54	464.724	494.423
27	Christian Svendsens Gade 7, 3.tv.	456,91	29.699	54	464.724	494.423
28	Christian Svendsens Gade 7, 4.	922,29	59.949	107	920.842	980.791
30	Christian Svendsens Gade 7, st.	879,98	57.199	108	929.448	986.647
31	Christian Svendsens Gade 7, 1.th.	465,38	30.250	54	464.724	494.974
32	Christian Svendsens Gade 7, 2.	922,29	59.949	108	929.448	989.397
33	Christian Svendsens Gade 7, 3.th.	465,38	30.250	54	464.724	494.974
35	Christian Svendsens Gade 7, 5.	812,30	52.800	98	843.388	896.187
36	Christian Svendsens Gade 5, st.	879,98	57.199	108	929.448	986.647
38	Christian Svendsens Gade 5, 2.tv.	456,91	29.699	54	464.724	494.423
39	Christian Svendsens Gade 5, 3.tv.	456,91	29.699	54	464.724	494.423
40	Christian Svendsens Gade 5, 4.tv.	456,91	29.699	54	464.724	494.423
41	Christian Svendsens Gade 5, 5.tv.	406,15	26.400	49	421.694	448.094
43	Christian Svendsens Gade 5, 1.	913,82	59.398	108	929.448	988.846
44	Christian Svendsens Gade 5, 2.th.	456,91	29.699	54	464.724	494.423
45	Christian Svendsens Gade 5, 3.th.	456,91	29.699	54	464.724	494.423
46	Christian Svendsens Gade 5, 4.th.	456,91	29.699	54	464.724	494.423
47	Christian Svendsens Gade 5, 5.th.	406,15	26.400	49	421.694	448.094
48	Christian Svendsens Gade 3, st.	846,14	54.999	108	929.448	984.447

Noter til årsrapporten

24 Specifikation af andelsværdi:

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi jf. § 6, stk. 1</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsværdi efter kvm</u>	<u>Samlet an- delsværdi</u>
49	Christian Svendsens Gade 3, 1.tv.	465,38	30.250	54	464.724	494.974
51	Christian Svendsens Gade 3, 3.tv.	465,38	30.250	54	464.724	494.974
52	Christian Svendsens Gade 3, 4.	922,29	59.949	107	920.842	980.791
53	Christian Svendsens Gade 3, 5.	829,22	53.899	98	843.388	897.287
55	Christian Svendsens Gade 3, 1.th.	456,91	29.699	54	464.724	494.423
56	Christian Svendsens Gade 3, 2.	922,29	59.949	108	929.448	989.397
57	Christian Svendsens Gade 3, 3.th.	456,91	29.699	54	464.724	494.423
60	Christian Svendsens Gade 1, st.	837,66	54.448	102	877.812	932.260
61	Christian Svendsens Gade 1, 1.tv.	490,76	31.899	61	524.966	556.865
62	Christian Svendsens Gade 1, 2.tv.	490,76	31.899	63	542.178	574.077
63	Christian Svendsens Gade 1, 3.tv.	490,76	31.899	63	542.178	574.077
64	Christian Svendsens Gade 1, 4.tv.	490,76	31.899	63	542.178	574.077
65	Christian Svendsens Gade 1, 5.tv.	490,76	31.899	62	533.572	565.471
67	Christian Svendsens Gade 1, 1.th.	439,98	28.599	54	464.724	493.323
68	Christian Svendsens Gade 1, 2.th.	439,98	28.599	54	464.724	493.323
69	Christian Svendsens Gade 1, 3.th.	439,98	28.599	54	464.724	493.323
70	Christian Svendsens Gade 1, 4.th.	439,98	28.599	54	464.724	493.323
71	Christian Svendsens Gade 1, 5.th.	414,60	26.949	51	438.906	465.855
72	Christian Svendsens Gade 1A, st.tv.	456,91	29.699	56	481.936	511.635
73	Christian Svendsens Gade 1A, 1.tv.	456,91	29.699	57	490.542	520.241
74	Christian Svendsens Gade 1A, 2.tv.	456,91	29.699	57	490.542	520.241
75	Christian Svendsens Gade 1A, 3.tv.	456,91	29.699	57	490.542	520.241
76	Christian Svendsens Gade 1A, 4.tv.	456,91	29.699	56	481.936	511.635
77	Christian Svendsens Gade 1A, 5.	1.023,01	66.496	129	1.110.174	1.176.670
78	Christian Svendsens Gade 1A, st.th.	753,07	48.950	83	714.298	763.248
79	Christian Svendsens Gade 1A, 1.th.	719,22	46.749	85	731.510	778.259
80	Christian Svendsens Gade 1A, 2.th.	719,22	46.749	85	731.510	778.259
81	Christian Svendsens Gade 1A, 3.th.	719,22	46.749	85	731.510	778.259
82	Christian Svendsens Gade 1A, 4.th.	719,22	46.749	83	714.298	761.047
		<u>43.272,88</u>	<u>2.812.737</u>	<u>5.094</u>	<u>43.838.964</u>	<u>46.651.701</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2015	2015	2016
Boligafgift, boliger	2.373.800	2.370.045	2.389.584
Boligafgift, erhverv	122.600	125.121	126.152
Vaskeri	74.400	-2.904	0
Andre indtægter	0	3.402	3.000
Indtægter i alt	2.570.800	2.495.664	2.518.736
Udgifter			
Ejendomsskatter	158.700	158.722	158.722
El-forbrug	20.000	19.058	20.000
Vandforbrug	180.000	153.238	160.000
Renovation	161.200	165.617	166.000
Forsikringer og abonnementer	92.500	81.440	85.000
Vicevært, trappevask og snerydning	192.000	192.628	195.000
Anden renholdelse	20.000	0	10.000
Administrationshonorar	80.000	89.036	82.400
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	25.000	25.750
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	22.200	18.500
Varmeregnskabshonorar	35.000	33.427	35.000
Øvrige foreningsomkostninger	53.400	60.347	50.000
Vedligeholdelse	428.700	158.582	417.590
	1.470.000	1.159.295	1.423.962
Renteudgifter, prioritetslån	552.600	552.626	529.851
Renteudgifter, Danske Bank	5.000	1.188	1.000
Renteindtægter, diverse	-1.000	-12	0
Udgifter i alt	2.026.600	1.713.097	1.954.813
Årets resultat	544.200	782.567	563.923
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0	0
Regulering deposita	0	-4.984	0
Afdrag prioritetsgæld	-544.200	-544.184	-563.923
Ændring i arbejdskapitalen	0	233.399	0
Arbejdskapital primo	21.000	21.078	254.000
Arbejdskapital ultimo	21.000	254.477	254.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		562.835	
Kortfristet gæld		-308.358	
		<u>254.477</u>	