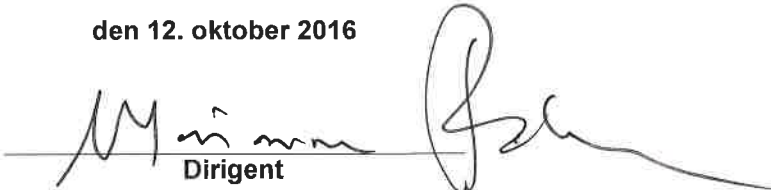


**Andelsboligforeningen
Nørre Vedbæk**

Årsrapport for 2015/2016

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 12. oktober 2016**


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	7
Balance pr. 30. juni 2016	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016/2017	20
Lejlighedsspecifikation	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Nørre Vedbæk
CVR-nr. 75 21 54 28

Adresse

Nørrebrogade 193
Vedbækgade 2
2200 København N

Bestyrelse

Simon Juul (Formand)
Tobias Berggren
Dorthe Lemvig

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/2016 for andelsboligforeningen **Nørre Vedbæk**.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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 6. september 2016

Bestyrelse



Simon Juul



Tobias Berggren



Dorthe Lemvig

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Nørre Vedbæk

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Nørre Vedbæk** for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, 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

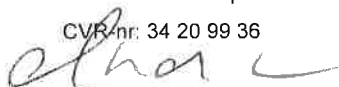
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 6. september 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Nørre Vedbæk 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, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med 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 afholdt 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.

Skat af årets resultat

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Passiver

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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 14.

Anvendt regnskabspraksis

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 24 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.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2015/2016	2015/2016	2014/2015
2	Boligafgift	626.150	626.100	595.007
3	Lejeindtægter	457.428	457.400	454.803
4	Øvrige indtægter	47.443	50.000	51.156
		<u>1.131.021</u>	<u>1.133.500</u>	<u>1.100.966</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	66.594	66.000	62.528
	Elforbrug	12.473	14.000	13.761
	Vandforbrug, 1.509 m ³ (1.582 m ³)	56.857	60.000	59.616
	Renovation	56.773	63.000	58.638
5	Forsikringer og abonnementer	44.108	70.000	67.588
6	Anden renholdelse	108.528	110.000	131.786
7	Foreningsomkostninger	156.926	160.000	180.673
8	Vedligeholdelse	69.911	100.000	58.564
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	311.569	0	0
		<u>883.739</u>	<u>643.000</u>	<u>633.154</u>
	Resultat før finansielle poster	247.282	490.500	467.812
	Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	-128.564	-30.000	-249.431
9	Finansielle indtægter	0	0	306
10	Finansielle omkostninger	-261.358	-276.500	-291.348
	Resultat før skat	-142.640	184.000	-72.661
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-142.640</u>	<u>184.000</u>	<u>-72.661</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	-96.395	0	722.040
	Betalte prioritetsafdrag	183.722	184.000	172.610
	Overført restandel af årets resultat	-229.967	0	-967.311
	Disponeret i alt	<u>-142.640</u>	<u>184.000</u>	<u>-72.661</u>

Balance pr. 30. juni 2016

Note	Aktiver	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2016	<u>29.500.000</u>	<u>29.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.500.000</u>	<u>29.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	7.250	7.133
20	Varmeregnskab	4.895	18.549
	Forudbetalte omkostninger	<u>11.631</u>	<u>12.428</u>
		<u>23.776</u>	<u>38.110</u>
14	Likvide beholdninger	<u>2.038.469</u>	<u>489.178</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.062.245</u>	<u>527.288</u>
	Aktiver i alt	<u>31.562.245</u>	<u>30.027.288</u>

Balance pr. 30. juni 2016

Note	Passiver	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	<u>1.483.000</u>	<u>1.483.000</u>
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	25.792.709	25.792.709
17	Overført resultat mv.	<u>-6.133.071</u>	<u>-6.086.826</u>
		<u>19.659.638</u>	<u>19.705.883</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>1.603.605</u>	<u>1.700.000</u>
		<u>1.603.605</u>	<u>1.700.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>22.746.243</u>	<u>22.888.883</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	<u>8.258.196</u>	<u>6.814.918</u>
		<u>8.258.196</u>	<u>6.814.918</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
21	Elregnskab	53.876	53.918
	Forudbetalt husleje og deposita, erhvervslejere	167.558	167.558
22	Øvrig gæld	<u>336.372</u>	<u>102.011</u>
		<u>557.806</u>	<u>323.487</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.816.002</u>	<u>7.138.405</u>
	Passiver i alt	<u>31.562.245</u>	<u>30.027.288</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2016

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)	Anskaffessummen	6.257.943
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015	29.500.000

Egenkapital jf. regnskabet 22.746.243

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -1.603.605

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	29.500.000	
Bogført værdi	<u>29.500.000</u>	<u>0</u>
		21.142.638

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	8.258.196	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>8.171.672</u>	<u>86.524</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 21.229.162

Andelshavere antal kvm 1.483

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2016 pr. m² 14.315

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 14.315

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2016	kr.	14.315
Værdi pr. 30. juni 2015	kr.	14.315
Værdi pr. 30. juni 2014	kr.	14.670
Værdi pr. 30. juni 2013	kr.	14.670
Værdi pr. 30. juni 2012	kr.	14.594
Værdi pr. 30. juni 2011	kr.	15.205

Noter til årsrapporten

Ikke revideret budget

	<u>2015/2016</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	626.150	626.100	595.007
	<u>626.150</u>	<u>626.100</u>	<u>595.007</u>
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, erhverv	457.428	457.400	454.803
	<u>457.428</u>	<u>457.400</u>	<u>454.803</u>
4. Øvrige indtægter			
Arbejdsweekend	2.000	2.000	5.000
Gebyrer ved rykning	200	0	200
Vaskeriindtægter	11.500	12.000	12.250
Salg af nøgler	112	0	560
Momsfradrag	33.631	36.000	33.146
	<u>47.443</u>	<u>50.000</u>	<u>51.156</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	41.315	66.000	63.845
Falck abonnement	2.793	4.000	3.743
	<u>44.108</u>	<u>70.000</u>	<u>67.588</u>
6. Anden renholdelse			
Alliance graffitti	7.575	10.000	7.239
Udskiftning af måtter	8.954	10.000	8.445
Gårdlaug	46.101	47.000	46.101
Anden renholdelse	2.273	3.000	3.251
Hovedrengøring af trapper	0	0	25.000
Trappevask og vinduespolering	43.625	40.000	41.750
	<u>108.528</u>	<u>110.000</u>	<u>131.786</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2015/2016</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
7. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	3.516		12.497
Kontorhold, porto og gebyrer	5.608		5.416
Gaver	2.350		780
Bestyrelses honorar	14.800		14.800
Hjemmeside	0		563
Omkostninger PBS	2.751		2.681
Abonnement ABF	3.990		3.950
Revision og regnskab	15.375		14.875
Nøgletal jf. Bekendtgørelse	1.250		1.250
Revisor, momsangivelse mv.	3.125		3.125
Revisor, deltagelse i møder	11.250		10.000
Revisor, assistance el- og varmeregnskab	2.875		4.250
Revisor, assistance salg og ændringer hos PBS mv.	3.750		4.875
Revisor, omlægning af lån	0		18.750
Revisor, assistance indberetning nøgletal	625		1.875
Revisor, møde samt rådgivning byggesag mv.	0		14.375
Bogføring- og administrativ assistance	51.000		49.375
Advokathonorar	9.375		0
Varmeregnskab	22.298		14.352
Elregnskab	2.988		2.884
	<u>156.926</u>	<u>160.000</u>	<u>180.673</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	<u>2015/2016</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
8. Vedligeholdelse			
Murer	685		0
Tømrer og snedker	6.125		0
Elektriker	3.069		4.251
Kloak, gård, gade	20.625		2.905
VVS-sanitet, vandrør mv.	0		3.295
VVS-varmeinstallationer	19.938		27.535
VVS-taget	0		5.913
Drift af vaskeri	8.331		8.507
Låsesmed	2.885		0
Småanskaffelser	2.195		128
Sikring af vinduer	4.064		0
Forsikringskader	0		6.030
Haveanlæg	1.994		0
Budgettet vedligeholdelse		100.000	
	<u>69.911</u>	<u>100.000</u>	<u>58.564</u>
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>306</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>306</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	261.339	276.500	291.333
Renteudgifter, bank	<u>19</u>	<u>0</u>	<u>15</u>
	<u>261.358</u>	<u>276.500</u>	<u>291.348</u>
11. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2016

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.180.514	4.433.903	643.526	6.257.943
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>1.180.514</u>	<u>4.433.903</u>	<u>643.526</u>	<u>6.257.943</u>
Afskrivninger primo	19.420	2.275.326	255.906	2.550.652
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>19.420</u>	<u>2.275.326</u>	<u>255.906</u>	<u>2.550.652</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	25.792.709
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25.792.709</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.161.094</u>	<u>2.158.577</u>	<u>387.620</u>	<u>29.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2016 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2015, som udgør kr. 29.500.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

Ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som dagsværdi har vi beregnet en afkastprocent på 2,59%.

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
13. Tilgodehavender		
Restance	7.250	4.850
Lejeregulering januar - juni 2015	0	2.283
	<u>7.250</u>	<u>7.133</u>

Noter til årsrapporten

			<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
14. Likvide beholdninger				
Kasse			371	402
Nordea driftskonto			2.032.849	478.968
Kassekonto Nordea			5.249	9.808
			<u>2.038.469</u>	<u>489.178</u>
15. Andelsindskud	Antal kvm	Pris		
Saldo primo	<u>1.483</u>	1.000	<u>1.483.000</u>	<u>1.483.000</u>
	1.483		<u>1.483.000</u>	<u>1.483.000</u>
16. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			25.792.709	25.792.709
Årets opskrivning			0	0
Årets nedskrivning			0	0
			<u>25.792.709</u>	<u>25.792.709</u>
17. Overført resultat mv.				
Tidligere års resultat			-6.086.826	-5.292.125
Betalte prioritetsafdrag			183.722	172.610
Overført restandel af årets resultat			-229.967	-967.311
			<u>-6.133.071</u>	<u>-6.086.826</u>
18. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo			0	0
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
Saldo primo			1.700.000	977.960
Årets hensættelse			0	722.040
Anvendt af årets hensættelse			-96.395	0
			<u>1.603.605</u>	<u>1.700.000</u>

Noter til årsrapporten

19. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-		Kursværdi
		restgæld	kurs	
1 Nykredit, 3,0272% kontantlån	6.631.196	6.649.841	100,0000	6.649.841
2 Nykredit, 2,50% obligationslån	1.627.000	1.627.000	93,5360	1.521.831
	<u>8.258.196</u>	<u>8.276.841</u>		<u>8.171.672</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritetsgæld
1 Nykredit, 3,0272% kontantlån	244.707	183.722	189.300
2 Nykredit, 2,50% obligationslån	16.632	0	0
	<u>261.339</u>	<u>183.722</u>	<u>189.300</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
1 Nykredit, 3,0272% kontantlån	24 1/4 år	-	-
2 Nykredit, 2,50% obligationslån	29 3/4 år	9 3/4 år	-

20. Varmeregnskab

	2015/2016	2014/2015
Varme indbetalt aconto	-77.210	-76.610
Køb af varme	95.013	107.735
Uafregnet varmeregskab tidligere år	-12.908	-12.576
	<u>4.895</u>	<u>18.549</u>

21. Elregnskab

El indbetalt aconto	-64.750	-63.700
Køb af el	40.180	40.592
Uafregnet elregnskab tidligere år	-29.306	-30.810
	<u>-53.876</u>	<u>-53.918</u>

22. Øvrig gæld

Grant Thornton	67.469	55.875
Forudbetalt boligafgift	23.025	6.865
Skyldige feriepenge	5.580	5.580
Skyldig A-skat mv.	1.261	1.261
Momsafregning	15.056	7.919
Kælderrenovering	197.775	0
Diverse regninger	26.206	24.511
	<u>336.372</u>	<u>102.011</u>

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 8.258.196, er der stillet sikkerhed på kr. 8.592.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2016 på kr. 29.500.000. Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, kr. 500.000 opbevares i Nordea.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

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

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

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

Noter til årsrapporten

24. 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	19	1.483
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	4	401
		<hr/>	<hr/>
		23	1.884
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	324
B6	I alt	<hr/>	<hr/>
		23	2.208

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

D1	Stiftelsesår			1984	
D2	Ejendommens opførelsesår			1884	

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1	Anvendt vurderingsprincip			Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015	
----	---------------------------	--	--	---	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.500.000	13.361
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.603.605	726
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,44%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke 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

24. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	443	443
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	308	1.141
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm		

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	381.480	26%
Øvrige omkostninger	502.259	34%
Finansielle poster, netto	389.922	27%
Afdrag	183.722	13%
I alt	<u>1.457.383</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 55%

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>112</u>	<u>-49</u>	<u>-96</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	19.892	13.361
	Valuarvurdering	Ej vurderet	Ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	4.220	2.834
K1	Foreslået andelsværdi (Vær opmærksom på rentefradragsmodel)	14.315	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.554	
K3	Teknisk andelsværdi	18.869	
	Reserver uden for andelsværdi	1.081	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	39	27	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>141</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>39</u>	<u>27</u>	<u>173</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 70%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>92</u>	<u>116</u>	<u>124</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016/2017

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2015/2016	2015/2016	2016/2017
Boligafgift	626.100	626.150	657.300
Lejeindtægter	457.400	457.428	457.400
Andre indtægter	50.000	47.443	50.000
Indtægter i alt	1.133.500	1.131.021	1.164.700
Udgifter			
Ejendomsskatter	66.000	66.594	71.000
El-forbrug	14.000	12.473	14.000
Vandforbrug	60.000	56.857	60.000
Renovation	63.000	56.773	60.000
Forsikringer og abonnementer	70.000	44.108	50.000
Anden renholdelse	110.000	108.528	135.000
Foreningsomkostninger	160.000	156.926	160.000
Vedligeholdelse	100.000	69.911	100.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	311.569	1.300.000
	643.000	883.739	1.950.000
Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	30.000	128.564	0
Renteudgifter, prioritetslån	276.500	261.339	288.000
Renteudgifter, bank	0	19	0
Udgifter i alt	949.500	1.273.661	2.238.000
Årets resultat	184.000	-142.640	-1.073.300
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Renovering af kælder	-1.700.000	0	0
Hjemtagelse af nyt lån	1.500.000	1.627.000	0
Afdrag prioritetsgæld	-184.000	-183.722	-189.300
Ændring i arbejdskapitalen	-200.000	1.300.638	-1.262.600
Arbejdskapital primo	204.000	203.801	1.504.000
Arbejdskapital ultimo	4.000	1.504.439	241.400
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		2.062.245	
Kortfristet gæld		-557.806	
		<u>1.504.439</u>	

Lejlighedsspecikation for ejendommen
Nørrebrogade 193/Vedbækgade 2, 2200 København N

<u>Lejl.nr. & etage/side</u>	<u>Areal m²</u>	<u>Navn på beboerne</u>	<u>Boligafgift og leje 01.07.2016</u>	<u>Aconto varme</u>
<u>Nørrebrogade 193:</u>				
1. st. 1.	LE 150	Philosophique ApS	18.655,00	1.240,00
2. st. 2.	LE 69	Guldsmed, Ahmed Mirza Mohamed Ali	7.311,50	265,00
3. st. 3.	LE 48+69	Alhoda Halal Slagter ApS	7.604,50	375,00
4. 1.tv.	A 97	Maria Lemvig	3.582,69	490,00
5. 1.th.	A 93	Jan Krolak	3.434,93	380,00
6. 2.tv.	A 97	Helene Møller	3.582,69	425,00
7. 2.th.	A 93	Inge Lise Larsen	3.434,93	490,00
8. 3.tv.	A 97	Jes Østergaard Andersen	3.582,69	610,00
9. 3.th.	A 93	Tobias Berggren Jensen	3.434,93	510,00
10. 4.tv.	A 97	Thomas Kai Nielsen	3.582,69	750,00
11. 4.th.	A 93	Olga Pokrovskaja	3.434,93	450,00
12. 5.tv.	A 63	Annie Hoff	2.326,90	500,00
13. 5.th.	A 46	Katarina Egsgaard	1.699,00	290,00
<u>Vedbækgade 2:</u>				
14. st.th.	LE 62	Rejsebureau v/Adham Abou Taleb	4.548,00	210,00
15. 1.tv.	A 50	Jan Olesen	1.846,75	315,00
16. 1.th.	A 80	Anne Bergsbo	2.954,79	300,00
17. 2. sal	A 130	P. Bergsbo & Dorthe Lemvig	4.801,53	1.200,00
19. 3.tv.	A 50	Emilie S. Gotthardt	1.846,75	315,00
20. 3.th.	A 80	Christine Andersen & Simon Juul	2.954,79	375,00
21. 4.tv.	A 50	Dida Jørgensen	1.846,75	190,00
22. 4.th.	A 80	Trine Vand	2.954,79	350,00
23. 5.tv.	A 34	Mia Kristensen	1.255,78	600,00
24. 5.th.	A 60	A. Buch & R.S. Palkinn	2.216,09	400,00
I alt	<u>1.881</u>		<u>92.893,40</u>	<u>11.030,00</u>