

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Skydebanen

Årsrapport for 2015

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 25. april 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 | 24 |

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Skydebanen
CVR-nr. 13 30 22 43

Adresse

Istedgade 55 - 59
Skydebanegade 2 – 50
Skydebanegade 1 – 31
Sønder Boulevard 26 - 32
1709 København V

Bestyrelse

Eva M. Madsen (Formand)
Denis Bowers (Næstformand)
Marie Hindhede
Rikke Fregerslev Ludwigsen
Morten Friis

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 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 **Skydebanen**.

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 6. april 2016

Bestyrelse



Eva M. Madsen

Denis Bowers

Marie Hindhede



Rikke Fregerslev Ludwigsen



Morten Friis



Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 14 B
1264 København K
Tlf. 33 43 78 00

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Skydebanen

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Skydebanen** 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.

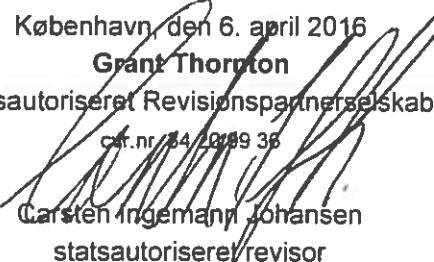
En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller 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 6. april 2016
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Cof.nr. 84/2009/36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Skydebanen 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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer 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 afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 fremførsel, 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.

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

| | | | |
|------------------------------|-------|-------|-------|
| Inventar og driftsmidler mv. | 10 år | eller | 10,0% |
|------------------------------|-------|-------|-------|

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip C i andelsboligloven.

Andelsværdi

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

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 30 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 budget | | |
|------|---|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2015 | 2015 | 2014 |
| | Boligafgift | 19.374.402 | 19.352.977 | 18.868.822 |
| 2 | Lejeindtægter | 1.830.932 | 1.874.369 | 1.738.679 |
| 3 | Drift af vaskeriet | -15.411 | -41.000 | -131.492 |
| 4 | Drift af Skydebanegade 1, st. | 16.724 | -22.400 | 4.730 |
| | | <u>21.206.647</u> | <u>21.163.946</u> | <u>20.480.739</u> |
| | Omkostninger | | | |
| | Ejendomsskat | 2.481.833 | 2.481.840 | 2.332.550 |
| | Elforbrug | 434.531 | 411.460 | 395.055 |
| | Vandforbrug | 1.132.975 | 1.176.920 | 988.514 |
| | Renovation og renholdelse af fortorv | 1.123.595 | 1.129.440 | 1.113.669 |
| | Fællesgårdlaugsbidrag | 248.493 | 273.560 | 261.976 |
| 5 | Forsikringer og abonnementer | 537.710 | 604.960 | 541.641 |
| 6 | Anden renholdelse | 498.296 | 574.650 | 527.052 |
| 7 | Personaleomkostninger | 790.829 | 852.300 | 745.941 |
| 8 | Foreningsomkostninger og administration | 1.320.873 | 1.401.072 | 1.395.566 |
| 19 | Antenneregnskab, YouSee | 324.748 | 0 | 0 |
| 9 | Vedligeholdelse | 965.875 | 951.480 | 913.482 |
| 10 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 1.246.735 | 6.225.000 | 229.616 |
| | Indvendig vedligeholdelse for lejere | 37.169 | 37.270 | 37.969 |
| | Små gårde | 104.444 | 100.000 | 24.534 |
| 15 | Afskrivning | 212.301 | 155.181 | 212.300 |
| | | <u>11.460.407</u> | <u>16.375.133</u> | <u>9.719.865</u> |
| | Resultat før finansielle poster | 9.746.240 | 4.788.813 | 10.760.874 |
| | Omprioriteringsomkostninger | 0 | 0 | -2.612.783 |
| 11 | Finansielle indtægter | 1.529.461 | 1.500.000 | 4.769.358 |
| 12 | Finansielle omkostninger | -8.285.676 | -7.802.466 | -9.400.507 |
| | Resultat før skat | 2.990.025 | -1.513.653 | 3.516.942 |
| 13 | Skat af årets resultat | 0 | 0 | 0 |
| | Årets resultat | <u>2.990.025</u> | <u>-1.513.653</u> | <u>3.516.942</u> |
| | Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Overført til "Andre reserver" | -3.639.097 | 0 | -52.918.953 |
| | Betalle prioritetsafdrag | 9.419.090 | 9.419.090 | 8.079.668 |
| | Udtrækning af obligationer | -4.801.555 | 0 | 0 |
| | Regnskabsmæssige afskrivninger | -212.301 | -155.181 | -212.300 |
| | Overført restandel af årets resultat | 2.223.888 | -10.777.562 | 48.568.527 |
| | Disponeret i alt | <u>2.990.025</u> | <u>-1.513.653</u> | <u>3.516.942</u> |

Balance pr. 31. december 2015

| Note | Aktiver | 2015 | 2014 |
|------|--|--------------------|--------------------|
| | Anlægsaktiver | | |
| | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter: | | |
| 14 | Dagsværdi pr. 31. december 2015 | 648.000.000 | 648.000.000 |
| 15 | Inventar, driftsmateriel mv. | 883.943 | 1.144.148 |
| | | <u>648.883.943</u> | <u>649.144.148</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver | | |
| 16 | Mellemregning altanregnskab (runde I) | 24.482.957 | 25.155.432 |
| 17 | Mellemregning altanregnskab (runde II) | 2.142.330 | 2.186.655 |
| | Obligationsbeholdning (IS-sikring) | 91.924.204 | 0 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>118.549.491</u> | <u>27.342.087</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>767.433.434</u> | <u>676.486.235</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| 18 | Tilgodehavender | 793.809 | 475.138 |
| 19 | Antenneregnskab | 0 | 226.626 |
| | Forudbetalte omkostninger | 220.558 | 258.721 |
| | Indestående Grundejernes Investeringsfond | 1.828.017 | 1.698.679 |
| | | <u>2.842.384</u> | <u>2.659.164</u> |
| 20 | Likvide beholdninger | <u>36.456.029</u> | <u>123.408.115</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>39.298.413</u> | <u>126.067.279</u> |
| | Aktiver i alt | <u>806.731.847</u> | <u>802.553.514</u> |

Balance pr. 31. december 2015

| Note | Passiver | 2015 | 2014 |
|------|--|--------------------|--------------------|
| | Egenkapital | | |
| 21 | Andelsindskud | 14.934.365 | 14.891.965 |
| | Reserver | | |
| 22 | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | 456.041.644 | 456.041.644 |
| 23 | Overført resultat mv. | -116.556.318 | -131.835.461 |
| | | <u>339.485.326</u> | <u>324.206.183</u> |
| | Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | | |
| 24 | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | 76.441.950 | 80.081.047 |
| 24 | Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner | 205.731 | 189.100 |
| | | <u>76.647.681</u> | <u>80.270.147</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>431.067.372</u> | <u>419.368.295</u> |
| | Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond | 1.828.017 | 1.698.679 |
| | Hensatte forpligtelser | <u>1.828.017</u> | <u>1.698.679</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| 25 | Prioritetsgæld | 270.438.380 | 279.857.470 |
| 25 | Prioritetsgæld altanlån (runde I), 4,5664% | 24.480.260 | 25.308.838 |
| 25 | Prioritetsgæld altanlån (runde II), 3,5616% | 2.141.313 | 2.185.401 |
| 25 | Markedsværdi af swapaftale | 58.709.342 | 65.277.735 |
| | Deposita og forudbetalt leje | 4.263.358 | 4.153.001 |
| | | <u>360.032.653</u> | <u>376.782.445</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 26 | Varmeregnskab | 1.028.287 | 528.167 |
| 27 | Internetregnskab | 1.221.917 | 1.008.233 |
| | Indvendig vedligeholdelse for lejere | 405.250 | 412.191 |
| | Deposita, altanrunde III | 168.000 | 0 |
| | Afregning af salg af andele | 9.357.971 | 1.284.205 |
| 28 | Øvrig gæld | 1.622.380 | 1.471.299 |
| | | <u>13.803.805</u> | <u>4.704.095</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>373.836.458</u> | <u>381.486.540</u> |
| | Passiver i alt | <u>806.731.847</u> | <u>802.553.514</u> |
| 1 | Andelskroneberegning | | |
| 29 | Eventualforpligtelse | | |
| 30 | 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 | 192.842.299 |
| b) | Handelsværdi som udlejningsejendom | ej vurderet |
| c) | Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 | 1.238.000.000 |

Egenkapital jf. regnskabet 431.067.372

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -76.647.681

Ejendommens værdi reguleres således:

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Værdi jf. punkt C ovenfor | 1.238.000.000 | |
| Bogført værdi | <u>648.000.000</u> | <u>590.000.000</u> |
| | | 944.419.691 |

Regulering af prioritetsgæld:

| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten | 297.059.953 | |
| Kursværdi prioritetsgæld | <u>298.204.901</u> | <u>-1.144.948</u> |

Værdi til fordeling på solgte andele 943.274.743

Andelshavere antal kvm 29.945,23

Andelskroneværdi pr. 31. december 2015 pr. m² 31.500

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 31.500

Andelskronen har udviklet sig således:

| | | |
|-----------------------------|-----|--------|
| Værdi pr. 31. december 2015 | kr. | 31.500 |
| Værdi pr. 31. december 2014 | kr. | 26.100 |
| Værdi pr. 31. december 2013 | kr. | 25.039 |
| Værdi pr. 31. december 2012 | kr. | 24.335 |
| Værdi pr. 31. december 2011 | kr. | 24.600 |

Noter til årsrapporten

| | Ikke revideret budget | | |
|---|-----------------------|------------------|------------------|
| | 2015 | 2015 | 2014 |
| 2. Lejeindtægter | | | |
| Lejeindtægter, boliger | 597.499 | 594.190 | 621.740 |
| Heraf hensat til GI § 18 og 18B | -129.338 | 0 | -174.887 |
| Lejeindtægter, erhverv | 1.210.708 | 1.192.428 | 1.169.176 |
| Lejeindtægter, kældre og loftsrum | 113.751 | 112.751 | 119.863 |
| Overtaget indvendig vedligeholdelse | 34.476 | 0 | 0 |
| Tab / gevinst ved fraflyttere mv. | 3.836 | -25.000 | 2.787 |
| | <u>1.830.932</u> | <u>1.874.369</u> | <u>1.738.679</u> |
| 3. Drift af vaskeriet | | | |
| Vaskeriindtægter | 531.082 | 554.000 | 504.980 |
| El- og varmemeforbrug | -155.006 | -180.000 | -155.166 |
| Vandforbrug, anslået | -75.000 | 0 | -70.000 |
| Sæbe/vaskekort | -157.527 | -235.000 | -235.925 |
| Gebyrer ved vaskeritransaktioner | -25.920 | -27.000 | -26.064 |
| Rengøring i vaskeriet | -50.000 | -50.000 | -50.000 |
| Reparationer | -34.836 | -55.000 | -51.207 |
| Afskrivninger | -47.904 | -48.000 | -47.904 |
| | <u>-15.111</u> | <u>-41.000</u> | <u>-131.286</u> |
| Omkodning vaskekort | -300 | 0 | -206 |
| | <u>-15.411</u> | <u>-41.000</u> | <u>-131.492</u> |
| 4. Drift af Skydebanegade 1, st. | | | |
| Lejeindtægter v/beboerlokale | 69.080 | 50.000 | 61.680 |
| Reklameplads | 12.600 | 12.600 | 12.338 |
| Driftsudgifter, beboer- og viceværtlokale | -64.956 | -85.000 | -69.288 |
| | <u>16.724</u> | <u>-22.400</u> | <u>4.730</u> |
| 5. Forsikringer og abonnementer | | | |
| Ejendomsforsikring | 425.320 | 425.320 | 419.861 |
| Arbejdsskade | 8.416 | 10.000 | 8.208 |
| Erhvervsforsikring | 0 | 10.000 | 5.772 |
| Glasforsikring | 8.714 | 10.000 | 9.886 |
| AXA forsikring, all risks | 1.006 | 10.000 | 7.005 |
| Falck | 94.254 | 139.640 | 90.909 |
| | <u>537.710</u> | <u>604.960</u> | <u>541.641</u> |

Noter til årsrapporten

| | Ikke revideret budget | |
|-------------|----------------------------------|-------------|
| 2015 | 2015 | 2014 |

Noter til årsrapporten

| | Ikke revideret budget | | |
|--|-----------------------|------------------|------------------|
| | 2015 | 2015 | 2014 |
| 6. Anden renholdelse | | | |
| Trappevask og vinduespolering | 356.102 | 365.000 | 352.775 |
| Skaktrengøring | 37.514 | 77.000 | 68.663 |
| Snerydning | 15.000 | 15.000 | 24.808 |
| Grafitti | 27.649 | 27.650 | 26.986 |
| Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner | 62.031 | 90.000 | 53.820 |
| | <u>498.296</u> | <u>574.650</u> | <u>527.052</u> |
| 7. Personaleomkostninger | | | |
| Lønninger og feriepenge | 770.634 | 791.500 | 740.713 |
| Lønrefusion | 0 | 0 | -16.366 |
| Viceværtsservice | 7.047 | 20.000 | 7.312 |
| ATP m.v. | 9.122 | 9.800 | 9.199 |
| Varme mandskabsrum, arbejdstøj | 4.026 | 9.000 | 1.078 |
| Kurser | 0 | 12.000 | 0 |
| Feriepengeregulering | 0 | 10.000 | 4.005 |
| | <u>790.829</u> | <u>852.300</u> | <u>745.941</u> |
| 8. Foreningsomkostninger og administration | | | |
| Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmøder | 17.756 | 40.000 | 31.844 |
| Repræsentation, gaver og blomster | 7.691 | 6.000 | 9.426 |
| Fællesarrangementer/beboerfester | 161.000 | 167.000 | 162.853 |
| Bestyrelseshonorar | 162.500 | 162.500 | 145.948 |
| Kontorhold | 21.435 | 25.000 | 12.007 |
| Porto og gebyrer | 39.700 | 9.600 | 40.348 |
| Porto og kopier, administrator | 37.539 | 80.000 | 85.187 |
| Telefonhold | 12.628 | 12.000 | 10.001 |
| Drift EDB | 3.014 | 10.000 | 0 |
| Revision og regnskab, incl. trykning | 65.000 | 78.000 | 68.750 |
| Anden assistance revisor, underskudsregistrering mv. | 2.313 | 0 | 0 |
| Div.adm rådgivning | 29.375 | 50.000 | 90.313 |
| Administrationshonorar | 563.115 | 563.115 | 566.115 |
| WEB-adgang | 2.950 | 3.000 | 3.000 |
| Varmeregnskab | 194.857 | 194.857 | 169.774 |
| | <u>1.320.873</u> | <u>1.401.072</u> | <u>1.395.566</u> |

Noter til årsrapporten

| | Ikke revideret budget | | |
|--|-----------------------|------------------|----------------|
| | 2015 | 2015 | 2014 |
| 9. Vedligeholdelse | | | |
| Murer | 85.506 | | 57.525 |
| Maler | 3.494 | | 0 |
| Tømrer og snedker | 52.567 | | 64.919 |
| Elektriker | 106.442 | | 115.025 |
| VVS-sanitet | 128.288 | | 111.027 |
| VVS-varmeinstallationer | 110.392 | | 31.641 |
| Reparation af porttelefonanlæg | 11.153 | | 17.029 |
| Låsesmed | 72.736 | | 50.279 |
| Glarmester | 0 | | 11.221 |
| Ventilationsanlæg | 63.711 | | 64.131 |
| Skadedyrsbekæmpelse | 156.364 | 126.480 | 126.169 |
| Reparation af mobilsug | 64.228 | | 74.050 |
| Tag og tagrender | 22.113 | | 6.156 |
| Vejvedligeholdelse | 39.375 | | 0 |
| Teknikerhonorar | 22.929 | | 17.124 |
| Kloakarbejde | 0 | 25.000 | 18.766 |
| Have- og gårdanlæg | 32.333 | | 116.440 |
| Hårde hvidevarer | -5.756 | | 31.980 |
| Budgetteret vedligeholdelse | | 800.000 | |
| | <u>965.875</u> | <u>951.480</u> | <u>913.482</u> |
| 10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | |
| Mobilsug | 0 | | 53.261 |
| Koldt- og varmtvandsmålere | 0 | | 14.463 |
| Maling af trappeopgange | 1.162.095 | | 0 |
| Ventilation | 56.250 | | 0 |
| Rep. af affaldsrør i fortov | 0 | | 108.903 |
| Facadegennemgang | 20.750 | | 15.525 |
| Servicetjek af drift | 0 | | 13.144 |
| Oprydning loftsgange | 7.640 | | 24.320 |
| | <u>1.246.735</u> | <u>6.225.000</u> | <u>229.616</u> |

Noter til årsrapporten

| | | Ikke revideret budget | |
|---|------------------|--------------------------|------------------|
| | 2015 | 2015 | 2014 |
| 11. Finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter, driftskonto | 35.566 | 100.000 | 183.437 |
| Renteindtægter, aftalekonti | 16.456 | 0 | 93.644 |
| Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond | 26.723 | 0 | 23.837 |
| Renteindtægter, debitorer | 232 | 0 | 1.048 |
| Kursregulering obligationer | 0 | 0 | 2.048.155 |
| Renteindtægter, obligationer (IS-sikring) | <u>1.450.484</u> | <u>1.400.000</u> | <u>2.419.237</u> |
| | <u>1.529.461</u> | <u>1.500.000</u> | <u>4.769.358</u> |
| 12. Finansielle omkostninger | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelselån | 209.285 | 902.466 | 1.620.973 |
| Prioritetsrenter og bidrag | 739.049 | 0 | 1.131.881 |
| Swap-renter Nykredit | 7.084.227 | 6.900.000 | 6.647.653 |
| Kursregulering obligationer | <u>253.115</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>8.285.676</u> | <u>7.802.466</u> | <u>9.400.507</u> |
| 13. Skat af årets resultat | | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | <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.

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:

| | <u>Købspris</u> | <u>Forbedringer</u> | <u>Installationer</u> | <u>Ejendom i alt</u> |
|------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|
| Kostpris primo | 37.201.698 | 154.756.658 | 0 | 191.958.356 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | 37.201.698 | 154.756.658 | 0 | 191.958.356 |
| Afskrivninger primo | | | | 0 |
| Årets afskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afskrivninger ultimo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Opskrivninger primo | 456.041.644 | 0 | 0 | 456.041.644 |
| Årets opskrivninger | 252.000.000 | 0 | 0 | |
| Tilbageført opskrivning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 708.041.644 | 0 | 0 | 456.041.644 |
| Regnskabsmæssig værdi | 745.243.342 | 154.756.658 | 0 | 648.000.000 |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 med udgangspunkt i den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2015, som udgør kr. 1.238.000.000. Den offentlige vurdering er ikke vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien. Der er foretaget en nedskrivning på kr. 238.000.000.

Ved anvendelse af den afkastbaserede beregning som dagsværdi har vi beregnet en afkastprocent på 2%.

Det må antages, at den afkastbaserede beregning er følsom over for renteudsving.

| 15. Installationer og inventar | <u>Anskaffel- sessum</u> | <u>Akk. af- skrivning</u> | <u>Årets af- skrivning</u> | <u>Saldo ultimo</u> |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Vaskemaskiner 2013 | 246.957 | 49.392 | 24.697 | 172.868 |
| Vaskemaskine 2014 | 47.475 | 4.747 | 4.747 | 37.981 |
| Tørretumblere | 143.050 | 100.135 | 14.305 | 28.610 |
| Strygerulle | 41.556 | 16.620 | 4.155 | 20.781 |
| Fejemaskine | 40.895 | 32.712 | 4.089 | 4.094 |
| Doprime varmemålere | 547.308 | 328.386 | 54.731 | 164.191 |
| Udskiftning dørtелефoner | 1.484.496 | 890.700 | 148.450 | 445.346 |
| Printer mv. | 50.320 | 35.217 | 5.031 | 10.072 |
| | <u>2.602.057</u> | <u>1.457.909</u> | <u>260.205</u> | <u>883.943</u> |

Noter til årsrapporten

| | | |
|--|------------|-------------------|
| 16. Mellemregning altanregnskab (runde I) | | 2015 |
| Afholdte omkostninger | | 24.050.713 |
| Finansieringsomkostninger | | 3.508.957 |
| Renteindtægter, aftaleindskud | | -1.796.688 |
| Renteudgifter, prioritetsgæld | | 10.825.684 |
| | | <u>36.588.666</u> |
| Indestående Nykredit, aftalekonto | 216.423 | |
| Kontante indfrielse | -2.963.747 | |
| Ydelser på gældsbreve | -9.358.385 | -12.105.709 |
| | | <u>24.482.957</u> |

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2015 på kr. 24.480.260.

| | | |
|---|----------|------------------|
| 17. Mellemregning altanregnskab (runde II) | | 2015 |
| Afholdte omkostninger | | 2.469.356 |
| Finansieringsomkostninger | | 236.437 |
| Renteudgifter, prioritetsgæld | | 239.418 |
| | | <u>2.945.211</u> |
| Indestående Nykredit, aftalekonto | 0 | |
| Kontante indfrielse | -518.362 | |
| Ydelser på gældsbreve | -284.519 | -802.881 |
| | | <u>2.142.330</u> |

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2015 på kr. 2.141.313.

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|----------------|-----------------|
| 18. Tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende leje, indskud mv. | 36.691 | 33.171 |
| Udlæg ved salg af lejligheder | 197.013 | 28.573 |
| Renter obligationer 4.kvt.15 | 354.646 | 0 |
| Udbetaling Grundejernes Investeringsfond | 50.449 | 0 |
| Afdragsordning | 97.509 | 100.291 |
| Forsikringsager | 57.501 | 313.103 |
| | <u>793.809</u> | <u>475.138</u> |
| 19. Antenneregnskab | | |
| Primo saldo | -226.626 | -174.530 |
| Opkrævet aconto antennebidrag | 524.111 | 523.200 |
| Betalt til You See kabel tv | -622.233 | -575.296 |
| Overført til driften og afskrevet | 324.748 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>-226.626</u> |

Noter til årsrapporten

| | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|------------|---|---------------------|---------------------|
| 20. | Likvide beholdninger | | |
| | Kassebeholdning, gårdene | 11.992 | 10.351 |
| | Kassebeholdning, festudvalg | 2.500 | 1.000 |
| | Nykredit, andelsboligkredit | 26.232.074 | 113.218.262 |
| | Nykredit, aftalekonto | 10.143.404 | 10.126.963 |
| | Nykredit, bestyrelseskonto | 35.090 | 19.883 |
| | Nykredit, netkonto | 30.969 | 30.969 |
| | Nykredit, omprioriteringskonti | 0 | 687 |
| | | <u>36.456.029</u> | <u>123.408.115</u> |
| 21. | Andelsindskud | | |
| | | <u>Antal kvm</u> | <u>Pris</u> |
| | Saldo primo | 29.775,43 | 500 |
| | Nedsat indskud | 85,00 | 50 |
| | Solgt i årets løb | 84,80 | 500 |
| | | <u>29.945,23</u> | |
| | | <u>14.934.365</u> | <u>14.891.965</u> |
| 22. | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | | |
| | Opskrivning primo | 456.041.644 | 438.041.644 |
| | Årets opskrivning | 0 | 18.000.000 |
| | Årets nedskrivning | 0 | 0 |
| | | <u>456.041.644</u> | <u>456.041.644</u> |
| 23. | Overført resultat mv. | | |
| | Værdiregulering swap-aftale, primo | -65.277.735 | -37.934.060 |
| | Årets værdiregulering swap-aftale | 6.568.393 | -27.343.675 |
| | | <u>-58.709.342</u> | <u>-65.277.735</u> |
| | Tidligere års resultat | -66.557.726 | -122.993.621 |
| | Merværdi ved salg af andele | 1.654.611 | 0 |
| | Offentlig støtte på afdrag prioritetsgælden | 427.017 | 0 |
| | Betalte prioritetsafdrag | 4.617.535 | 8.079.668 |
| | Regnskabsmæssige afskrivninger | -212.301 | -212.300 |
| | Overført restandel af årets resultat | 2.223.888 | 48.568.527 |
| | | <u>-57.846.976</u> | <u>-66.557.726</u> |
| | Overført reserver i alt | <u>-116.556.318</u> | <u>-131.835.461</u> |

Noter til årsrapporten

| 24. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------------|--------------------|
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | | |
| Saldo primo | 80.081.047 | 133.000.000 |
| Årets hensættelse | 0 | 0 |
| Anvendt af årets hensættelse | <u>-3.639.097</u> | <u>-52.918.953</u> |
| | <u>76.441.950</u> | <u>80.081.047</u> |
| Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder | | |
| Vedligeholdelse altaner | 189.100 | 139.060 |
| Årets hensættelse | 49.680 | 50.040 |
| Anvendt af årets hensættelse | <u>-33.049</u> | <u>0</u> |
| | <u>205.731</u> | <u>189.100</u> |

| 25. Prioritetsgæld | Obligations- | | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Nr. | <u>Restgæld</u> | <u>restgæld</u> | <u>kurs</u> | <u>Kursværdi</u> |
| 1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396% | 11.056.759 | 11.346.341 | 97,20 | 11.028.643 |
| 2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740% | 13.389.770 | 13.738.129 | 97,20 | 13.353.461 |
| 3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456% | 25.313.786 | 25.933.144 | 97,20 | 25.207.016 |
| 4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456% | 4.713.480 | 4.828.806 | 97,20 | 4.693.599 |
| 5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840% | 39.681.753 | 40.644.913 | 97,20 | 39.506.855 |
| 6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456% | 19.556.362 | 20.034.852 | 97,20 | 19.473.876 |
| 7 Nykredit, var.obl.lån | 23.940.470 | 23.940.470 | 100,22 | 23.993.139 |
| 8 Nykredit, var.obl.lån | <u>132.786.000</u> | <u>132.786.000</u> | 100,07 | <u>132.872.311</u> |
| | 270.438.380 | 273.252.655 | | 270.128.902 |
| 9 Nykredit, kont.lån, 4,5664% | 24.480.260 | 25.919.237 | 100,00 | 25.919.237 |
| 10 Nykredit, kont.lån, 3,5616% | <u>2.141.313</u> | <u>2.156.762</u> | 100,00 | <u>2.156.762</u> |
| | <u>297.059.953</u> | <u>301.328.654</u> | | <u>298.204.901</u> |

Noter til årsrapporten

| 25. Nr. Prioritetsgæld | Renter og bidrag | Afdrag i året | Kortfristet andel af prioritetsgæld |
|--|------------------|---------------|-------------------------------------|
| | | | |
| 1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396% | 259.152 | 808.241 | 826.299 |
| 2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740% | 320.131 | 1.076.230 | 110.653 |
| 3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456% | 597.741 | 2.038.214 | 2.083.878 |
| 4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456% | 111.301 | 379.520 | 388.022 |
| 5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840% | 958.321 | 3.542.247 | 3.622.990 |
| 6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456% | 461.789 | 1.574.638 | 1.609.916 |
| Rentestøttede i alt | 2.708.435 | 9.419.090 | 8.641.758 |
| Ydelsesstøtte fra det offentlige | -2.499.150 | 0 | 0 |
| | 209.285 | 9.419.090 | 8.641.758 |
| 7 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån | 182.510 | 0 | 0 |
| 9+10 Renteudgifter Nyk 4,5664%, kontant altanlån | 1.357.546 | 0 | 0 |
| Renteindtægter, andelshavere | -1.357.546 | 0 | 0 |
| 8 Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån | 556.539 | 0 | 0 |
| Swap-aftale renteudgift | 7.084.227 | 0 | 0 |
| | 8.032.561 | 9.419.090 | 8.641.758 |

| Nr. Låneoplysninger | Restløbetid | Resterende afdragsfrihed | Rente-tilpasning |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------|
| | | | |
| 1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396% | 12,25 | 0 | - |
| 2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740% | 11,25 | 0 | - |
| 3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456% | 11,25 | 0 | - |
| 4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456% | 11,25 | 0 | - |
| 5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840% | 10,25 | 0 | - |
| 6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456% | 12,25 | 0 | - |
| 7 Nykredit, var.obl.lån | 19,50 | 19,50 | - |
| 8 Nykredit, var.obl.lån | 26,75 | 26,75 | - |

Lån nr. 8

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykredit realkreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%.

Lån nr. 7

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

Der er herudover tinglyst indekslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2015 kr. 390.362.771. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Noter til årsrapporten

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 26. Varmeregnskab | | |
| Varme indbetalt aconto | 3.390.550 | 3.319.256 |
| Køb af varme | -2.391.137 | -2.729.808 |
| Energimærkning | 0 | -17.988 |
| Ej afregnet varme tidligere år | <u>28.874</u> | <u>-43.293</u> |
| | <u>1.028.287</u> | <u>528.167</u> |
| | | |
| 27. Internetregnskab | | |
| Primo saldo | 1.008.233 | 786.810 |
| Opkrævet netbidrag | 361.008 | 361.008 |
| Betalte driftsudgifter | <u>-147.324</u> | <u>-139.585</u> |
| | <u>1.221.917</u> | <u>1.008.233</u> |
| | | |
| 28. Øvrig gæld | | |
| Grant Thornton | 65.000 | 68.750 |
| Mellemregning administrator | 53.329 | 140.878 |
| Forudbetalt leje og boligafgift | 230.217 | 179.982 |
| Mellemregning tidligere beboere | 51.127 | 51.127 |
| Københavns Energi | 287.912 | 360.075 |
| Tinglysningsgebyrer, altaner | 3.320 | 0 |
| Diverse regninger | 831.641 | 572.233 |
| Skyldig A-skat mv. | 28.089 | 26.509 |
| Skyldige feriepenge | <u>71.745</u> | <u>71.745</u> |
| | <u>1.622.380</u> | <u>1.471.299</u> |

Noter til årsrapporten

29. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 297.059.953, er der stillet sikkerhed på kr. 311.670.773 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 900.000.000.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Bank ligger foreningens obligationsbeholdning nom. kr. 94.572.226.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 er stillet til sikkerhed overfor Nykredit Bank og foreningens engagement med banken.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 er stillet til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30 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 erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig 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 erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejermål og erhverv. 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.

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

30 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 | 411 | 29.799,23 |
| B2 Erhvervsandele | 2 | 146,00 |
| B3 Boliglejemål | 13 | 838,00 |
| B4 Erhvervslejemål | 13 | 1.122,00 |
| B4 Egne lokaler | 5 | 457,00 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 444 | 32.362,23 |
| B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm. | 0 | 0,00 |
| B6 I alt | <hr/> | <hr/> |
| | 444 | 32.362,23 |

| Fordelingstal | BBR | Opmålt areal | Indskud | Andet |
|---|-----|--------------|---------|-------|
| C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi | | | x | |
| C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften | | | x | |
| C3 | | | | |
| D1 Stiftelsesår | | | | 1988 |
| D2 Ejendommens opførelsesår | | | | 1892 |

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 | 1.238.000.000 | 38.254 |
| F3 Generalforsamlingsbestemte reserver | 76.647.681 | 2.368 |
| F4 Reserver i procent af ejendomsværdi | 6,19% | |

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

30 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

| Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal | | Gns. kr. / pr. andels kvm | kr. / kvm |
|---|---|------------------------------|-------------------|
| H1 | Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm | 653 | 653 |
| | Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm | | |
| H2 | Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm | 41 | 1.096 |
| H3 | Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm | 20 | 707 |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): | | | |
| | | Kr. | I pct. |
| | Vedligeholdelsesomkostninger | 2.212.610 | 8% |
| | Øvrige omkostninger | 9.247.797 | 33% |
| | Finansielle poster, netto | 6.756.215 | 24% |
| | Afdrag | 9.419.090 | 34% |
| | I alt | <u>27.635.712</u> | <u>100%</u> |
| | Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | <u>91%</u> |
| | | Forrige år | Sidste år |
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm | <u>83</u> | <u>117</u> |
| | | | I år |
| | | | <u>100</u> |
| Beregnete nøgletal for foreningen: | | | |
| | | Kr. pr. kvm andel | Kr. pr. kvm total |
| | Offentlig ejendomsvurdering | 41.342 | 38.254 |
| | Valuarvurdering | ej vurderet | ej vurderet |
| | Anskaffelsessum (kostpris) | 6.440 | 5.959 |
| K1 | Foreslået andelsværdi | 31.500 | |
| K2 | Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 11.172 | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 42.672 | |
| | Reserver uden for andelsværdi | 2.560 | |
| | | Forrige år | Sidste år |
| M1 | Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm | 30 | 31 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse) | <u>11</u> | <u>7</u> |
| M3 | Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm | <u>41</u> | <u>38</u> |
| | | | I år |
| P | Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse) | | 42% |
| | | Forrige år | Sidste år |
| R | Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm | <u>261</u> | <u>270</u> |
| | | | <u>315</u> |

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016

| Driftsbudget | Budget | Resultat | Budget |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| Indtægter | 2015 | 2015 | 2016 |
| Boligafgift | 19.352.977 | 19.374.402 | 20.066.733 |
| Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2016 med 3% | 0 | 0 | 352.251 |
| Lejeindtægter | 1.874.369 | 1.830.932 | 1.882.098 |
| Drift af vaskeriet | -41.000 | -15.411 | -43.904 |
| Drift af Skydebanegade 1, st. | -22.400 | 16.724 | 3.250 |
| Indtægter i alt | 21.163.946 | 21.206.647 | 22.260.428 |
| Udgifter | | | |
| Ejendomsskatter | 2.481.840 | 2.481.833 | 2.645.635 |
| El-forbrug | 411.460 | 434.531 | 462.770 |
| Vandforbrug | 1.176.920 | 1.132.975 | 1.273.485 |
| Renovation | 1.129.440 | 1.123.595 | 1.119.040 |
| Fællesgårdlaugsbidrag | 273.560 | 248.493 | 277.740 |
| Forsikringer og abonnementer | 604.960 | 537.710 | 594.519 |
| Anden renholdelse | 574.650 | 498.296 | 639.650 |
| Personaleomkostninger | 852.300 | 790.829 | 854.750 |
| Foreningsomkostninger og administration | 1.401.072 | 1.320.873 | 1.422.620 |
| Antenneregnskab, YouSee | 0 | 324.748 | 0 |
| Vedligeholdelse | 951.480 | 965.875 | 1.033.510 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 6.225.000 | 1.246.735 | 5.477.500 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | 37.270 | 37.169 | 36.874 |
| Små gårde | 100.000 | 104.444 | 35.000 |
| Afskrivning inventar mv. | 155.181 | 212.301 | 212.306 |
| | 16.375.133 | 11.460.407 | 16.085.399 |
| Renteudgifter, prioritetslån | 902.466 | 948.334 | 688.506 |
| Renteudgifter, swap-aftale | 6.900.000 | 7.084.227 | 7.354.082 |
| Kursregulering obligationer | 0 | 253.115 | 0 |
| Renteindtægter, diverse | -100.000 | -52.254 | -100.000 |
| Renteindtægter, obligationer (IS-sikring) | -1.400.000 | -1.450.484 | -1.360.000 |
| Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond | 0 | -26.723 | 0 |
| Udgifter i alt | 22.677.599 | 18.216.622 | 22.667.987 |
| Årets resultat | -1.513.653 | 2.990.025 | -407.559 |
| Likviditetsbudget (arbejdskapital) | | | |
| Tilbageførte afskrivninger | 155.181 | 260.205 | 212.306 |
| Andre ind- og udbetalinger | | | |
| Regulering altanlån | 0 | -155.866 | 0 |
| Salg af andel samt loftsareal | 0 | 1.697.011 | 0 |
| Hensættelse til altanvedligeholdelse | 0 | 16.631 | 0 |
| Regulering depositum | 0 | 110.357 | 0 |
| Udtrækning af obligationer / salg af obligationer | 0 | -91.924.204 | 3.000.000 |
| Afdrag prioritetsgæld | -9.419.090 | -8.992.073 | -10.243.343 |
| Ændring i arbejdskapitalen | -10.777.562 | -95.997.914 | -7.438.596 |
| Arbejdskapital primo | 119.665.000 | 119.664.505 | 23.667.000 |
| Arbejdskapital ultimo | 108.887.438 | 23.666.591 | 16.228.404 |
| Arbejdskapitalen kan specificeres således | | | |
| Omsætningsaktiver | | 37.470.396 | |
| Kortfristet gæld | | -13.803.805 | |
| | | <u>23.666.591</u> | |