

**Andelsboligforeningen  
Haabet**

**Årsrapport for 2015**  
(9. regnskabsår)

**Budget for 2016**

**Administrator:**

DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 70 30 20 20

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Bestyrelsens beretning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 22
Nøgleoplysninger	23 - 25
Budget for 2016 med prognose for 2017 - 2019	26 - 27

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforening**

Andelsboligforeningen Haabet  
Amagerbrogade 4 - 16, Ved Amagerport 1 - 3, Ved Linden 5 - 13  
og Svinget 2  
2300 København S

CVR nr. 29 75 55 15  
Matr. nr.: 148 - 155  
Hjemsted: Amagerbros Kvarter, København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Andelshavere: 124 beboelsesandele  
Lejere: 42 bolig, 28 erhverv og 59 garager

**Bestyrelse**

Bjørn Klinke (formand)  
Gertrud Jessen  
Vagn Lauersen  
Christina Anderskov  
Leif Hald

**Administrator**

DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 70 30 20 20

**Revision**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 39 16 36 36

**Bankforbindelser**

Nordea Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Haabet.

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.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### Administrator:

København, den 31. marts 2016

---

DEAS A/S

### Bestyrelsen:

København, den 31. marts 2016



---

Gertrud Jessen



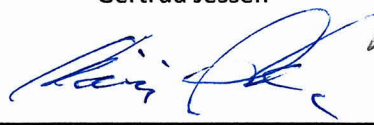
---

Bjørn Klinke  
(formand)



---

Vagn Lauersen



---

Christina Anderskov



---

Leif Hald

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haabet.

#### **Påtegning på årsregnskab**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt 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 grundlag 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 10, hvori bestyrelsen omtaler usikkerheden vedrørende ejendommens værdiansættelse. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerheden.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 11. april 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Jørn Munch

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Haabet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **RESULTATOPGØRELSEN:**

#### **Indtægter:**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger:**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Skat af årets resultat:**

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger, erhverv og garager m.v.. Eventuel 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.

#### **Forslag til resultatdisponering:**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### **BALANCEN:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ejendommen er værdiansat til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender:**

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto på Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestående føres direkte på indeståendet og den hensatte forpligtelse.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital:**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele (salg), ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswaps), kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning samt resterende overførsel af årets resultat.

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

### **Hensatte forpligtelser:**

Beløbet vedrører forenings forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### **Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter:**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen og ved efterfølgende indregninger til kontant restgæld.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswaps) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswaps til dagsværdier på balancedagen. Årets regulering af dagsværdier på renteswaps føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdier er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswaps indregnes i tilknytning til prioritetsgælden henholdsvis anlægslånet, da de anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswaps indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Øvrige gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### ØVRIGE NOTER:

#### **Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

#### **Nøgleoplysninger:**

De i note 18 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.

#### **Vedligeholdelsesplan:**

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan som senest er opdateret i 2013.

## Bestyrelsens beretning

---

### Hovedaktivitet:

Foreningens aktivitet er at drive andelsboligforening. En del af foreningens boliger er ikke solgt og udlejes derfor.

### Usikkerhed omkring indregning og måling:

Foreningens ejendom indregnes og værdiansættes til anskaffelsessum inkl. forbedringer i alt 331,9 mio. kr. Der er primo 2010 foretaget valuarvurdering af ejendommen udvisende kr. 330.000.000. Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2014 udgør kr. 182.000.000. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er indregnet og værdiansat forsvarligt.

Bestyrelsen skal dog gøre opmærksom på, at der kan være usikkerhed omkring ejendommens værdiansættelse, og at usikkerheden kan være væsentlig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets driftsresultat udgør kr. 2.521.699.

Resultatet er således forbedret i forhold til sidste år og bestyrelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Foreningen har i 2015 fokuseret en del på omlægning af finansieringen samt løbende vedligeholdelse og drift af ejendommen. Desuden er der fokuseret på at sikre udlejningen af erhvervslejemålene og undgå tomgang.

Derudover er opgangsprojektet igangsat med den første prøveopgang, hvorefter alle de øvrige opgange vil blive istandsat, hvilket forventeligt går i gang efter sommerferien og strækker sig op til 2 år derefter.

I grillen, Oscar By Night, er det konstateret at der var fare for sammenstyrtning af betondækket mellem grillen og kælderen. Udbedringen heraf udviklede sig til et større projekt og reparationen af gulvet kostede kr. 726.000. Bestyrelsen har af forsigtighedshensyn undladt at tilskrive en del af dette som forbedring på ejendommens værdi.

Der er i regnskabet afholdt forbedringsudgifter, inkl. årets udgifter til fibernetabling, vedrørende ejendommen på kr. 151.503 med henblik på til stadighed at holde ejendommen i god stand og dermed forøge ejendommens brugsværdi for andelshaverne.

Foreningen har brugt flere midler på inkassoomkostninger og må stadig konstatere vanskeligheder med at inddrive visse tilgodehavender. Der er derfor foretaget en grundig gennemgang af foreningens tilgodehavender. Der er hensat i alt kr. 881.000 til tab på debitorer (henholdsvis kr. 788.000 i 2014).

## Bestyrelsens beretning

---

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold: (fortsat)

Foreningen har efter aftale med Nordea omlagt renteswapaftalen på kr. 102.993.000 til prioritetsgælden. Det har givet en besparelse på ca. kr. 525.000 pr. år i 10 år i forhold til den tidligere rente, samt en forlængelse af renteswapaftalens løbetid.

Derudover har foreningen efter aftale med Nordea omlagt prioritetsgælden med forlængelse af afdragsfriheden, således at afdragsfriheden løber til 1. juli 2025. Omlægningen af prioritetsgælden har medført kurstab og omlægningsomkostninger på i alt kr. 1.184.285 som er finansieret via en forøgelse af restgælden på kr. 1.675.000. Låneomlægningen vil også medføre en besparelse på obligationsrenten på ca. kr. 635.000 pr. år frem til 1. juli 2018.

Endvidere er foreningens anlægslån pr. kr. 55.000.000 forlænget så lånet nu løber til 30. december 2025.

Foreningens finansiering gennemgås regelmæssigt med Nordea med henblik på at sikre foreningen den mest optimale finansiering.

Foreningen har på statutidspunktet udnyttet trækingsret på kassekreditte, og det er bestyrelsens opfattelse, at foreningens likviditet er sikret fremadrettet og tilstrækkelig til foreningens drift.

Bestyrelsen finder at årets overskud er tilfredsstillende og bestyrelsen ønsker fremadrettet at generere et lille overskud og styrke foreningens likviditet samtidig med at der afholdes større almindelig vedligeholdelse af ejendommen og eventuelle udgifter til forbedringer.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Foreningen har i januar 2016 indgået aftale med Nordea om omlægning af foreningens renteswapaftale tilknyttet anlægslån. Omlægningen medfører en forøgelse af renten på swappen fra 1,85% til 1,98% svarende til merudgift på ca. kr. 72.000 pr. år, men også en forlængelse af renteswapaftalens løbetid, således at foreningen har sikret sig mod en del af de mulige renteud-sving på anlægslånet frem til 30. december 2025.

Foreningen ønsker at bruge en del af det økonomiske råderum på at nedbringe gæld. Den dyreste gæld er p.t. kassekreditte. Det er derfor aftalt med Nordea, at trækingsretten på kassekreditte nedbringes med 1 million kroner om året de næste 10 år.

Markedsværdien af foreningens renteswaps, der på statutidspunktet er negativ med 52,60 mio. kr., har efterfølgende udviklet sig negativt, således at den pr. 31. marts 2016 er ca. 12,21 mio. kr. større end på statutidspunktet. Dette bevirker, at foreningens egenkapital er forringet tilsvarende pr. 31. marts 2016. Ændringen har dog ikke effekt på andelskronen. Med den forventede renteudvikling i samfundet, herunder, at den lange rente er svagt stigende, er der positiv indikation for, at markedsværdien af renteswaps, og dermed egenkapitalen, kan forbedres fremadrettet.

## Resultatopgørelse for perioden

### 1. januar - 31. december

Note	2015 Budget (ej revideret)		2015 Regnskab	2014 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	13.480.000	Boligafgift	13.678.053	13.040.378
	821.000	Boligafgift - moderniseringstillæg	826.212	926.667
	1.915.000	Leje, beboelse	1.870.865	1.940.262
	925.000	Leje, beboelse - forbedringer	918.343	874.643
	600.000	Leje, beboelse - fremleje	597.363	598.857
	2.485.000	Leje, erhverv	2.540.646	2.450.298
	0	Midlertidige fritagelser leje/boligafgift	-109.006	-9.901
	-515.000	- Hensat til GI	-487.532	-509.763
	0	Regulering GI vedr. salg af lejemål	154.106	104.297
1	140.000	Fibernetopkrævning, netto	119.596	179.971
2	630.000	Garageleje, P-pladser og kældre	610.303	626.958
3	130.000	Øvrige indtægter	147.449	154.972
	<u>20.611.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>20.866.398</u>	<u>20.377.639</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
4	9.350.000	Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	9.153.043	11.093.532
5	2.740.000	Øvrige renteudgifter, inkl. swap	2.616.631	2.770.539
	771.000	Grundskyld	770.817	724.455
	517.000	Dagrenovation	517.239	514.187
	643.000	Vandforbrug	715.372	630.421
	185.000	Forsikringer	183.982	203.372
	106.000	Elforbrug	137.681	104.399
6	599.000	Renholdelse og vicevært	617.908	587.257
7	1.400.000	Reparation og vedligeholdelse	2.188.199	1.097.391
8	0	Opgangsrenovering, vedligeholdelsesdel	56.932	0
	183.000	Indvendig vedligeh., 2015 inkl. reg tidl. år	226.876	182.972
	337.000	Administration	376.980	362.250
	55.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	55.000	54.000
9	429.000	Andre honorarer	474.095	386.378
	70.000	Kontorhold, porto og gebyrer	72.771	69.024
	11.000	Møde- og foreningsudgifter	23.516	16.903
	0	Jubilæumsfest	28.171	0
	30.000	Kabeltv, fremlejere	28.685	29.099
	20.000	El og varme tomgang	7.801	-11.955
	400.000	Afskrevet tab på debitorer	0	175.707
	0	Årets regulering hensat imødegåelse tab	93.000	-10.000
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>17.846.000</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>18.344.699</u>	<u>18.979.931</u>
	<u>2.765.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>2.521.699</u>	<u>1.397.708</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<u>2.765.000</u>	Overført resultat	<u>2.521.699</u>	<u>1.397.708</u>
	<u>2.765.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>2.521.699</u>	<u>1.397.708</u>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	331.743.521	331.386.401
	Forbedringer i regnskabsåret	132.839	347.788
	Etablering af fibernetværk, ekstra tilslutninger	18.664	9.332
10	<b>Ejendommens værdi (anskaffelsessum)</b>	<u>331.895.024</u>	<u>331.743.521</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2014, kr. 182.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>331.895.024</u>	<u>331.743.521</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	838.495	834.246
	Tilgodehavende boligafgift, henstand	24.826	24.826
	Tilgodehavende leje	190.657	84.321
	Tilgodehavende garageleje	6.222	1.747
	Afdragsordninger	41.363	460.826
	Hensat til tab på debitorer	<u>-881.000</u>	<u>-788.000</u>
	Nettorestancer i alt	220.563	617.966
	Udlæg for beboere	10.213	10.867
	Tilgodehavende vurderingshonorar igangværende handler	22.500	15.000
	Forudbetalt lejeydelse Ista	7.189	7.189
	Tilgodehavende forsikringsager	0	24.061
	Andre tilgodehavender	106.563	276.656
	Grundejernes Investeringsfond:		
	Saldo 1. januar	2.786.280	
	Efterregulering vedr. tidligere år	35.227	
	Regulering GI salg lejemål (ekskl. renter)	-151.915	
	Renter	36.112	
	Årets hensættelse til GI	<u>487.532</u>	2.786.280
	Tilgodehavende udbetaling fra GI, salg (inkl. renter)	<u>0</u>	<u>104.297</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>3.560.264</u>	<u>3.842.316</u>
	Nordea Bank, foreningskonto	<u>11.949</u>	<u>8.349</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>11.949</u>	<u>8.349</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.572.213</u>	<u>3.850.665</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>335.467.237</u></u>	<u><u>335.594.186</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
11	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>-48.801.155</u>	<u>-56.620.215</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til større vedligeholdelse	<u>740.000</u>	<u>740.000</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>740.000</u>	<u>740.000</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>-48.061.155</u>	<u>-55.880.215</u>
	<b>Hensat til Grundejernes Investeringsfond</b>	<u>3.193.236</u>	<u>2.786.280</u>
12	Prioritetsgæld, restgæld	259.158.000	257.483.000
12	Renteswap tilknyttet prioritetsgæld, markedsværdi	48.975.785	54.935.820
	Forudbetalt boligafgift m.v.	1.542	48.502
	Deposita	2.507.866	2.299.038
	Forudbetalt leje	1.101.256	1.154.224
	Indvendig vedligeholdelse	1.268.950	1.251.085
	Elregnskab fremlejere:		
	Saldo 1. januar	1.139	
	A contobidrag	38.903	
	Afholdte eludgifter	<u>-27.477</u>	1.139
	Varmeregnskab 2015:		
	A contobidrag	2.057.979	
	Afholdte udgifter	<u>-1.736.131</u>	114.631
	Nordea Bank, driftskonto, trækingsret kr. 18.000.000 (Variabel rente, p.t. 5,45%)	7.091.284	11.337.487
13	Nordea Bank, anlægslån	55.000.000	55.000.000
13	Renteswap tilknyttet anlægslån, markedsværdi	3.623.231	4.036.663
	Uafregnede fraflyttere	17.636	17.743
	Igangværende handler	73.861	55.355
	Skyldige omkostninger	<u>1.181.332</u>	<u>953.434</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>380.335.156</u>	<u>388.688.121</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>335.467.237</u>	<u>335.594.186</u>
14	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
15	Forsikringsforhold		
16	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>Note 1 - Fibernetopkrævning, netto:</b>		
Bredbåndsbidrag fra medlemmer	252.490	245.280
Abonnement Novomatrix	-132.894	-65.309
	<u>119.596</u>	<u>179.971</u>
		kr.
Total nettoopkrævning af etableringsudgifter:		
Afholdte udgifter til etablering		886.742
Nettoopkrævet tidligere år		-345.559
Nettoopkrævet 2015		<u>-119.596</u>
Rest til senere opkrævning		<u>421.587</u>
Foreningens udgifter til etablering af netværk opkræves ved at medlemmerne indtil 1/8 2018 betaler et forhøjet bidrag på 140 kr. pr. mnd. Herefter sættes medlemsbidraget ned til 100 kr. pr. mnd.		
	2015 kr.	2014 kr.
<b>Note 2 - Garageleje, P-pladser og kældre:</b>		
Garageleje og P-pladser, andelshavere	154.225	172.100
Garageleje og P-pladser, eksterne	274.050	284.263
Garageleje og P-pladser, lejere	106.100	92.225
Kælderleje, andelshavere	20.076	21.276
Kælderleje, eksterne	41.752	42.994
Kælderleje, lejere	<u>14.100</u>	<u>14.100</u>
	<u>610.303</u>	<u>626.958</u>
<b>Note 3 - Øvrige indtægter:</b>		
Antenneafgift, fremlejere	15.181	15.216
Erhvervslejere, glasforsikring	31.671	31.641
Indbetalt for el, gas og vand	1.600	2.400
Indtægtsført deposita fraflyttere	9.966	0
Manglende deltagelse arbejdsdage	56.000	54.000
Navneskilte gebyrer	18.310	6.285
Refusion fra andelshavere, diverse udlæg	11.521	28.425
Venteliste gebyrer	3.200	0
Øvrige renteindtægter, restancerenter m.v.	<u>0</u>	<u>17.005</u>
	<u>147.449</u>	<u>154.972</u>

## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>Note 4 - Prioritetsrenter og bidrag, inkl. swap:</b>		
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 257.483.000 (gl. lån, 6 mdr. i 2015)	463.469	1.184.422
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 257.483.000 (gl. lån, 6 mdr. i 2015)	424.847	849.694
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 259.158.000 (nyt lån, 6 mdr. i 2015)	-296.750	0
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 259.158.000 (nyt lån, 6 mdr. i 2015)	495.106	0
Renteudgifter, Swap kr. 154.490.000	5.019.037	5.803.342
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000 (gammel aftale)	0	3.256.074
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000 (ny aftale)	3.047.334	0
	<u>9.153.043</u>	<u>11.093.532</u>
<b>Note 5 - Øvrige renteudgifter:</b>		
Renteudgifter anlægslån kr. 55.000.000 (gl. lån, 9 mdr. i 2015)	872.743	1.346.037
Renteudgifter anlægslån kr. 55.000.000 (nyt lån, 3 mdr. i 2015)	289.247	0
Renteudgifter, Swap kr. 55.000.000	1.045.840	861.098
Nordea driftskonto	408.762	563.404
Morarenter	39	0
	<u>2.616.631</u>	<u>2.770.539</u>
<b>Note 6 - Renholdelse og vicevært:</b>		
Anden renholdelse, behandling af væggelus	0	8.625
Containerleje	5.667	0
Drift af gårdtoilet, udskiftning af toilet m.v.	18.482	2.161
Drift af varmemesterkonter, køb af reoler m.v.	27.777	7.666
Inspektørhonorar	63.000	60.000
LRS Rengøring, ekstra rengøring, rydning af kælderrum m.v.	16.219	15.938
LRS Rengøring, trappevask og vinduespolering	120.444	121.481
LRS Rengøring, varmemester og gårdmand	340.460	336.600
Skadedyrsservice	6.544	6.457
Snerydning og saltning	19.315	28.329
	<u>617.908</u>	<u>587.257</u>



## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>Note 7 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Delelejligheder, reparation af opvaskemaskiner m.v.	22.573	6.150
Drift af fællesarealer, arbejdsdag m.v.	54.225	55.473
Drift af maskiner	14.132	0
Døre, låse og nøgler, omlægning låse og køb nøgler m.v.	120.472	81.139
Ej dækkede forsikringskader/selvrisko	10.000	42.230
Elektriker, udskiftning belysning og målerramme m.v.	69.093	122.562
Elevatorabonnement	7.715	7.503
Erhvervslejemål, pizzeria, vedligeholdelsesprojekt	725.618	0
Foreningens andel af nyt køkken i lejemål	100.000	0
Genopretning af beboerrummet	0	4.513
Indkøb gårdudvalget, borde/bænke og cykelstativer m.v.	27.405	0
Inventar og udstyr, nyt køkkenudstyr m.v. til lejligheder	13.989	38.770
Kloak, serviceabonnement og tv-inspektion	11.510	17.840
Lydisolering af lofter i erhvervslejemål	0	150.449
Maler, maling i lejemål inden salg og efter skader fra murer m.v.	88.044	119.582
Materialer og småanskaffelser	41.726	24.214
Murer, arbejde vedrørende lyskasser m.v.	45.968	140.146
Varmeanlæg, serviceaftaler	17.253	17.253
Renovering af badeværelser	341.823	13.871
VVS, udskiftning af tærede faldstammer m.v.	447.495	415.617
Øvrige dele og anlæg, reparation af port m.v.	29.158	187.867
	<u>2.188.199</u>	<u>1.445.179</u>
Heraf forbedringer overført til ejendommens værdikonto	0	-347.788
Rest, overført til resultatopgørelsen	<u><u>2.188.199</u></u>	<u><u>1.097.391</u></u>
<b>Note 8 - Opgangsrenovering:</b>		
Overfladeteknik, prøveudtagning og analyse	11.074	0
Peter Jahn, inspektørtilsyn	57.134	0
RosendalEI, nye porttelefon anlæg og indfræsning af installationer	121.563	0
	<u>189.771</u>	<u>0</u>
Heraf forbedringer overført til ejendommens værdikonto, 70%	-132.839	0
Rest, overført til resultatopgørelsen	<u><u>56.932</u></u>	<u><u>0</u></u>

## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>Note 9 - Andre honorarer:</b>		
103 Rådgivende ingeniører, lydundersøgelser af bodega	0	17.145
ABF kontingent	13.063	12.925
Bestyrelseshonorarer	205.000	110.700
DEAS, eksklusions- og inkassosager	0	5.000
DEAS, forsikringsadministration	0	18.750
DEAS, hvidvask i.f.t. Nets	0	925
DEAS, nøgletalsoplysninger	0	2.150
DEAS, møde med erhvervslejere	0	3.850
DEAS, udarbejdelse af lejekontrakter og fraflytningsrapporter	2.188	3.750
DEAS, udarbejdelse overdragelsesaftaler, ekskluderede andele tidl. år	8.125	3.125
DEAS, juridisk bistand ved huslejenævns sag	12.500	0
DEAS Erhverv, udlejningshonorar og udarbejdelse lejekontrakter m.v.	20.863	35.300
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	51.168	49.528
Københavns Kommune, byggesagsbehandling vognport	0	5.000
Peter Jahn, diverse tilsyn, vedr. arbejder under pizzeria m.v.	40.988	25.850
Peter Jahn, opdatering af vedligeholdelsesplan	0	2.500
Revisor, deltagelse i budgetmøde	3.500	3.000
Revisor, deltagelse i generalforsamling	2.250	3.375
Revisor, regnskabsmæssig assistance og udarbejd. foreløbigt budget	9.375	12.500
Svejgård Galst Qwist, deltagelse i generalforsamling m.v.	77.375	59.375
Svejgård Galst Qwist, inkassosager m.v.	27.700	11.630
	<u>474.095</u>	<u>386.378</u>

### Note 10 - Note til ejendommen i balancen:

Foreningens ejendom indregnes og værdiansættes til anskaffelsessum inkl. forbedringer i alt kr. 331,9 mio. kr. Der er primo 2010 foretaget valuarvurdering af ejendommen udvisende kr. 330 mio. kr. Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2014 udgør kr. 182 mio. kr. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er indregnet og værdiansat forsvarligt.

Bestyrelsen skal dog gøre opmærksom på, at der kan være usikkerhed omkring ejendommens værdiansættelse, og at usikkerheden kan være væsentlig.

### Note 11 - Egenkapital:

	Areal i m <sup>2</sup>	kr.
Andelsindskud:		
Saldo 1. januar 2015	12.597,50	3.779.250
Solgt lejemål 073, 88m <sup>2</sup> af 300 kr. pr. m <sup>2</sup>	88,00	26.400
Solgt lejemål 108, 98m <sup>2</sup> af 300 kr. pr. m <sup>2</sup>	98,00	29.400
Solgt lejemål 116, 98m <sup>2</sup> af 300 kr. pr. m <sup>2</sup>	98,00	29.400
Solgt lejemål 156, 94m <sup>2</sup> af 300 kr. pr. m <sup>2</sup>	94,00	28.200
	<u>12.975,50</u>	<u>3.892.650</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 11 - Egenkapital: (fortsat)</b>	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2015	-60.399.465
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet prioritetsgæld	5.960.035
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet banklån	413.432
"Merværdi" ved salg af lejemål	-78.667
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål	108.673
GI, efterreguleringer vedr. tidligere år	-35.227
Låneomlægning, kurstab og omkostninger ved optagelse af nyt lån	-1.184.285
Overført resultat	2.521.699
	-52.693.805
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-48.801.155</b>

### Note 12 - Prioritetsgæld og tilknyttet renteswap:

	Restgæld 31/12 2014	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2015	Kursværdi 31/12 2015
a)	257.483.000	-257.483.000	0	0	0
b)	0	259.158.000	0	259.158.000	258.784.814
	257.483.000	1.675.000	0	259.158.000	258.784.814

- a) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, afdragsfrit til 1/7 2022, oprindeligt udløb i 2034, indfriet i året
- b) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,2300%, afdragsfrit til 1/7 2025, med udløb i 2045  
Bidragsatsen er fastsat til 0,38% indtil 31. december 2017

Prioritetsgælden er tilknyttet 2 renteswapaftaler, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente

For kr. 154.490.000 af gælden er der indgået renteswapaftale, hvor der swappes 3,470%  
Renteswappen udløber pr. 31/12 2024.

For kr. 102.993.000 af gælden er der indgået ny renteswapaftale, hvor der swappes 3,180%  
Renteswappen udløber pr. 30/6 2025.

Omlægning til ny aftale er foretaget uden afregning af markedsværdi eller omlægningsomkostninger i øvrigt.

	2015	2014
Markedsværdi af renteswapaftale 154.490.000 (3,470%)	30.742.372	34.756.088
Markedsværdi af renteswapaftale 102.993.000 (3,690%)	0	20.179.732
Markedsværdi af renteswapaftale 102.993.000 (3,180%)	18.233.413	0
	48.975.785	54.935.820

## Noter

---

### Note 13 - Banklån og tilknyttet renteswap:

Nordea anlægslån har variabel rente p.t. 2,0105% og forfalder til fuld indfrielse 30/12 2025.

Lånet er tilknyttet en renteswapaftale. På renteswapaftalen betaler foreningen forskellen mellem CIBOR3-rente og fast rente 1,8500%. Renteswappen udløber pr. 30/6 2020, men er pr. 7. januar 2016 omlagt til en ny renteswapaftale hvor foreningen betaler forskellen mellem CIBOR3-rente og fast rente 1,9800%. Den nye renteswapaftale udløber pr. 30/12 2025. Omlægning til ny aftale er foretaget uden afregning af markedsværdi eller omlægningsomkostninger i øvrigt.

Foreningens totale rentebetaling på anlægslån og den tilknyttede renteswapaftale kan opgøres til fast rente 1,8500%, med tillæg af variabel rentemarginal på forskellen mellem CIBOR3-rente og den af Nordea fastsatte rente på anlægslånet. P.t. i alt 3,8930%.

	2015	2014
Markedsværdi pr. 31/12 af tilknyttet renteswapaftale	3.623.231	4.036.663
	3.623.231	4.036.663

### Note 14 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpantebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 331.895.024.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

### Note 15 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 16 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen den 1. oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen **70** usolgte lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

## Noter

	kr.
<b>Note 17 - Beregning af andelsværdi:</b>	
Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra a i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk 1.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	-48.801.155
Regulering for markedsværdi af renteswapaftaler, prioritetsgæld	48.975.785
Regulering for markedsværdi af renteswapaftaler, banklån	3.623.231
Total andelsværdi i henhold til §5 stk. 2, litra a til fordeling	3.797.861
Andelsindskud	3.892.650
Andelskronens værdi	0,97565
	$\frac{3.797.861}{3.892.650} =$

Andelskronens værdi pr. 31. december 2014, opgjort i henhold til litra a, blev på den årlige generalforsamling fastsat til 0,62242.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2015, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 0,97565.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2015, opgjort i henhold til litra a, kan maksimalt fastsættes til 0,97565.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 0,97565:

Andel nr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra a
003, Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	35.664	55.905
005, Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	37.158	58.246
006, Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	37.158	58.246
007, Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	37.158	58.246
010, Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	29.876	46.831
011, Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
012, Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	21.847	34.245
013, Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
014, Amagerbrogade 6, 2. th.	117,0	35.100	21.847	34.245
017, Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
018, Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	21.847	34.245
020, Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	15.498	24.294
021, Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	24.648	38.636
022, Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	24.648	38.636
023, Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	28.009	43.904
024, Amagerbrogade 8, 2. th.	114,0	34.200	21.287	33.367
025, Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	24.648	38.636
026, Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	24.648	38.636
027, Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	24.648	38.636
Transport	2.618,0	785.400	488.846	766.275

## Noter

### Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra a
Transport	2.618,0	785.400	488.846	766.275
030, Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	8.216	12.879
031, Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
032, Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	19.419	30.440
033, Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
034, Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	19.419	30.440
035, Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
037, Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
038, Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	19.419	30.440
039, Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	13.257	20.781
040, Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	15.125	23.708
043, Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
044, Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	19.419	30.440
045, Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
046, Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	19.419	30.440
047, Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
049, Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	13.071	20.489
051, Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
052, Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	19.419	30.440
053, Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
055, Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	19.419	30.440
056, Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	19.419	30.440
058, Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	19.419	30.440
059, Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	15.685	24.586
062, Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	31.557	49.465
063, Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	20.166	31.611
064, Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	31.557	49.465
065, Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	20.166	31.611
067, Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	20.166	31.611
068, Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	31.557	49.465
069, Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	17.365	27.221
070, Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	19.233	30.148
072, Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	9.896	15.513
073, Ved Amagerport 1, 1. tv.	88,0	26.400	0	25.757
075, Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	17.926	28.099
077, Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	16.432	25.757
078, Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	16.432	25.757
079, Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	16.432	25.757
080, Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	16.432	25.757
081, Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	12.137	19.025
082, Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	13.818	21.659
Transport	6.595,0	1.978.500	1.215.019	1.930.322

## Noter

### Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra a
Transport	6.595,0	1.978.500	1.215.019	1.930.322
085, Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	16.432	25.757
086, Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	16.432	25.757
087, Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	16.432	25.757
088, Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	16.432	25.757
089, Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	16.432	25.757
090, Ved Amagerport 3, 3. th.	88,0	26.400	16.432	25.757
091, Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	16.432	25.757
092, Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	16.432	25.757
093, Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	13.818	21.659
095, Ved Linden 5, st. tv.	100,0	30.000	18.672	29.269
096, Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	18.672	29.269
097, Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	18.672	29.269
098, Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	18.672	29.269
099, Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	18.672	29.269
101, Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	18.672	29.269
102, Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	18.672	29.269
104, Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	18.672	29.269
106, Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	16.432	25.757
107, Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	17.739	27.806
108, Ved Linden 7, st. th.	98,0	29.400	0	28.684
109, Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	17.739	27.806
110, Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	18.299	28.684
114, Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	18.299	28.684
115, Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	17.739	27.806
116, Ved Linden 7, 4. th.	98,0	29.400	0	28.684
118, Ved Linden 7, 5. th.	90,0	27.000	16.805	26.343
119, Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	18.299	28.684
123, Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	18.299	28.684
124, Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	16.619	26.050
126, Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	16.619	26.050
127, Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	18.299	28.684
128, Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	16.619	26.050
129, Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	15.872	24.879
130, Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	14.004	21.952
131, Ved Linden 11, st. tv.	88,0	26.400	16.432	25.757
133, Ved Linden 11, 1. tv.	88,0	26.400	16.432	25.757
134, Ved Linden 11, 1. th.	96,0	28.800	17.926	28.099
135, Ved Linden 11, 2. tv.	88,0	26.400	16.432	25.757
136, Ved Linden 11, 2. th.	96,0	28.800	17.926	28.099
139, Ved Linden 11, 4. tv.	88,0	26.400	16.432	25.757
Transport	10.293,0	3.087.900	1.868.930	3.012.707

## Noter

### Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra a
Transport	10.293,0	3.087.900	1.868.930	3.012.707
140, Ved Linden 11, 4. th.	96,0	28.800	17.926	28.099
141, Ved Linden 11, 5. tv.	80,0	24.000	14.938	23.416
142, Ved Linden 11, 5. th.	86,0	25.800	16.058	25.172
143, Ved Linden 13, st. tv.	96,0	28.800	17.926	28.099
144, Ved Linden 13, st. th.	88,0	26.400	16.432	25.757
145, Ved Linden 13, 1. tv.	96,0	28.800	17.926	28.099
146, Ved Linden 13, 1. th.	88,0	26.400	16.432	25.757
147, Ved Linden 13, 2. tv.	96,0	28.800	17.926	28.099
148, Ved Linden 13, 2. th.	88,0	26.400	16.432	25.757
149, Ved Linden 13, 3. tv.	96,0	28.800	17.926	28.099
150, Ved Linden 13, 3. th.	88,0	26.400	16.432	25.757
151, Ved Linden 13, 4. tv.	96,0	28.800	17.926	28.099
152, Ved Linden 13, 4. th.	88,0	26.400	16.432	25.757
153, Ved Linden 13, 5. tv.	86,0	25.800	16.058	25.172
154, Ved Linden 13, 5. th.	80,0	24.000	14.938	23.416
155, Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	30.623	48.002
156, Svinget 2, st. th.	94,0	28.200	0	27.513
157, Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	24.834	38.928
158, Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	29.876	46.831
159, Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	24.834	38.928
160, Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	29.876	46.831
163, Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	24.834	38.928
164, Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	29.876	46.831
165, Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	22.407	35.123
166, Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	14.471	22.684
	<u>12.975,5</u>	<u>3.892.650</u>	<u>2.352.268</u>	<u>3.797.861</u>



## Note 18 - Nøgleoplysninger

		31.12.15		31.12.14 *	31.12.13 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	124	12.976	12.598	12.600
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål (heraf 3 til fremleje)	42	4.679	5.057	5.055
B4	Erhvervslejemål	28	2.070	2.070	2.070
B5	Øvrige lejemål (garager)	59	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	253	19.725	19.725	19.725

\* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den ordinære boligafgift er opgjort efter andelsindskud, derudover betaler nogle andele et moderniseringsstillæg, tillæget falder løbende og udløber i år 2027.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	331.895.024	16.826
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	740.000	38

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

## Note 18 - Nøgleoplysninger

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

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	1.135
H2	Erhvervslejeindtægter	200
H3	Boliglejeindtægter	253

		2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	7	111	194

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
K1	Andelsværdi	293
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	29.035
K3	Teknisk andelsværdi	29.328

		2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	62	56	111
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	3
M3	Vedligeholdelse i alt	62	56	114

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-15

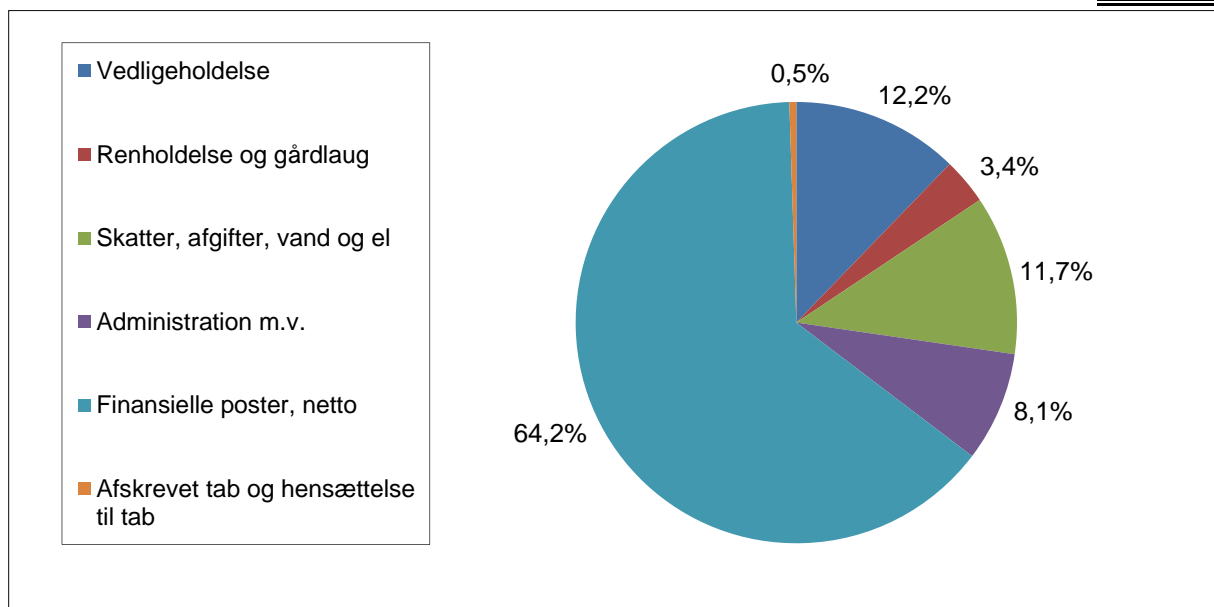
		2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	0	0

## Note 18 - Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	14.026	9.227
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	25.578	16.826
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	29.035	19.101
Foreslået andelsværdi	293	193
Reserver uden for andelsværdi	57	38
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		1.135
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		701
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.255
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		69
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		12,2
Renholdelse og gårdlaug		3,4
Skatter, afgifter, vand og el		11,7
Administration m.v.		8,1
Finansielle poster, netto		64,2
Afskrevet tab og hensættelse til tab		0,5
Afdrag		0,0
		<u>100,0</u>



## Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2016

	Regnskab 2015	Budget 2016 (ej revideret)	Prognose 2017 (ej revideret)	Prognose 2018 (ej revideret)	Prognose 2019 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>					
Boligafgift	13.678.053	14.016.000	14.156.000	14.298.000	14.441.000
Boligafgift - moderniseringstillæg	826.212	782.000	711.000	640.000	569.000
Leje, beboelse	1.870.865	1.820.000	1.856.000	1.893.000	1.931.000
Leje, beboelse - forbedringer	918.343	860.000	860.000	860.000	860.000
Leje, beboelse - fremleje	597.363	600.000	600.000	600.000	600.000
Leje, erhverv	2.540.646	2.550.000	2.601.000	2.653.000	2.706.000
Midlertidige fritagelser leje/boligafgift	-109.006	0	0	0	0
- Hensat til GI	-487.532	-495.000	-500.000	-505.000	-510.000
Regulering GI vedr. salg af lejemål	154.106	0	0	0	0
Fibernetopkrævning, netto	119.596	129.000	129.000	76.000	44.000
Garageleje, P-pladser og kældre	610.303	630.000	630.000	630.000	630.000
Øvrige indtægter	147.449	130.000	130.000	130.000	130.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>20.866.398</b>	<b>21.022.000</b>	<b>21.173.000</b>	<b>21.275.000</b>	<b>21.401.000</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>					
Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	9.153.043	8.990.000	8.990.000	9.310.000	9.620.000
Øvrige renteudgifter, inkl. swap	2.616.631	2.600.000	2.600.000	2.600.000	2.600.000
Grundskyld	770.817	822.000	863.000	906.000	951.000
Dagrenovation	517.239	508.000	533.000	560.000	588.000
Vandforbrug	715.372	715.000	729.000	744.000	759.000
Forsikringer	183.982	190.000	196.000	202.000	208.000
Elforbrug	137.681	140.000	143.000	146.000	149.000
Renholdelse og vicevært	617.908	630.000	643.000	656.000	669.000
Reparation og vedligeholdelse	2.188.199	1.500.000	1.600.000	1.700.000	1.800.000
Opgangsrenovering, vedligeholdelsesdel	56.932	840.000	840.000	0	0
Indvendig vedligeh., 2015 inkl. reg tidl. år	226.876	180.000	184.000	188.000	192.000
Administration	376.980	386.000	396.000	406.000	416.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	55.000	56.000	57.000	58.000	59.000
Andre honorarer	474.095	484.000	494.000	504.000	514.000
Kontorhold, porto og gebyrer	72.771	71.000	72.000	73.000	74.000
Møde- og foreningsudgifter	23.516	20.000	20.000	20.000	20.000
Jubilæumsfest	28.171	0	0	0	0
Kabeltv, fremlejere	28.685	30.000	30.000	30.000	30.000
El og varme tomgang	7.801	20.000	20.000	20.000	20.000
Afskrevet tab på debitorer	0	300.000	300.000	300.000	300.000
Årets regulering hensat imødegåelse tab	93.000	0	0	0	0
Selskabsskat	0	0	0	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>18.344.699</b>	<b>18.482.000</b>	<b>18.710.000</b>	<b>18.423.000</b>	<b>18.969.000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.521.699</b>	<b>2.540.000</b>	<b>2.463.000</b>	<b>2.852.000</b>	<b>2.432.000</b>
<b>Resultatdisponering:</b>					
Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Overført resultat	2.521.699	2.540.000	2.463.000	2.852.000	2.432.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.521.699</b>	<b>2.540.000</b>	<b>2.463.000</b>	<b>2.852.000</b>	<b>2.432.000</b>

## Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2016

	Regnskab 2015	Budget 2016 (ej revideret)	Prognose 2017 (ej revideret)	Prognose 2018 (ej revideret)	Prognose 2019 (ej revideret)
<b>LIKVIDITETSBUDET:</b>					
Budgetteret likviditet primo		10.921.000	6.101.000	5.204.000	6.656.000
Overført resultat		2.540.000	2.463.000	2.852.000	2.432.000
Anvendt til forbedringer		-500.000	-500.000	-500.000	-500.000
Opgangsrenovering, forbedringsdel		-1.960.000	-1.960.000	0	0
Ej anvendt indvendig vedligeholdelse		100.000	100.000	100.000	100.000
Årets likviditetsændringer fra drift i alt		180.000	103.000	2.452.000	2.032.000
Nedskrivning af trækingsret		-5.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000
<b>Budgetteret likviditet ultimo</b>	<b>10.921.000</b>	<b>6.101.000</b>	<b>5.204.000</b>	<b>6.656.000</b>	<b>7.688.000</b>

### Budgetforudsætninger:

I budgettet for 2016 er der indregnet stigning i boligafgiften på 1,0% pr. 1/1 2016.

I prognoserne for 2017-2019 er boligafgiften fremskrevet med 1,0% årligt.

Boligafgift - moderniseringstillæg aftrappes løbende og udløber helt i 2027.

Der er ikke indregnet ændringer i boligafgift og leje som følge af salg af lejemål efter 31/12.

Hensat til GI er opgjort ud fra at der ikke afholdes nok vedligeholdelsesudgifter til at §18 går i minus, fuld hensættelse.

Fiberopkrævning, merbidrag ophører formentligt 1/8 2018.

Vedtaget opgangsrenovering med budget på 5.600.000 kr. er skønnet som 70 % forbedring/30 vedligeholdelse, udføres 2016-17.

Der er indregnet 0,245% besparelse på obligationsrenten på prioritetsgælden, gældelse indtil planlagt refinansiering 1/7 2018.

I budgettet og prognosen er der regnet med uændrede lånevilkår, udover allerede kendte ændringer.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 2-5%.

Da der er foretaget store afskrivninger i år og tidligere år forventes at afskrevne tab på sigt kan holdes på 300.000 pr. år.

### Udover budgetforudsætningerne har likviditetsbudgettet følgende forudsætninger:

Der anvendes hvert år ca. 500.000 kr. til forbedringer.

Foreningens lejere anvender hvert år ca. 100.000 kr. mindre end der hensættes til indvendig vedligeholdelse.

Tilgodehavende ved beboere forbliver ca. uændret grundet den budgettede afskrivning af tab.

Andre tilgodehavender og skyldige omkostninger forbliver ca. uændrede.

Trækingsret på driftskontoen nedskrives i 2016 med 5.000.000 kr. og i følgende år med 1.000.000 kr. pr. år.