

Andelsboligforeningen Aabo

Årsrapport for 2015

86. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-21
ØVRIGE NOTER	22-29
LIKVIDITETSOVERSIGT	30
BUDGET FOR ÅRET 2016	31-33

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Aabo
Ndr. Fasanvej 188-190, Hillerødgade 25-29
2200 København N
Matrikelnummer: Frederiksberg, 14hn
CVR-nr. 13 68 49 28

BESTYRELSE

Nina Rask Sander (formand)
Maja Sørensen
Nashaat Nasser
Mette Frederiksen Sarstedt
Kirsten Holzendorff Zagula

ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
1124 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbeadvokater.dk

REVISION

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 4/4 2016

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Aabo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 18. marts 2016

Administrator:



Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:



Nina Rask Sander
(formand)



Maja Sørensen



Nashaat Nasser



Mette Frederiksen Sarstedt



Kirsten Holzendorff Zagula

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Aabo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aabo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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 og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Aabo har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 18. marts 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S


Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aabo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 26 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 28 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2015 kr.</u>	<u>Budget 2015 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2014 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.291.031	2.291.000	2.276.056
Lejeindtægter	2	50.497	50.000	49.157
Arbejdsweekend	9	362	0	0
Andre indtægter	3	12.319	0	19.887
INDTÆGTER I ALT		<u>2.354.209</u>	<u>2.341.000</u>	<u>2.345.100</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	362.597	365.000	353.033
Forbrugsafgifter	5	145.153	155.000	153.796
Renholdelse	6	139.573	140.000	137.148
Vedligeholdelse, løbende	7	137.783	250.000	250.971
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	172.438	0	0
Arbejdsweekend	9	0	0	1.090
Administrationsomkostninger	10	241.376	236.000	242.050
Øvrige foreningsomkostninger	11	75.974	97.000	74.098
Antenne	12	20.135	0	8.983
Internet	13	0	0	0
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.295.029</u>	<u>1.243.000</u>	<u>1.221.169</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.059.180</u>	<u>1.098.000</u>	<u>1.123.931</u>
Finansielle indtægter	14	8	0	240
Finansielle omkostninger	15	638.114	625.000	919.252
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>638.106</u>	<u>625.000</u>	<u>919.012</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>421.074</u>	<u>473.000</u>	<u>204.919</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		421.074	473.000	204.919
DISPONERET I ALT		<u>421.074</u>	<u>473.000</u>	<u>204.919</u>

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2015 kr.</u>	<u>Budget 2015 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2014 kr.</u>
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		421.074	473.000	204.919
Betalte prioritetsafdrag		-399.919	-400.000	-233.834
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>172.438</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift		193.593	73.000	-28.915
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-172.438</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>21.155</u>	<u>73.000</u>	<u>-28.915</u>

Balance pr. 31. december 2015**- A K T I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Frederiksberg, 14hn	16	77.300.000	76.200.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 10. december 2015 (Valuarvurdering pr. 10. december 2015 kr. 77.300.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 83.000.000)			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		77.300.000	76.200.000
ANLÆGSAKTIVER		77.300.000	76.200.000
Restancer, andelshavere		10.959	414
Beboerkonto, andelssalg		0	625.200
Beboerkonto, fraflyttere		0	2.902
Mellemregning andelshavere		4.468	0
Mellemregning administrator		2.055	0
Varmeregnskab	22	0	8.720
Andre tilgodehavender	17	7.869	125.190
Forudbetalte omkostninger	18	28.846	28.752
TILGODEHAVENDER		54.197	791.178
LIKVIDE BEHOLDNINGER	19	252.599	4.281.109
OMSÆTNINGSAKTIVER		306.796	5.072.287
AKTIVER		77.606.796	81.272.287

Balance pr. 31. december 2015**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		52.965	52.965
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		42.606.713	41.506.713
Overført resultat m.v.		<u>7.392.708</u>	<u>8.887.659</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>50.052.386</u>	<u>50.447.337</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>3.635.503</u>	<u>1.719.478</u>
Andre reserver		<u>3.635.503</u>	<u>1.719.478</u>
 EGENKAPITAL	20	<u>53.687.889</u>	<u>52.166.815</u>
 Prioritetsgæld	21	23.790.081	24.190.000
Nordea Bank, afregning af lån		0	2.892.690
Varmeregnskab	22	9.408	0
Forudbetalt løbende boligafgift		3.570	3.553
Beboerkonto, andelssalg		0	1.288.395
Beboerkonto, fraflyttere		524	616.650
Forudbetalt leje og deposita		12.798	12.451
Varmedeposita		0	2.000
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		0	3.798
Øvrig gæld	23	<u>102.526</u>	<u>95.935</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	24	<u>23.918.907</u>	<u>29.105.472</u>
 PASSIVER		<u>77.606.796</u>	<u>81.272.287</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 25-26-27-28

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.291.031	2.291.000	2.276.056
	2.291.031	2.291.000	2.276.056
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	50.497	50.000	49.157
	50.497	50.000	49.157
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Overdragelsesgebyr	11.600	0	19.300
Andre indtægter	719	0	587
	12.319	0	19.887
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	287.378	290.000	278.921
Forsikringer	75.219	75.000	74.112
	362.597	365.000	353.033
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	130.755	130.000	128.745
Elforbrug fællesarealer	14.398	25.000	25.051
	145.153	155.000	153.796

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	54.733	50.000	54.133
Trappevask	64.290	65.000	63.030
Vinduespolering	8.613	0	0
Snerydning	4.449	10.000	8.269
Kørsel affald	0	5.000	0
Anden renholdelse	0	5.000	478
Graffiti fjerner	7.488	5.000	11.238
	139.573	140.000	137.148

Note 7. Vedligeholdelse, løbende

Varmeanlæg	1.674		19.789
Låseservice	5.045		13.515
Elektriker	50.892		5.494
Tømrer	1.638		26.550
VVS	20.355		118.669
Kloakarbejde	0		24.994
Gårdsplads og vej	26.206		32.238
Dørtelefonanlæg	0		1.410
5 års syn - badeværelser og installationer	21.389		0
Anden vedligeholdelse	5.403		3.637
	132.602	250.000	246.296
Elektrolyse	5.181		4.675
	137.783	250.000	250.971

Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Nyt dørtelefonanlæg	172.438	0	0
	172.438	0	0

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
<u>Note 9. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	6.638	0	13.090
Indbetalt af medlemmer	-7.000	0	-12.000
Nettooverskud	362	0	-1.090

Note 10. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema kr. 1.875)	144.953	147.000	142.297
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.125	30.000	29.125
Tilsyn/rådgivning	20.625	15.000	26.094
Varmeregnskabshonorar	37.216	35.000	36.034
Gebyrer m.v.	9.457	9.000	8.500
	241.376	236.000	242.050

Note 11. Øvrige foreningsomkostninger

Bestyrelseshonorar	26.000	26.000	26.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	14.800	24.000	14.491
Valuarvurdering	8.750	15.000	8.125
Kontorartikler og kopiering	5.149	7.000	3.750
Blomster og gaver	408	2.000	0
Møder og generalforsamling	1.597	7.000	1.925
ABF kontingent	11.980	12.000	11.856
Tilskud til kurser og fester	5.437	2.000	6.667
Ejendommens andel i varmeudgifter	1.479	2.000	1.284
Andre foreningsudgifter	374	0	0
	75.974	97.000	74.098

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
<u>Note 12. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	94.130		77.568
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 114.265	-	86.551
Nettounderskud	- 20.135	0	- 8.983
<u>Note 13. Internet</u>			
Indgåede bidrag	42.575		41.080
Afholdte udgifter	- 33.725	-	87.614
Overført fra Aabonet	- 8.850		46.534
	0	0	0
<u>Note 14. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	8	0	240
	8	0	240
<u>Note 15. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	624.334	625.000	886.062
Omkostninger ved omprioritering	13.666	0	33.190
Andre renter	114	0	0
	638.114	625.000	919.252

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<u>Note 16. Ejendommen, matr. nr. Frederiksberg, 14hn</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	76.200.000	76.100.000
Årets opskrivning	<u>1.100.000</u>	<u>100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>77.300.000</u>	<u>76.200.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 10. december 2015 af Ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen, Immobil Ejendomsvurdering A/S.

Den offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 83.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 3,75 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrasket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. Af sin investering, vil den på gældende betale 20 miokr. For ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio kr.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 27.

Note 17. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende medlemsbidrag arbejdsweekend	7.000	0
Andre tilgodehavender, udlæg m.v.	869	2.681
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>0</u>	<u>122.509</u>
	<u>7.869</u>	<u>125.190</u>

Note 18. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt vandafgifter	10.601	10.717
Forudbetalt forsikring	<u>18.245</u>	<u>18.035</u>
	<u>28.846</u>	<u>28.752</u>

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<u>Note 19. Likvide beholdninger</u>		
Aabonet	9.951	9.951
Bank (kassekreditmaks. kr. 1.600.000)	242.474	1.409.734
Afregningskonto	0	2.861.250
Kassebeholdning	174	174
	<u>252.599</u>	<u>4.281.109</u>
<u>Note 20. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	52.965	52.965
Saldo pr. 31. december	<u>52.965</u>	<u>52.965</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	41.506.713	41.406.713
Årets op- eller nedskrivning	1.100.000	100.000
Saldo pr. 31. december	<u>42.606.713</u>	<u>41.506.713</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	8.887.659	9.363.366
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 1.916.025	- 680.626
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	421.074	204.919
Saldo pr. 31. december	<u>7.392.708</u>	<u>8.887.659</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	1.719.478	1.038.852
Overført fra overført resultat m.v.	1.916.025	680.626
Saldo pr. 31. december	<u>3.635.503</u>	<u>1.719.478</u>
Egenkapital i alt	<u>53.687.889</u>	<u>52.166.815</u>

Noter til balance pr. 31. december 2015

Note 21. Prioritetsgæld

	Nordea Kredit <u>Lån nr. 920029</u>	Nordea Kredit <u>Lån nr. 920030</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	28 år 9 mdr.	29 år	
Renter og bidrag	65.864	558.470	<u>624.334</u>
Betalt afdrag i året	0	399.919	<u>399.919</u>
Nominel restgæld	6.190.000	17.600.081	<u>23.790.081</u>
Obligationsrestgæld	5.894.240	17.966.703	<u>23.860.943</u>
Kurs	105,664	97,750	
Kursværdi	6.228.090	17.562.452	<u>23.790.542</u>
Næste års afdrag	0	408.487	<u>408.487</u>

Nordea Kredit Lån nr. 920029

Afdragsfrit rentetilpasningslån, oprindelig kr. 6.190.000. Inkonvertibelt. Varierende kontantlånsrente i intervallet 0,6031 til 0,7004 pct. p.a. Lånet rentetilpasses hvert 5. år, første gang 1. oktober 2019. Lånet er afdragsfrit indtil 1. oktober 2024.

Nordea Kredit Lån nr. 920030

Kontantlån, oprindelig kr. 18.000.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,6616 pct. p.a.

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<u>Note 22. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	420.980	419.707
Fjernvarmeomkostning	411.572	428.427
	<u>-9.408</u>	<u>8.720</u>
<u>Note 23. Øvrig gæld</u>		
Aabonet mellemregning	51.762	49.075
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.875	32.875
V B Service	8.869	11.579
SOS VVS	0	2.136
Immobil, valuarvurdering	8.750	0
Skyldig A-skat m.v.	270	270
	<u>102.526</u>	<u>95.935</u>

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 23.381.594 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 21.

Foreningen har pr. 31. december 2015 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 25. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.270.000.

Ejerpantebrevet er håndpantet til Nordea Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Ifølge kassekreditkontrakten hæfter andelshaverne personligt solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.600.000.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Noter til balance pr. 31. december 2015

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 2 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 0 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 100.000 pr. krav maks. kr. 500.000 pr. forsikringsår. Bestyrelsesansvarsforsikringen dækker ikke besvigelser, som krævet i vedtægterne § 31, stk. 5.

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Note 26. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Aabo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	64	5.048
Foreningskontor	1	136
Erhvervslejemål	1	77
	66	5.261

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2015	2014
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.776	16.088
Valuarvurdering pr. kvm.	14.693	14.770

	2015	2014
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.442	16.442
Valuarvurdering pr. kvm.	15.313	15.095
Foreslået andelsværdi	9.915	9.915
Reserver uden for andelsværdi	720	341
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.678	4.839
	15.313	15.095

Øvrige noter pr. 31. december 2015

	2015 kr./kvm.	2014 kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	454	451
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	656	638
	2015 i pct.	2014 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	13	11
Øvrige omkostninger	43	41
Finansielle poster netto	27	38
Afdrag	17	10
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	97	97

Note 27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b (ejendommen indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2015		53.687.889
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-3.635.503
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		50.052.386
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.790.081	
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.790.542	-461
		50.051.925
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	50.051.925 52.965	945,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. marts 2015)		945,00

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
3	600	1.800	567.000	1.701.000
20	660	13.200	623.700	12.474.000
6	675	4.050	637.875	3.827.250
5	690	3.450	652.050	3.260.250
4	750	3.000	708.750	2.835.000
4	780	3.120	737.100	2.948.400
3	790	2.370	746.550	2.239.650
5	800	4.000	756.000	3.780.000
5	1.010	5.050	954.450	4.772.250
1	1.250	1.250	1.181.250	1.181.250
1	1.320	1.320	1.247.400	1.247.400
1	1.425	1.425	1.346.625	1.346.625
2	1.465	2.930	1.384.425	2.768.850
4	1.500	6.000	1.417.500	5.670.000
64		52.965		50.051.925

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 10. december 2015. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelskroneberegningen en gang.

Valuarvurderingen udgør kr. 77.300.000, og den senest kendte offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 83.000.000. De maksimale andelsværdier kan i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 litra c (offentlig ejendomsvurdering) beregnes til $\text{kr. } 50.051.925 + \text{kr. } 5.700.000 = \text{kr. } 55.751.925$, eller pr. indskudskrone $\text{kr. } 55.751.925 / 52.965 = (\text{afrundet}) \text{ kr. } 1.053$.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 945,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 773.000, kr. 2.319.000, kr. 3.865.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Udgangspunktet er valuarvurdering på kr. 77.300.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i valuar- vurdering	Nye andelsvær- dier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andels- krone.
	pct.	kr.	kr.	pct.
-3.865.000	-5%	46.186.925	872,03	-7,72%
-2.319.000	-3%	47.732.925	901,22	-4,63%
-773.000	-1%	49.278.925	930,41	-1,54%
0	0	50.051.925	945,00	0,00%
773.000	1%	50.824.925	959,59	+1,54%
2.319.000	3%	52.370.925	988,78	+4,63%
3.865.000	5%	53.916.925	1.017,97	+7,72%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 3.635.503 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 3.635.503.

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Note 28. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. december 2015	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	64	5048
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	77
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	1	136
B6	I alt	66	5261

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

	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	Personligt solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.600.000.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		Anvendte værdier 31. december 2015 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	77.300.000	14.693

		Andre reserver 31. december 2015	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver	3.635.503	691

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	5%

	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

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	190.919	* 12 /	5.048	454
H2	Erhvervslejeindtægter	4.233	* 12 /	5.048	10
H3	Boligindtægter				

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2013	2014	2015
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	-8	41	83

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	9.915
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.678
K3	Teknisk andelsværdi	14.593

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år****m² ultimo året i alt (B6)**

		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	84	49	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	33
M3	Vedligeholdelse i alt	84	49	59

Forklaring på udregning:**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100****Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

P1	Friværdi	69%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	46	47	79

Likviditetsoversigt pr. 31. december 201531/12 2015kr.**Disponible beløb:**

Restancer, andelshavere	11.000	
Mellemregning andelshavere	4.500	
Mellemregning administrator	2.000	
Andre tilgodehavender	7.900	
Forudbetalte omkostninger	28.800	
Likvide beholdninger	252.600	
Kassekredit maksimum	<u>1.600.000</u>	<u>1.906.800</u>

Diverse gældsposter:

Varmeregnskab	9.400	
Forudbetalt løbende boligafgift	3.600	
Beboerkonto, fraflyttere	500	
Øvrig gæld	<u>102.500</u>	<u>116.000</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 20151.790.800

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2015 1.769.300

Formue tilgang i årets løb:

Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	21.200	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	<u>300</u>	<u>21.500</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 20151.790.800

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2015 er kassekredittens maksimum kr. 1.600.000 indeholdt.

Budget for året 2016 med sammenligningstal

	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligaft - medlemmer	2.291.000	2.291.031	2.291.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	51.000	50.497	50.000
Arbejdsweekend	0	362	0
Vurderingsgebyr	6.000	11.600	0
Andre indtægter	0	719	0
	2.348.000	2.354.209	2.341.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	295.000	287.378	290.000
Forsikringer	78.000	75.219	75.000
Vandafgift	130.000	130.755	130.000
Elforbrug fællesarealer	18.000	14.398	25.000
Vicevært	56.000	54.733	50.000
Trappevask	65.000	64.290	65.000
Vinduespolering	0	8.613	0
Snerydning	10.000	4.449	10.000
Kørsel affald	5.000	0	5.000
Anden renholdelse	5.000	0	5.000
Graffiti fjerner	8.000	7.488	5.000
Vedligeholdelse, løbende	250.000	137.783	250.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	172.438	0
Administrationshonorar	147.000	144.953	147.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	29.125	30.000
Tilsyn/rådgivning	0	20.625	15.000
Varmeregnskabshonorar	40.000	37.216	35.000
Gebyrer m.v.	10.000	9.457	9.000
Bestyrelseshonorar	26.000	26.000	26.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.000	14.800	24.000
Valuarvurdering	9.000	8.750	15.000
Kontorartikler og kopiering	7.000	5.149	7.000
Blomster og gaver	2.000	408	2.000
Møder og generalforsamling	2.000	1.597	7.000
ABF kontingent	12.000	11.980	12.000
Tilskud til kurser og fester	5.000	5.437	2.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	2.000	1.479	2.000
Andre foreningsudgifter	0	374	0
Antenne	0	20.135	0
OMKOSTNINGER I ALT	1.227.000	1.295.029	1.243.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.121.000	1.059.180	1.098.000

Budget for året 2016 med sammenligningstal

	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	8	0
Prioritetsrenter og bidrag	-610.000	-624.334	-625.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-13.666	0
Andre renter	0	-114	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	-610.000	-638.106	-625.000
 RESULTAT FØR SKAT	 511.000	 421.074	 473.000
 ÅRETS RESULTAT	 511.000	 421.074	 473.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	511.000	421.074	473.000
DISPONERET I ALT	511.000	421.074	473.000
 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	511.000	421.074	473.000
Betalte prioritetsafdrag	-408.000	-399.919	-400.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	0	172.438	0
Resultat af ordinær drift	103.000	193.593	73.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-172.438	0
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	103.000	21.155	73.000

Budget for året 2016 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2016

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2016	1.790.800
Årets budgetterede resultat 2016 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>103.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2016	<u><u>1.893.800</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2016 er kassekreditens maksimum kr. 1.600.000 indeholdt.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2016 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.