

Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

Årsrapport for 2015/16

12. 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	17-23
ØVRIGE NOTER	24-32
LIKVIDITETSOVERSIGT	33
BUDGET FOR ÅRET 2016/17	34-36

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård
Lille strandvej 18 A-L
2900 Hellerup
Matrikelnummer: Gentofte 0016ag, ah, tl og tm
CVR-nr. 27 58 67 59

BESTYRELSE

Ole Pagels (formand)
Cathrine Ørbeck Riis
Daniel Taipale
Klaus Nyholm
Elsa Tromborg

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 ⁹ / 6 2016

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/16 for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård.

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. marts 2015 - 29. februar 2016.

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.

Hellerup, den 23. maj 2016

Administrator:



Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:



Ole Pagels

(formand)



Cathrine Ørbeck Riis



Daniel Taipale

Klaus Nyholm



Elsa Tromborg

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård for regnskabsåret 1. marts 2015 - 29. februar 2016, 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. 29. februar 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. marts 2015 - 29. februar 2016 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 Hellerup Strandgård 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 23. maj 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og renter af indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap).

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.

Finansielle instrumenter (renteswap)

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 leverandøren af aftalen. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2015/16

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2015/16 kr.</u>	<u>Budget 2015/16 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2014/15 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	6.394.710	6.385.000	6.280.010
Lejeindtægter	2	859.310	860.000	853.274
Antenneregnskab	11	5.650	4.000	5.147
Andre indtægter	3	3.168	5.000	7.082
INDTÆGTER I ALT		<u>7.262.838</u>	<u>7.254.000</u>	<u>7.145.513</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	540.986	550.000	528.789
Forbrugsafgifter	5	402.750	430.000	425.189
Renholdelse	6	373.820	381.000	334.890
Vedligeholdelse, løbende	7	385.903	497.000	467.345
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	0	350.000	13.283
Administrationsomkostninger	9	295.637	296.000	290.428
Øvrige foreningsomkostninger	10	37.612	45.000	38.534
Indvendig vedligeholdelse for lejere		61.864	62.000	61.502
OMKOSTNINGER I ALT		<u>2.098.572</u>	<u>2.611.000</u>	<u>2.159.960</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>5.164.266</u>	<u>4.643.000</u>	<u>4.985.553</u>
Finansielle indtægter	12	9.389	5.000	9.242
Finansielle omkostninger:				
Prioritetsrenter og bidrag m.v.	13	2.643.153	2.692.000	2.904.058
Omkostninger og kurstab ved omprioritering	13	527.891	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>3.161.655</u>	<u>2.687.000</u>	<u>2.894.816</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.002.611</u>	<u>1.956.000</u>	<u>2.090.737</u>

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		2.002.611	1.956.000	2.090.737
DISPONERET I ALT		2.002.611	1.956.000	2.090.737
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		2.002.611	1.956.000	2.090.737
Betalte prioritetsafdrag		-2.239.548	-2.215.000	-2.102.218
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		0	350.000	13.283
Omkostninger og kurstab ved omprioritering		527.891	0	0
Resultat af ordinær drift		290.954	91.000	1.802
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		0	-350.000	-13.283
Omkostninger og kurstab ved omprioritering		-527.891	0	0
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		-236.937	-259.000	-11.481

Balance pr. 29. februar 2016**- A K T I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Gentofte 0016ag, ah, tl og tm Dagsværdi iht. valuarvurdering af 2. maj 2016 (Valuarvurdering pr. 2. maj 2016 kr. 180.000.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 145.000.000)	14	180.000.000	180.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		180.000.000	180.000.000
ANLÆGSAKTIVER		180.000.000	180.000.000
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	15	803.895	687.962
Restancer, andelshavere		3.556	0
Beboerkonto, fraflyttere		0	2.355
Forudbetalte omkostninger	16	224.394	218.148
TILGODEHAVENDER		1.031.845	908.465
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	4.096.818	2.008.592
OMSÆTNINGSAKTIVER		5.128.663	2.917.057
AKTIVER		185.128.663	182.917.057

Balance pr. 29. februar 2016**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		5.205.000	5.205.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		77.116.510	77.116.510
Overført resultat m.v.		8.854.670	5.192.075
Egenkapital excl. andre reserver		91.176.180	87.513.585
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		10.453.516	10.706.126
Andre reserver		10.453.516	10.706.126
EGENKAPITAL	18	101.629.696	98.219.711
Prioritetsgæld	19	76.954.755	78.683.555
Finansielle instrumenter (renteswap)	20	3.113.900	4.521.274
Varmeregnskab	21	65.132	80.456
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	563.473	501.609
Forudbetalt løbende boligafgift		41.546	1.648
Beboerkonto, mellemregning		158	0
Beboerkonto, andelssalg		1.864.358	0
Beboerkonto, fraflyttere		0	17.050
Forudbetalt leje og deposita		141.827	141.502
Øvrig gæld	23	753.818	750.252
GÆLDSFORPLIGTELSER	24	83.498.967	84.697.346
PASSIVER		185.128.663	182.917.057

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

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Realiseret 2015/16</u>	<u>Budget 2015/16 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2014/15</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	6.296.213	6.296.000	6.167.449
Forbedringsforhøjelse - medlemmer	37.397	37.000	60.456
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	36.048	37.000	36.306
Kælderleje - medlemmer	25.052	15.000	15.799
	<u>6.394.710</u>	<u>6.385.000</u>	<u>6.280.010</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	832.716	831.000	827.662
Garageleje og parkeringspladser	19.776	20.000	19.776
Kælderleje - ikke medlemmer	6.818	9.000	9.004
Tab lejere	0	0	-3.168
	<u>859.310</u>	<u>860.000</u>	<u>853.274</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Overdragelsesgebyr	3.000	5.000	5.000
Andre indtægter	168	0	2.082
	<u>3.168</u>	<u>5.000</u>	<u>7.082</u>
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	441.994	445.000	436.086
Forsikringer	98.992	105.000	92.703
	<u>540.986</u>	<u>550.000</u>	<u>528.789</u>
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	294.135	320.000	317.942
Elforbrug fællesarealer	108.615	110.000	107.247
	<u>402.750</u>	<u>430.000</u>	<u>425.189</u>

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	192.497	182.000	177.836
Trappevask	86.242	88.000	85.928
Vinduespolering	5.668	6.000	5.544
Hovedrengøring	19.379	0	0
Sociale ydelser	379	0	0
Snerydning	11.027	30.000	18.989
Kørsel affald	5.772	15.000	1.185
Anden renholdelse	52.856	60.000	45.408
	373.820	381.000	334.890
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	23.110		15.899
Varmeanlæg	20.390		27.947
Låseservice	7.955		2.689
Elektriker	19.108		19.518
Maler	7.575		0
Tømrer	67.405		41.082
Murer	1.361		0
VVS	110.346		75.808
Kloakarbejde	2.505		21.862
Gårdsplads og vej	60.200		57.926
Andre installationer	3.977		0
Arbejdsweekend	5.925		4.903
Opfyldning af kælderrum	0		129.375
Etablering af kælderrum	0		27.048
Anden vedligeholdelse	35.352		22.889
	365.209	475.000	446.946
Elektrolyse	20.694	22.000	20.399
	385.903	497.000	467.345

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Renovering af gård	0	350.000	0
Ista nye varmemålere, rest	0	0	13.283
	0	350.000	13.283
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema kr. 1.875)	211.502	210.000	208.638
Revision	35.750	36.000	35.750
Varmeregnskabshonorar	37.593	40.000	36.375
Gebyrer m.v.	10.792	10.000	9.665
	295.637	296.000	290.428
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Valuarvurdering	15.950	16.000	17.200
Kopiering og kontorartikler	10.300	8.000	7.197
Blomster og gaver	1.238	1.000	0
Møder og generalforsamling	6.070	10.000	8.345
Telefon (vicevært)	571	0	0
Tilskud til kurser og fester	3.002	3.000	1.187
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	5.000	2.861
Andre foreningsudgifter	0	2.000	1.699
Internet udgifter	481	0	45
	37.612	45.000	38.534
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	193.085		182.668
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 187.435		- 177.521
Nettooverskud	5.650	4.000	5.147

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Realiseret 2015/16</u> kr.	<u>Budget 2015/16 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2014/15</u> kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	312	0	1.275
Renter Grundejernes Investeringsfond	9.077	5.000	7.967
	<u>9.389</u>	<u>5.000</u>	<u>9.242</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.087.339	1.224.000	1.452.943
Betaling vedrørende renteswap	1.554.815	1.468.000	1.451.115
Omkostninger ved omprioritering	53.358	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	474.533	0	0
Andre renter	999	0	0
	<u>3.171.044</u>	<u>2.692.000</u>	<u>2.904.058</u>

Noter til balance pr. 29. februar 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. Gentofte 0016ag, ah, tl og tm</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. marts	180.000.000	176.000.000
Årets opskrivning	0	4.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 29. februar	<u>180.000.000</u>	<u>180.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 29. februar 2016 i henhold til vurdering af 2. maj 2016 af ejendomsmægler og valuar Tyge Hellberg og Torben Von Linstow, Danbolig Gentofte.

Den offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 145.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 1,24 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 fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. Af sin investering, vil den på gældende betale 20 mio. kr. 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 15. Bindingspligt Grundejernes investeringsfond

Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

Noter til balance pr. 29. februar 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Forudbetalte omkostninger</u>		
Guldager Elektrolyse	15.646	15.478
Gentofte Fjernvarme, a conto varme marts	37.803	37.017
YouSee	16.405	15.597
Barslund, skadedyrskontrol	2.825	0
Forudbetalt ejendomsskat	147.384	147.321
Forudbetalt forsikring	4.331	2.735
	<u>224.394</u>	<u>218.148</u>
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Nykredit renteswap	9.854	376
Nordea Bank A/S	4.084.964	2.006.216
Kassebeholdning, formand	1.000	1.000
Kassebeholdning, vicevært	1.000	1.000
	<u>4.096.818</u>	<u>2.008.592</u>

Noter til balance pr. 29. februar 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. marts	5.205.000	5.088.000
Tilgang ny andel, bolig nr. 22	0	64.500
Tilgang ny andel, bolig nr. 100	0	52.500
Saldo pr. 29. februar	<u>5.205.000</u>	<u>5.205.000</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. marts	77.116.510	73.116.510
Årets op- eller nedskrivning	0	4.000.000
Saldo pr. 29. februar	<u>77.116.510</u>	<u>77.116.510</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. marts	5.192.075	1.431.460
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 22 (inkl. inv. vedligeholdelse kr. 53.139)	0	898.933
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 100 (inkl. inv. vedligeholdelse kr. 20.027)	0	708.464
Årets ændring i markedsværdi renteswap	1.407.374	365.073
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	252.610 -	302.592
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	2.002.611	2.090.737
Saldo pr. 29. februar	<u>8.854.670</u>	<u>5.192.075</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. marts	10.706.126	10.403.534
Overført til overført resultat m.v.	-252.610	302.592
Saldo pr. 29. februar	<u>10.453.516</u>	<u>10.706.126</u>
Egenkapital i alt	<u>101.629.696</u>	<u>98.219.711</u>

Noter til balance pr. 29. februar 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 23.		
<u>Note 20. Finansielle instrumenter (renteswap)</u>		
Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,30 pct. p.a. Sikrer CIBOR 6 lånet oprindeligt kr. 24.577.000 og kr. 16.671.000. Aftalen udløber i 2017.		
<u>Note 21. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	86.340	86.960
Fjernvarmeomkostning	75.607	74.033
Energimærkeordning, rest (4 år)	8.500	0
	<u>-2.233</u>	<u>-12.927</u>
Varmeefterbetaling	<u>-62.899</u>	<u>-67.529</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-65.132</u>	<u>-80.456</u>
<u>Note 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. marts	501.609	558.723
Hensat i året	61.864	61.502
	563.473	620.225
Anvendt	0	-45.450
Overført til egenkapital	0	-73.166
Saldo pr. 29. februar	<u>563.473</u>	<u>501.609</u>

Noter til balance pr. 29. februar 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 23. Øvrig gæld</u>		
B. Andersen & Lassen A/S	23.045	1.058
Nielsen & Søn	23.448	28.129
Preben Aisen, El-installatør ApS	1.242	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.875	39.875
Einer Kornerup	10.938	0
Nordvand	64.002	82.357
Varmeregnskabshonorar	37.593	0
Racoon	0	7.597
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab	0	1.250
Dong Energy, elafgifter	9.314	10.781
Renteswap 1. januar - 28. februar 2016	265.333	244.915
SR Installation	0	609
Skyldig prioritetsrenter	165.184	227.997
Skyldig A-skat m.v.	6.988	0
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>106.856</u>	<u>105.684</u>
	<u>753.818</u>	<u>750.252</u>

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 77.759.985 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år og med tillæg af markedsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 19 og note 20.

Noter til balance pr. 29. februar 2016

Note 25. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 695.000 til sikkerhed for hvad foreningen eventuelt skulle være skyldig til Nordea Bank A/S.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandører af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård har modtaget brev af 31. januar 2013 fra Nykredit, om at Nykredit har besluttet at frafalde retten til at kræve denne sikkerhedsstillelse.

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

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 17 lejligheder siden foreningens stiftelse den 5. januar 2004, og foreningen udlejer fortsat 17 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 29. februar 2016

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Næste års afdrag	Sidste års restgæld
Nykredit, rentemaks. 5% opr. kr. 18.334.000. Variabel rente, tilpasses hvert halve år, næste gang 1/7-16. Aktuel rentesats 0,8263% p.a.	104,2500	19	210.214	615.322	13.739.222	13.739.222	14.323.139	631.073	14.354.544
Nykredit obligationslån, opr. kr. 16.671.000. Afdragfrit til 31/12-17. Variabel rente, tilpasses hvert halve år, næste gang 1/7-16. Inkonvertibelt, kurs 99,5620. Aktuel rentesats 0,0000% p.a.	99,5620	20	105.444	0	16.671.000	16.671.000	16.597.981	0	16.671.000
Nykredit obligationslån, opr. kr. 24.577.000. Variabel rente, tilpasses hvert halve år, næste gang 1/7-16. Inkonvertibelt, kurs 99,5620. Aktuel rentesats 0,0000% p.a.	99,5620	20	121.689	869.583	18.629.320	18.629.320	18.547.723	886.820	19.498.903
Nykredit, kontantlån. Opr. kr. 20.000.000. Obl. rente 3 pct. p.a. Pålydende rente 3,2036% p.a. Konvertibelt lån og derfor maks. kurs 100. Lånet er indfriet 31. marts 2015.	-	Indfriet	176.310	105.405	-	-	-	-	19.302.657
Nykredit, rentetilpasningslån F5 opr. kr. 9.300.000. Inkonvertibelt, kurs 103,9921. Aktuel rentesats 1,2190 p.a. Rentetilpasning næste gang 30. juni 2018.	103,9921	27	146.165	264.293	8.592.158	8.595.074	8.938.198	267.528	8.856.451
Nykredit, kontantlån. Opr. kr. 19.708.000. Obl. rente 2 pct. p.a. Pålydende rente 2,2080% p.a. Konvertibelt lån og derfor maks. kurs 100.	93,9980	27	390.330	384.945	19.323.055	19.826.373	18.636.394	523.249	-
I alt	1.150.152	2.239.548	76.954.755	77.460.989	77.043.435	2.308.670	78.683.555		

Øvrige noter pr. 29. februar 2016

Note 26. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Hellerup Strandgård 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 (eksl. kælderrum og garager)	87	6.940
Boliglejemål (eksl. kælderrum og garager)	17	1.406
	104	8.346

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 29. februar:

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.374	17.374
Valuarvurdering pr. kvm.	21.567	21.567

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	20.893	20.893
Valuarvurdering pr. kvm.	25.937	25.937
Foreslået andelsværdi	13.125	12.375
Reserver uden for andelsværdi	1.506	1.543
Andel i foreningens nettogæld m.v.	11.306	12.019
	25.937	25.937

Øvrige noter pr. 29. februar 2016

2. Den løbende drift:

	<u>2015/16 i pct.</u>	<u>2014/15 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	5	7
Øvrige omkostninger	23	24
Finansielle poster netto	42	40
Afdrag	30	29
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	88	88

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. 29. februar 2016		101.629.696
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-10.453.516</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		91.176.180
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	76.954.755	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-77.043.435</u>	<u>-88.680</u>
		91.087.500
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>91.087.500</u>	
	5.205.000	17,50
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. juni 2015)		16,50

Specifikation af andelsværdier fremgår af side 27 og 28.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 2. maj 2016. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelskroneberegningen en gang.

Øvrige noter pr. 29. februar 2016

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 17,50 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 1.800.000, kr. 5.400.000, kr. 9.000.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering på kr. 180.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i valuarvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-9.000.000	-5%	82.087.500	15,77	-9,88%
-5.400.000	-3%	85.687.500	16,46	-5,93%
-1.800.000	-1%	89.287.500	17,15	-1,98%
0	0	91.087.500	17,50	0,00%
1.800.000	1%	92.887.500	17,85	+1,98%
5.400.000	3%	96.487.500	18,54	+5,93%
9.000.000	5%	100.087.500	19,23	+9,88%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 10.453.516 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 10.453.516.

Specifikation af andelsværdier

Bolig nr.	Adresse	Indskud	Andelsværdi 29. februar 2016
1	Lille Strandvej 18 L, st. tv.	61.500	1.076.250
3	Lille Strandvej 18 L, 1. tv.	61.500	1.076.250
4	Lille Strandvej 18 L, 1. th.	60.000	1.050.000
5	Lille Strandvej 18 L, 2. tv.	61.500	1.076.250
6	Lille Strandvej 18 L, 2. th.	60.000	1.050.000
7	Lille Strandvej 18 K, st. tv.	48.000	840.000
9	Lille Strandvej 18 K, 1. tv.	48.000	840.000
10	Lille Strandvej 18 K, 1. th.	48.000	840.000
11	Lille Strandvej 18 K, 2. tv.	48.000	840.000
12	Lille Strandvej 18 K, 2. th.	48.000	840.000
14	Lille Strandvej 18 J, st. th.	60.750	1.063.125
16	Lille Strandvej 18 J, 1. th.	60.750	1.063.125
17	Lille Strandvej 18 J, 2. tv.	60.750	1.063.125
18	Lille Strandvej 18 J, 2. th.	60.750	1.063.125
19	Lille Strandvej 18 H, st. tv.	87.750	1.535.625
20	Lille Strandvej 18 H, st. th.	64.500	1.128.750
21	Lille Strandvej 18 H, 1. tv.	87.750	1.535.625
22	Lille Strandvej 18 H, 1. th.	64.500	1.128.750
23	Lille Strandvej 18 G, st. tv.	50.250	879.375
24	Lille Strandvej 18 G, st. mf.	65.250	1.141.875
25	Lille Strandvej 18 G, st. th.	66.000	1.155.000
26	Lille Strandvej 18 G, 1. tv.	50.250	879.375
27	Lille Strandvej 18 G, l. mf.	65.250	1.141.875
28	Lille Strandvej 18 G, 1. th.	66.000	1.155.000
29	Lille Strandvej 18 G, 2. tv.	52.500	918.750
30	Lille Strandvej 18 G, 2. th.	78.750	1.378.125
31	Lille Strandvej 18 G, 3. tv.	52.500	918.750
32	Lille Strandvej 18 G, 3. th.	78.750	1.378.125
33	Lille Strandvej 18 G, 4. tv.	52.500	918.750
34	Lille Strandvej 18 G, 4. th.	78.750	1.378.125
36	Lille Strandvej 18 F, st. th.	48.750	853.125
37	Lille Strandvej 18 F, 1. tv.	60.000	1.050.000
39	Lille Strandvej 18 F, 2. tv.	60.000	1.050.000
41	Lille Strandvej 18 F, 3. tv.	60.000	1.050.000
42	Lille Strandvej 18 F, 3. th.	48.750	853.125
43	Lille Strandvej 18 F, 4. tv.	60.000	1.050.000
44	Lille Strandvej 18 F, 4. th.	48.750	853.125
45	Lille Strandvej 18 E, st. tv.	47.250	826.875
46	Lille Strandvej 18 E, st. mf.	63.750	1.115.625
48	Lille Strandvej 18 E, 1. tv.	47.250	826.875
50	Lille Strandvej 18 E, 1. th.	57.000	997.500
51	Lille Strandvej 18 E, 2. tv.	47.250	826.875
54	Lille Strandvej 18 E, 3. tv.	47.250	826.875
55	Lille Strandvej 18 E, 3. mf.	63.750	1.115.625
56	Lille Strandvej 18 E, 3. th.	57.000	997.500
	Transport	2.665.500	46.646.250

<u>Bolig nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi 29. februar 2016</u>
	Transport	2.665.500	46.646.250
57	Lille Strandvej 18 E, 4. tv.	47.250	826.875
58	Lille Strandvej 18 E, 4. mf.	63.750	1.115.625
59	Lille Strandvej 18 E, 4. th.	57.000	997.500
61	Lille Strandvej 18 D, st. th.	78.750	1.378.125
63	Lille Strandvej 18 D, 1. th.	78.750	1.378.125
65	Lille Strandvej 18 D, 2. th.	78.750	1.378.125
66	Lille Strandvej 18 D, 3. tv.	78.750	1.378.125
67	Lille Strandvej 18 D, 3. th.	78.750	1.378.125
68	Lille Strandvej 18 D, 4. tv.	78.750	1.378.125
69	Lille Strandvej 18 D, 4. th.	78.750	1.378.125
70	Lille Strandvej 18 C, st. tv.	57.000	997.500
71	Lille Strandvej 18 C, st. mf.	63.750	1.115.625
72	Lille Strandvej 18 C, st. th.	47.250	826.875
73	Lille Strandvej 18 C, 1. tv.	57.000	997.500
74	Lille Strandvej 18 C, 1. mf.	63.750	1.115.625
75	Lille Strandvej 18 C, 1. th.	47.250	826.875
76	Lille Strandvej 18 C, 2. tv.	57.000	997.500
77	Lille Strandvej 18 C, 2. mf.	63.750	1.115.625
78	Lille Strandvej 18 C, 2. th.	47.250	826.875
80	Lille Strandvej 18 C, 3. mf.	63.750	1.115.625
81	Lille Strandvej 18 C, 3. th.	47.250	826.875
82	Lille Strandvej 18 C, 4. tv.	57.000	997.500
83	Lille Strandvej 18 C, 4. mf.	63.750	1.115.625
84	Lille Strandvej 18 C, 4. th.	47.250	826.875
85	Lille Strandvej 18 B, st. tv.	48.750	853.125
86	Lille Strandvej 18 B, st. th.	60.000	1.050.000
87	Lille Strandvej 18 B, 1. tv.	48.750	853.125
88	Lille Strandvej 18 B, 1. th.	60.000	1.050.000
89	Lille Strandvej 18 B, 2. tv.	48.750	853.125
90	Lille Strandvej 18 B, 2. th.	60.000	1.050.000
91	Lille Strandvej 18 B, 3. tv.	48.750	853.125
93	Lille Strandvej 18 B, 4. tv.	48.750	853.125
94	Lille Strandvej 18 B, 4. th.	60.000	1.050.000
95	Lille Strandvej 18 A, st. tv.	72.750	1.273.125
96	Lille Strandvej 18 A, st. th.	52.500	918.750
98	Lille Strandvej 18 A, 1. th.	52.500	918.750
99	Lille Strandvej 18 A, 2. tv.	72.750	1.273.125
100	Lille Strandvej 18 A, 2. th.	52.500	918.750
101	Lille Strandvej 18 A, 3. tv.	72.750	1.273.125
102	Lille Strandvej 18 A, 3. th.	52.500	918.750
103	Lille Strandvej 18 A, 4. tv.	72.750	1.273.125
104	Lille Strandvej 18 A, 4. th.	52.500	918.750
		5.205.000	91.087.500

Øvrige noter pr. 29. februar 2016

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.

Felt nr.	Boligtype	Antal 29. februar 2016 stk.	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger (eksl. kælderrum og garager)	87	6903
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål (eksl. kælderrum og garager)	17	1406
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	20	434
B6	I alt	124	8743

	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	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2		

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

Forklaring på udregning		Anvendte værdier 29. februar 2016 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	180.000.000	20.588

Forklaring på udregning		Andre reserver 29. februar 2016	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	10.453.516	1.196

		(F3*100/F2)	
F4	Reserver i % af ejendomsværdi		6%

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

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	538.294	* 12 /	6.903	936
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 /		
H3	Boligindtægter	69.522	* 12 /	6.903	121

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	69	303	290

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. m ²
K1	Andelsværdi	13.195
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.353
K3	Teknisk andelsværdi	24.548

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	84	53	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	2	0
M3	Vedligeholdelse i alt	93	55	44

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	54%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	273	305	324

Likviditetsoversigt pr. 29. februar 2016

		<u>29/2 2016</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	3.500	
Forudbetalte omkostninger	224.400	
Likvide beholdninger	<u>4.096.800</u>	4.324.700
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	65.100	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	563.500	
Forudbetalt løbende boligafgift	41.500	
Beboerkonto, mellemregning	200	
Beboerkonto, andelssalg	1.864.400	
Øvrig gæld	<u>753.800</u>	<u>3.288.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 29. FEBRUAR 2016		<u><u>1.036.200</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. marts 2015		1.678.000
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	300	
Optagelse af lån	<u>19.708.000</u>	<u>19.708.300</u>
		21.386.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	236.900	
Fald i kassekreditmaksimum	800.000	
Forøgelse af indestående i Grundejernes Investeringsfond	115.900	
Indfrielse af lån	<u>19.197.300</u>	<u>20.350.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 29. FEBRUAR 2016		<u><u>1.036.200</u></u>

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer (2% stigning pr. 1/3)	6.422.000	6.296.213	6.296.000
Forbedringsforhøjelse - medlemmer (33,3% nedsættelse pr. 31/3)	25.000	37.397	37.000
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	36.000	36.048	37.000
Kælderleje - medlemmer (2% stigning pr. 1/3)	29.000	25.052	15.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	834.000	832.716	831.000
Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer	20.000	19.776	20.000
Kælderleje - ikke medlemmer	6.000	6.818	9.000
Antenneregnskab	5.000	5.650	4.000
Overdragelsesgebyr	0	3.000	5.000
Andre indtægter	0	168	0
	7.377.000	7.262.838	7.254.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	450.000	441.994	445.000
Forsikringer	105.000	98.992	105.000
Vandafgift	362.000	294.135	320.000
Elforbrug fællesarealer	112.000	108.615	110.000
Vicevært	273.000	192.497	182.000
Trappevask	83.000	86.242	88.000
Vinduespolering	6.000	5.668	6.000
Hovedrengøring	20.000	19.379	0
Sociale ydelser	3.000	379	0
Snerydning	20.000	11.027	30.000
Kørsel affald	10.000	5.772	15.000
Anden renholdelse	55.000	52.856	60.000
Vedligeholdelse, løbende	475.000	365.209	475.000
Elektrolyse	22.000	20.694	22.000
Vedligeholdelse, genopretning og reovering (reovering af gård)	400.000	0	350.000
Administrationshonorar	214.000	211.502	210.000
Revision	36.000	35.750	36.000
Varmeregnskabshonorar	40.000	37.593	40.000
Gebyrer m.v.	12.000	10.792	10.000
Valuarvurdering	16.000	15.950	16.000
Kopiering og kontorartikler	11.000	10.300	8.000
Blomster og gaver	1.000	1.238	1.000
Møder og generalforsamling	10.000	6.070	10.000
Telefon (vicevært)	3.000	571	0
Tilskud til kurser og fester	3.000	3.002	3.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	0	5.000
<i>transport</i>	2.742.000	2.036.227	2.547.000

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
<i>transport</i>	<i>2.742.000</i>	<i>2.036.227</i>	<i>2.547.000</i>
Andre foreningsudgifter	2.000	0	2.000
Internet udgifter	1.000	481	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	62.000	61.864	62.000
OMKOSTNINGER I ALT	2.807.000	2.098.572	2.611.000
 RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	 4.570.000	 5.164.266	 4.643.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	312	0
Renter Grundejernes Investeringsfond	10.000	9.077	5.000
Prioritetsrenter og bidrag	-989.000	-1.087.339	-1.224.000
Betaling vedrørende renteswap	-1.593.000	-1.554.815	-1.468.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-53.358	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-474.533	0
Andre renter	0	-999	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	2.572.000	3.161.655	2.687.000
 ÅRETS RESULTAT	 1.998.000	 2.002.611	 1.956.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	1.998.000	2.002.611	1.956.000
DISPONERET I ALT	1.998.000	2.002.611	1.956.000
 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	1.998.000	2.002.611	1.956.000
Betalte prioritetsafdrag	-2.309.000	-2.239.548	-2.215.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen	400.000	0	350.000
Omkostninger og kurstab ved omprioritering	0	527.891	0
Resultat af ordinær drift	89.000	290.954	91.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering	-400.000	0	-350.000
Omkostninger og kurstab ved omprioritering	0	-527.891	0
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-311.000	-236.937	-259.000

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2016/17

Likviditetsoverskud pr. 1. marts 2016	1.036.200
Årets budgetterede resultat 2016/17 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-311.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 28. februar 2017	<u><u>725.200</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. marts 2016 - 28. februar 2017 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.