

Andelsboligforeningen Trianglen

CVR-nr. 27 49 90 15

Københavns Kommune

Årsrapport 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Noter til årsregnskabet	9
Note, nøgleoplysninger	15
Note, værdiansættelse af andele	20

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Trianglen
Østerbrogade 78-80, Ndr. Frihavnsgade 5
2100 København Ø

CVR-nr. 27 49 90 15

Stiftet: 2003

Hjemstedskommune: Københavns Kommune

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Bodil Bjerk, formand

Jesper Olesen

Søren Bech

Mette Andersen

Mads Rosén

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Frederiksholms Kanal 18

1220 København K

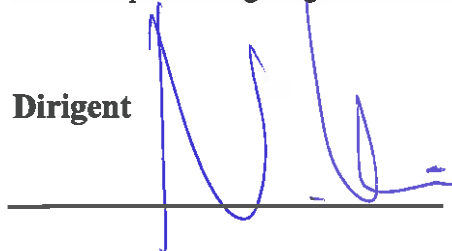
Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Andelsboligforeningen Trianglen.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2015, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18.03.2016

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Bestyrelse



Bodil Bjerk
formand



Jesper Olesen



Søren Bech



Mette Andersen



Mads Rosén

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Trianglen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Trianglen for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

København, den 18.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Annemarie Angel

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

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 et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Driftsmateriel, inventar mv.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattepligtige 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 fremførelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 16.

Resultatopgørelse for 2015

	Note	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
Boligafgift, andelshavere	1	1.009.294	1.009.000	1.201.068
Lejeindtægter	2	4.602.666	4.439.000	4.509.700
Øvrige indtægter	3	60.026	60.000	1.000.000
Indtægter		5.671.986	5.508.000	6.710.768
Skatter og forbrugsafgifter	4	(508.930)	(511.000)	(479.369)
Forsikringer og abonnementer	5	(92.614)	(101.000)	(98.206)
Renholdelse	6	(231.716)	(232.000)	(220.427)
Vedligeholdelse, løbende	7	(113.770)	(220.000)	(249.487)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	(12.500)	(565.000)	(1.850.355)
Administrationsomkostninger	9	(267.690)	(210.000)	(290.273)
Indvendig vedligeholdelse for lejere		(8.756)	(9.000)	(8.557)
Omkostninger		(1.235.976)	(1.848.000)	(3.196.674)
Resultat før finansielle poster		4.436.010	3.660.000	3.514.094
Finansielle indtægter	10	0	9.000	11.418
Finansielle omkostninger	11	(2.946.941)	(1.600.000)	(4.214.191)
Resultat før skat		1.489.069	2.069.000	(688.679)
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.489.069	2.069.000	(688.679)
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv."				
Betalte prioritetsafdrag		1.257.253	1.261.000	1.075.915
Overført restandel af årets resultat		231.816	808.000	(1.764.594)
Disponeret		1.489.069	2.069.000	(688.679)

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendommen matr. nr. 6149 Udenbys Klædebo	12	59.457.277	59.457.277
Materielle anlægsaktiver		59.457.277	59.457.277
Anlægsaktiver		59.457.277	59.457.277
Varmeafregning		4.123	0
Varmeregnskab, igangværende	13	71.790	102.077
Tilgodehavende boligafgift mv.		1.090	0
Forudbetalte omkostninger		0	2.165
Mellemregning med administrator		3.628	5.651
Andre tilgodehavender	14	39.446	0
Tilgodehavender		120.077	109.893
Likvide beholdninger	15	5.615.197	3.980.860
Omsætningsaktiver		5.735.274	4.090.753
Aktiver		65.192.551	63.548.030
Andelsindskud		1.485.050	1.485.050
Overført resultat mv.		8.047.819	6.558.750
Egenkapital	16	9.532.869	8.043.800
Prioritetsgæld	17	54.043.971	53.936.511
Deposita og forudbetalt leje		1.490.690	1.471.529
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere	18	29.188	20.432
Anden gæld	19	95.833	75.758
Gældsforpligtelser	20	55.659.682	55.504.230
Passiver		65.192.551	63.548.030
Eventualforpligtelser	21		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Hæftelsesforhold	23		
Nøgleoplysninger	24		
Beregning af andelsværdi	25		

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
1. Boligafgift, andelshavere			
Boligafgift, beboelse	1.009.294	1.009.000	1.201.068
	1.009.294	1.009.000	1.201.068
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelse	68.703	67.000	68.197
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	8.756	9.000	8.557
Lejeindtægt, beboelse inkl. indvendig vedligeholdelse	77.459	76.000	76.754
Lejeindtægter, erhverv	4.465.207	4.303.000	4.363.946
Lejeindtægter, parkering, lejere	48.000	48.000	57.000
Lejeindtægter, parkering, andele	12.000	12.000	12.000
	4.602.666	4.439.000	4.509.700
3. Øvrige indtægter			
Omkostninger refunderet via varmeregnskab	59.776	60.000	0
Diverse øvrige indtægter	250	0	1.000.000
	60.026	60.000	1.000.000
4. Skatter og forbrugsafgifter			
Grundskyld til kommunen	289.925	290.000	272.935
Dagrenovation mv.	77.789	81.000	76.333
Vandforbrug	103.576	120.000	115.884
Elforbrug	37.640	20.000	14.217
	508.930	511.000	479.369
5. Forsikringer og abonnementer			
Bygningsforsikring	74.682	79.000	80.349
Arbejdsskedeforsikring	2.165	2.500	2.139
Bestyrelsesforsikring	13.143	15.000	13.143
Serviceabonnementer	2.624	4.500	2.575
	92.614	101.000	98.206

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
6. Renholdelse			
Vicevært, ekstern	154.580	145.000	140.760
Snerydning	4.988	15.000	5.985
Renholdelse af fortove	72.148	72.000	71.222
Rengøringsartikler	0	0	2.460
	231.716	232.000	220.427
7. Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager, VVS mm.	2.037		63.855
Murer	0		11.203
Snedker/tømrer	0		3.375
Elektriker og el-artikler	7.408		0
Maler og malerartikler	6.875		4.100
Låsesmed inkl. nøgler	79.795		7.213
Centralvarmeanlæg	10.840		3.253
Kloak og faldstammer	7.539		49.263
Fællesarealer, gård	3.784		2.946
Navneskilte	435		0
Diverse materialer og småanskaffelser	1.768		1.230
Diverse løbende vedligeholdelse	(6.711)		103.049
	113.770	220.000	249.487
8. Vedligeholdelse, genopretning og reovering			
Kloakarbejde	0		562.875
Bagtrapper	0		538.511
Facadeisolering	12.500		748.969
	12.500	565.000	1.850.355

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
9. Administrationsomkostninger			
Administration, ordinært	65.983	65.000	65.671
Administration, ekstraordinært	25.000	40.000	25.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.000	35.000	35.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest tidl. år	16.563	0	4.313
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	13.214	18.500	18.500
Advokathonorar	0	0	48.813
Varmeregnskabshonorar	21.496	21.500	21.096
Teknisk rådgivning	51.250	0	39.688
Honorar, valuarvurdering	9.750	10.000	9.750
Mødeomkostninger inkl. gaver	475	10.000	8.528
Diverse	25.959	10.000	13.914
	267.690	210.000	290.273
10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, pengeinstitutter	0	9.000	11.418
	0	9.000	11.418
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter/-bidrag, jf. note 17	1.596.150	1.600.000	2.125.873
Renteudgifter, pengeinstitutter	1.531	0	0
Kurstab og låneomkostninger	1.349.260	0	2.088.318
	2.946.941	1.600.000	4.214.191

Noter til årsregnskabet

	2015 kr.	2014 kr.
12. Ejendommen matr. nr. 6149 Udenbys Klædebo		
Anskaffelsessum primo	59.457.277	59.457.277
Anskaffelsessum ultimo	59.457.277	59.457.277
Offentlig almindelig vurdering 01.10.2012	143.000.000	143.000.000
Heraf grundværdi	8.527.200	8.527.200
13. Varmeregnskab, igangværende		
Indbetalt aconto	(389.181)	(395.040)
Afholdte omkostninger, fjernvarme	460.971	497.117
	71.790	102.077
14. Andre tilgodehavender		
Mellemregning m/Østerbrogade 82	39.446	0
	39.446	0
15. Likvide beholdninger		
Nordea Bank A/S, konto 5496 433 655 (driftskredit maks. 1 mio.kr.)	5.615.197	3.980.860
	5.615.197	3.980.860
16. Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud	4.442 m ² a 350 kr.	1.554.700
Usolgte andele primo	(199) m ² a 350 kr.	(69.650)
Saldo ultimo		1.485.050
Overført resultat mv.		
Saldo primo		7.247.429
Betalte prioritetsafdrag		1.075.915
Overført restandel af årets resultat		231.816 (1.764.594)
Saldo ultimo		8.047.819
Egenkapital i alt 31.12	9.532.869	8.043.800

Noter til årsregnskabet

		Afdrag kr.	Renter og bidrag kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
17. Prioritetsgæld					
Nordea Kredit (Opr. 54.486.000)	a)	276.544	492.016	0	0
Nordea Kredit (Opr. 55.100.000)	b)	980.709	1.104.134	54.119.291	52.298.002
		<u>1.257.253</u>	<u>1.596.150</u>	<u>54.119.291</u>	<u>52.298.002</u>
Amortiseret kurstab				(75.320)	
Regnskabsmæssig restgæld				<u>54.043.971</u>	
				2015	2014
				kr.	kr.
Opdeling af lån					
Langfristet del				<u>54.119.291</u>	<u>53.936.511</u>
				<u>54.119.291</u>	<u>53.936.511</u>

a) Kontantlån. Konvertibelt. Pålydende rente 3,00 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,1989 pct. p.a. Indfriet

b) Kontantlån. Konvertibelt. Pålydende rente 2,00 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2278 pct. p.a. Restløbetid 29 år og 3 måneder.

18. Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere

Saldo primo	20.432	11.875
Hensat i året	8.756	8.557
	<u>29.188</u>	<u>20.432</u>

19. Anden gæld

Revision og regnskabsmæssig assistance	38.000	35.000
Valuarvurdering	9.750	0
Advokat	0	13.375
Håndværkere og ejendomsservice	31.567	27.383
Diverse skyldige omkostninger	16.516	0
	<u>95.833</u>	<u>75.758</u>

20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 54.119 t.kr. langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gældsforpligtelse består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

Noter til årsregnskabet

21. Eventualforpligtelser

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

Vedligeholdelsesforpligtelser

Der påhviler foreningen vedligeholdelsesforpligtelser overfor de udlejede lejligheder i henhold til lejelovgivningen.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19.05.1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning.

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for engagement med Nordea Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 1 mio.kr. med pant i ejendommen, matr.nr. 6149 Udenbys Klædebo.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 59.457 t.kr.

23. Hæftelsesforhold

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

Note, nøgleoplysninger

24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer jf. BBR oplysninger. I Andelsboligforeningen Trianglen anvendes andelsindskuddene, forholdsmæssigt svarende til boligareal fra anden kilde, som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	22	4.103
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		4.103
B3	Boliglejemål	1	199
B4	Erhvervslejemål	7	2.616
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	30	6.918

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

	År
D1	Foreningens stiftelsesår: 2003
D2	Ejendommens opførelsesår: 1883

Note, nøgleoplysninger

24. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	174.000.000	25.152

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	0

Note, nøgleoplysninger

24. Nøgleoplysninger, fortsat

	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 mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	84.748	x 12	/4.103	248
H2	Erhvervslejeindtægt	367.339	x 12	/4.103	1.074
H3	Boliglejeindtægt	6.455	x 12	/4.103	19

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	562	(168)	363

Note, nøgleoplysninger

24. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	30.019	Andelsværdi på balancedagen (note 25) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.168	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	42.187	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	29	36	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	267	2
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	29	304	18

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	6

Note, nøgleoplysninger**24. Nøgleoplysninger, fortsat**

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	249	262	306

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. andels-m ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	34.853	20.671
Valuarvurdering	42.408	25.152
Anskaffelsessum (kostpris)	14.491	8.595
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.168	7.217
Foreslået andelsværdi	30.019	17.804
Reserver uden for andelsværdi	0	0

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	246
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelskvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	389
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	1.707

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	2
Øvrige omkostninger	20
Finansielle poster, netto	55
Afdrag	23
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	18
---	----

Note, værdiansættelse af andele

25. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 16:

Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom

Egenkapital før andre reserver		9.532.869	8.043.800
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 24.02.2016	174.000.000		
Individuelle forbedringer, altaner, kostpris	(2.653.457)		
Ejendommens bogførte værdi	<u>(59.457.277)</u>	111.889.266	102.889.266
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	(52.298.002)		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	<u>54.043.971</u>	<u>1.745.969</u>	<u>(1.365.085)</u>
Maksimal reguleret egenkapital		<u>123.168.104</u>	<u>109.567.981</u>
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:			
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>123.168.104</u>	<u>109.567.981</u>
	Andelsindskud	1.485.050	1.485.050
Maksimal værdi pr. andelskrone		<u>82,94</u>	<u>73,78</u>
Svarende til værdi pr. m²		<u>29.029</u>	<u>25.823</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2015 i henhold til vurdering af 24.02.2016 af ejendomsmægler og valuar Finn Malling.

Note, værdiansættelse af andele

25. Beregning af andelsværdi, fortsat

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,03%. 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% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 82,94 kr.

På den ordinære generalforsamling den 27.04.2015 blev værdien pr. andelsindskud fastsat til 73,78 kr.