

**Andelsboligforeningen
Gas-Erik**

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

Budget for 2016

Dette regnskab erstatter tidligere regnskab af 7. april 2016

Administrator:
Administrationshuset A/S
Gl. Køge Landevej 55, 3.
2500 Valby
Telefon 70 22 22 15

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Budget for 2016	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Gas-Erik Eriksgade 2-14/ Gasværksvej 24 1708 København V
	CVR nr. 28 24 31 03 Matr. nr.: 649, 679, 680 Udenbys Vester Kvarter Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelshavere: 51 beboelsesandele Lejere: 9 bolig og 1 erhverv
Bestyrelse	Thorkild Jensen (formand) Christian Lotz Helene Ravnholt Jensen Alexander Højfeldt Lund Line Hvilsom
Administrator	Administrationshuset A/S Gl. Køge Landevej 55, 3. 2500 Valby Telefon 70 22 22 15
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Nordea Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Gas-Erik.

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

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

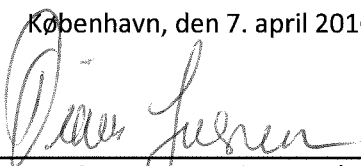
Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 7. april 2016



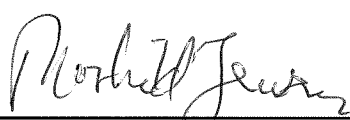
Administrationshuset A/S

Bestyrelsen:

København, den 7. april 2016



Christian Lotz



Thorkild Jensen
(formand)



Helene Ravnholt Jensen

Alexander Højfeldt Lund

Line Hvilsom

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Gas-Erik.

Påtegning på årsregnskab

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Den uafhængige revisors påtegning

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

København, den 7. april 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Prioritetsgælden indregnes i år til dagsværdi i form af kursværdi, hvor den tidligere var indregnet til nominel restgæld.

Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Effekten af ændringerne er at egenkapitalen er reduceret med kr. 743.272 primo og kr. 473.538 ultimo.

Andelsværdien og årets resultat er ikke påvirket af ændringerne.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv og boliger. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering:

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

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

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

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nøgleoplysninger:

De i note 13 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.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Der er p.t. ikke oplyst om der er udarbejdet tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2015 Budget (ej revideret)		2015 Regnskab	2014 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.213.000	Boligafgift	2.212.830	2.212.830
	389.000	Leje, beboelse	392.859	389.152
	174.000	Leje, erhverv	176.132	169.622
	0	Arbejdsweekend	-300	7.706
	0	Antenneregnskab	0	18.811
	0	Fiberby	6.200	0
	0	Renteindtægter	398	729
	0	Øvrige indtægter	9.197	73.733
	<u>2.776.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.797.316</u>	<u>2.872.583</u>
		OMKOSTNINGER:		
	705.000	Prioritetsrenter	666.519	799.700
	-335.000	Rentebidrag / Ydelsesstøtte	-331.100	-339.742
	145.000	Grundskyld	144.068	135.402
	125.000	Dagrenovation	123.765	131.411
	31.000	Renholdelse af fortov	30.989	31.186
	0	Fiberby	6.200	0
	66.000	Forsikringer	61.556	63.855
	60.000	Elforbrug	66.583	57.670
	150.000	Vandforbrug	137.314	137.726
1	195.000	Vicevært og renholdelse	180.518	182.997
2	46.000	Gårdanlæg	75.976	34.199
3	243.000	Reparation og vedligeholdelse	181.084	258.118
	0	Hensat til indvendig vedligeholdelse	20.898	18.500
	0	Omkostninger vedr byggesag	0	10.000
	100.000	Administrationshonorar	100.000	134.925
	28.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.500	28.000
4	46.000	Andre honorarer	30.888	33.321
	14.000	Kontor- og telefongodtgørelse	18.500	14.800
	30.000	Kontorhold, porto og gebyrer	21.166	24.411
	6.000	Møde- og foreningsomkostninger	10.594	1.156
	0	Lejertab, fraflytter	3.656	302
	50.000	Selskabsskat	62.487	2.179
	<u>1.705.000</u>	Omkostninger i alt	<u>1.629.161</u>	<u>1.760.116</u>
	<u>1.071.000</u>	Driftsresultat	<u>1.168.155</u>	<u>1.112.467</u>
		Resultatdisponering:		
	1.035.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.028.107	917.970
	0	Omkostninger ved omprioritering	0	167.448
	36.000	Overført resultat	140.048	27.049
	<u>1.071.000</u>	Årets resultat	<u>1.168.155</u>	<u>1.112.467</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. januar	88.500.000	88.500.000
Ejendommens værdi	<u>88.500.000</u>	<u>88.500.000</u>
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2014, kr. 88.500.000)		
Anlægsaktiver i alt	<u>88.500.000</u>	<u>88.500.000</u>
Igangværende byggeprojekt, altaner	85.000	0
Budget: (bedes oplyst inden endeligt regnskab)		
Tilgodehavende boligafgift m.v.	4.538	0
Beboerkonto, fraflytter	0	3.500
Tilgodehavende anden forening	296	0
Tilgodehavende årsopgørelser vand	4.116	2.811
Tilgodehavende årsopgørelser varme	27.126	65.965
Tilgodehavende udlæg bestyrelsen	0	1.541
Tilgodehavende opsagt forsikring	21.867	0
Andre tilgodehavende	0	11.900
Forudbetalte omkostninger	0	5.904
Tilgodehavender	<u>57.943</u>	<u>91.621</u>
Nordea, driftskonto	721.543	985.080
Foreningskasse	668	3.441
Likvide beholdninger	<u>722.211</u>	<u>988.521</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>865.154</u>	<u>1.080.142</u>
Aktiver i alt	<u><u>89.365.154</u></u>	<u><u>89.580.142</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2015 kr.	2014 kr.
5	Egenkapital før reserver	<u>61.670.400</u>	<u>53.961.600</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>10.359.426</u>	<u>16.642.981</u>
	Reserver i alt	<u>10.359.426</u>	<u>16.642.981</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>72.029.826</u>	<u>70.604.581</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	16.539.140	18.358.988
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	216.604	195.706
	Deposita	142.432	139.709
	Forudbetalt leje	97.304	97.304
	Forudbetalt løbende boligafgift	3.948	15.606
	Uafregnede handler	44.500	0
	Afsluttet varmeregnskab	71.116	72.743
	Beboerkonto, fraflyttere	0	1.500
	Skyldig selskabsskat	62.487	2.179
	Skyldige omkostninger	<u>157.797</u>	<u>91.826</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.335.328</u>	<u>18.975.561</u>
	Passiver i alt	<u><u>89.365.154</u></u>	<u><u>89.580.142</u></u>
7	Yderligere belåning		
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Forsikringsforhold		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte:		
13	Nøgleoplysninger		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Grafittiafrensning	270	59
Gårdmand Bjørn, viceværtsservice	142.389	140.928
Mobilsug	37.859	42.010
	<u>180.518</u>	<u>182.997</u>
Note 2 - Gårdanlæg		
Fælles gårdanlæg	0	33.625
Gårdmand Bjørn, renholdelse oktober-december 2014	11.520	0
Gårdmand Bjørn, renholdelse 2015	44.403	0
Gårdmand Bjørn, storskrald	369	0
Gårdplads og vej	0	574
Grubbe advokater, administration af gårdlaug	15.891	0
Flaskegenbrug	2.894	0
Køb af cykelstativer	11.160	0
Køb af møbler	8.400	0
Omlægning af nøgler og reparation af vandhane	3.075	0
Indbetalt af Københavns Kommune	-21.736	0
	<u>75.976</u>	<u>34.199</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Andre installationer og anden vedligeholdelse	0	19.926
Elektriker, reparation dørtelefon, lys på trappe m.v.	6.053	14.600
Fiberby, oprettelse	13.750	0
Glarmester, udskiftning af termoruder	3.584	0
Kloak, tv-inspektion	8.468	0
Låseservice, nyt låsesystem og installation cylindre	99.470	2.513
Salg af nøgler	-42.881	0
Maler, maling af trappeopgange	0	158.750
Maler, maling af vinduer m.v.	5.856	5.200
Materialer og småanskaffelser	2.307	0
Murer	0	2.000
VVS, selvrisiko rørskade, kemisk rensning vekslere, m.v.	70.844	20.859
Varmeanlæg, driftskontrol varmeanlæg	3.870	34.270
Varmeanlæg, Ista montørbesøg	986	0
Ventilation, rensning af ventilatorer	8.777	0
	<u>181.084</u>	<u>258.118</u>

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
Note 4 - Andre honorarer:		
Administrationshuset, ekstraordinær generalforsamling	7.500	0
Administrationshuset, opstartsgebyr for nye kunder	10.000	0
Ista, kontrolmanual	3.513	0
Varmeregnskabshonorar	0	31.109
Tilsyn/rådgivning og andre salærer	0	2.212
Winsløw advokatfirma, aktindsigt	9.875	0
	30.888	33.321
		kr.
Note 5 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2015		1.927.200
		1.927.200
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar 2015		65.322.642
		65.322.642
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2015		0
Regulering primo, opskrivning af prioritetsgæld til kursværdi		-743.727
Årets kursregulering		270.189
		-473.538
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar 2015		-12.544.515
Primodifference i bogføringen		-1.463
Omkostninger og kurstab, låneindfrielse		-11.636
Årets afdrag prioritetsgæld		1.028.107
Overført resultat		140.048
Regulering af reserve til værdiregulering		6.283.555
		-5.105.904
Egenkapital i alt		61.670.400

Noter

Note 6 - Prioritetsgæld:	kr.				
	Restgæld 1/1 2015	Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2015	Kursværdi 31/12 2015
a)	98.949	-95.358	-3.591	0	0
b)	442.243	-426.194	-16.049	0	0
c)	4.623.627	0	-309.710	4.313.917	4.507.863
d)	3.847.932	0	-257.751	3.590.181	3.751.589
e)	3.591.510	0	-240.574	3.350.936	3.501.588
f)	5.011.000	0	-200.432	4.810.568	4.778.100
	17.615.261	-521.552	-1.028.107	16.065.602	16.539.140

- a) RKD, kontantlån med støtte opr. 147.000, 6,3528 %, indfriet i året
- b) RKD, kontantlån med støtte opr. 657.000, 6,3528 %, indfriet i året
- c) RKD, kontantlån med støtte opr. 5.752.000, 3,8408%, udløb 2026
- d) RKD, kontantlån med støtte opr. 4.787.000, 3,8408%, udløb 2026
- e) RKD, kontantlån med støtte opr. 4.468.000, 3,8408%, udløb 2026
- f) RKD, kontantlån med støtte opr. 5.011.000, 2,32000%, udløb 2034

Note 7 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 1 indeksslån i ejendommen for oprindeligt kr. 7.517.900. Til lånet ydes der fuld ydelsesstøtte.

Ud over ovennævnte lån har foreningen kreditforeningslån hos Realkredit Danmark på oprindeligt kr. 25.163.100 med kursværdi pr. 31. december 2015 på kr. 26.368.921, hvortil der ydes fuld ydelsesstøtte.

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Nordea tinglyst ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 1.200.000, samt afgiftspantebrev på kr. 186.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 88.500.000.

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

Note 9 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Gjensidige Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Noter

		kr.
Note 10 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital før reserver ifølge balancen		61.670.400
Andelsindskud		1.927.200
Andelskronens værdi	$\frac{61.670.400}{1.927.200} =$	32,00

Andelskronens værdi pr. 31. december 2014, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 28,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2015, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 32,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2015, opgjort i henhold til litra c kan maksimalt fastsættes til 37,38.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 32,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra c
01 - Eriksgade 2,1	50	30.000	840.000	960.000
03 - Eriksgade 2,3	50	30.000	840.000	960.000
04 - Eriksgade 2,4	50	30.000	840.000	960.000
05 - Eriksgade 2,5	42	25.200	705.600	806.400
09 - Eriksgade 4, 1. th.	65	39.000	1.092.000	1.248.000
11 - Eriksgade 4,2. th.	65	39.000	1.092.000	1.248.000
12 - Eriksgade 4,3	119	71.400	1.999.200	2.284.800
14 - Eriksgade 4,4 tv.	54	32.400	907.200	1.036.800
15 - Eriksgade 4,4 th.	65	39.000	1.092.000	1.248.000
16 - Eriksgade 4,5 tv.	51	30.600	856.800	979.200
17 - Eriksgade 4, 5 th.	58	34.800	974.400	1.113.600
18 - Gasværksvej 24, 1, tv	75	45.000	1.260.000	1.440.000
19 - Gasværksvej 24, 1, th	51	30.600	856.800	979.200
20 - Gasværksvej 24, 2, tv	75	45.000	1.260.000	1.440.000
21 - Gasværksvej 24, 2, th	51	30.600	856.800	979.200
22 - Gasværksvej 24, 3	126	75.600	2.116.800	2.419.200
24 - Gasværksvej 24, 4, tv.	75	45.000	1.260.000	1.440.000
26 - Gasværksvej 24, 5, tv.	67	40.200	1.125.600	1.286.400
27 - Gasværksvej 24, 5, th.	48	28.800	806.400	921.600
28 - Eriksgade 8, st.	57	34.200	957.600	1.094.400
29 - Eriksgade 8, 1.	57	34.200	957.600	1.094.400
30 - Eriksgade 8, 2	57	34.200	957.600	1.094.400
31 - Eriksgade 8, 3	57	34.200	957.600	1.094.400
transport	1.465	879.000	24.612.000	28.128.000

Noter

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. Adm	Andels- indskud	kr.	
			Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra c
transport	1.465	879.000	24.612.000	28.128.000
32 - Eriksgade 8, 4	57	34.200	957.600	1.094.400
33 - Eriksgade 8, 5	53	31.800	890.400	1.017.600
34 - Eriksgade 10, st	128	76.800	2.150.400	2.457.600
36 - Eriksgade 10, 1 tv	59	35.400	991.200	1.132.800
37 - Eriksgade 10, 1 th	69	41.400	1.159.200	1.324.800
38 - Eriksgade 10, 2 tv	59	35.400	991.200	1.132.800
39- Eriksgade 10, 2 th	69	41.400	1.159.200	1.324.800
40- Eriksgade 10, 3 tv.	59	35.400	991.200	1.132.800
41 - Eriksgade 10, 3 th.	69	41.400	1.159.200	1.324.800
42 - Eriksgade 10, 4 tv.	59	35.400	991.200	1.132.800
43 - Eriksgade 10, 4 th.	69	41.400	1.159.200	1.324.800
44 - Eriksgade 10, 5 tv.	54	32.400	907.200	1.036.800
45 - Eriksgade 10, 5 th.	64	38.400	1.075.200	1.228.800
46 - Eriksgade 12, st. tv.	66	39.600	1.108.800	1.267.200
47 - Eriksgade 12, st. th.	55	33.000	924.000	1.056.000
48 - Eriksgade 12, 1. tv.	66	39.600	1.108.800	1.267.200
49 - Eriksgade 12, 1. th.	55	33.000	924.000	1.056.000
50 - Eriksgade 12, 2. tv.	66	39.600	1.108.800	1.267.200
51 - Eriksgade 12, 2. th.	55	33.000	924.000	1.056.000
52 - Eriksgade 12, 3. tv.	66	39.600	1.108.800	1.267.200
53 - Eriksgade 12, 3. th.	55	33.000	924.000	1.056.000
54 - Eriksgade 12, 4. tv.	66	39.600	1.108.800	1.267.200
55 - Eriksgade 12, 4. th.	55	33.000	924.000	1.056.000
56 - Eriksgade 12, 5. tv.	61	36.600	1.024.800	1.171.200
57 - Eriksgade 12, 5. th.	51	30.600	856.800	979.200
59 - Eriksgade 14, 1.	54	32.400	907.200	1.036.800
60 - Eriksgade 14, 2.	54	32.400	907.200	1.036.800
62 - Eriksgade 14, 4.	54	32.400	907.200	1.036.800
	3.212	1.927.200	53.961.600	61.670.400

Note 11 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **10** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Noter

Note 11 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:(fortsat)

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

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

Note 12 - Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte:

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter §160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Da det samlede beløb i modtaget støtte endnu ikke er oplyst fra Statens Administration har det ikke været muligt at oplyse beløbet i indeværende regnskab.

Note 13 - Nøgleoplysninger

		31.12.15		31.12.14 *	31.12.13 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	51	3.212	3.212	3.212
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	9	486	486	486
B4	Erhvervslejemål	1	165	165	165
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	61	3.863	3.863	3.863

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Boligafgiften skal jf. vedtægterne §8 stk. 2, være fordelt efter det i andelsværdiberegningen anførte areal, andel 39 betaler dog ca 7 % mindre pr. kr. andelsindskud end de øvrige andele.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1889

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	88.500.000	22.910
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.359.426	2.682

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

Note 13 - Nøgleoplysninger

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	689
H2	Erhvervslejeindtægter	56
H3	Boliglejeindtægter	122

		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-50	346	364

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	19.200
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	5.128
K3	Teknisk andelsværdi	24.328

		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	26	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	41	0
M3	Vedligeholdelse i alt	27	67	47

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	80

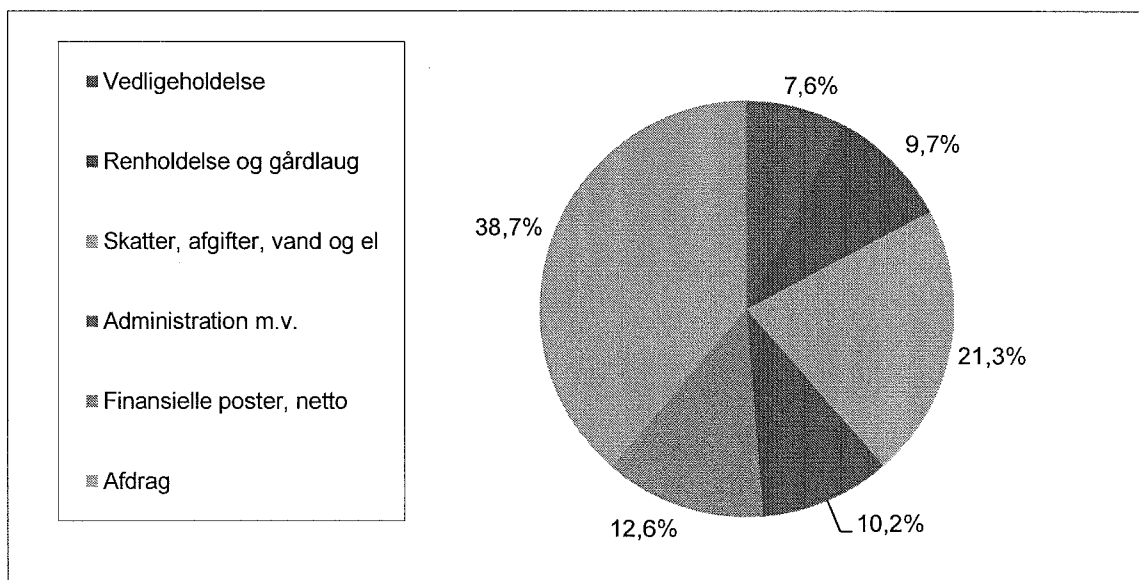
		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	301	286	320

Note 13 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	27.553	22.910
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	7.216	6.000
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.128	4.264
Foreslået andelsværdi	19.200	15.964
Reserver uden for andelsværdi	3.225	2.682
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		689
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		810
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.091
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		85
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		7,6
Renholdelse og gårdlaug		9,7
Skatter, afgifter, vand og el		21,3
Administration m.v.		10,2
Finansielle poster, netto		12,6
Afdrag		38,7
		<u>100,0</u>



Budget for 2016

	Regnskab 2015	Budget 2016 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	2.212.830	2.213.000
Leje, beboelse	392.859	393.000
Leje, erhverv	176.132	174.000
Arbejdsweekend	-300	0
Fiberby	6.200	37.200
Renteindtægter	398	0
Øvrige indtægter	9.197	0
Indtægter i alt	2.797.316	2.817.200
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	666.519	625.000
Rentebidrag / Ydelsesstøtte	-331.100	-318.000
Grundskyld	144.068	154.000
Dagrenovation	123.765	123.000
Renholdelse af fortov	30.989	32.000
Fiberby	6.200	37.200
Forsikringer	61.556	50.000
Elforbrug	66.583	68.000
Vandforbrug	137.314	140.000
Vicevært og renholdelse	180.518	175.000
Gårdanlæg	75.976	51.000
Reparation og vedligeholdelse	181.084	206.700
Hensat til indvendig vedligeholdelse	20.898	22.000
Administrationshonorar	100.000	101.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.500	17.800
Andre honorarer	30.888	30.000
Kontor- og telefongodtgørelse	18.500	18.500
Kontorhold, porto og gebyrer	21.166	40.000
Møde- og foreningsomkostninger	10.594	10.000
Lejertab, fraflytter	3.656	0
Selskabsskat	62.487	60.000
Omkostninger i alt	1.629.161	1.643.700
Budgetteret driftsresultat	1.168.155	1.173.500
Resultatdisponering		
Afdrag på prioritetsgæld	1.028.107	1.018.000
Overført resultat	140.048	155.500
Budgetteret resultat	1.168.155	1.173.500

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2015.