

**Andelsboligforeningen  
Haderslevgade 41 - 43  
1671 København V**  
CVR-nr. 29 27 58 90

**Årsrapport for 2016**

Foreningsoplysninger mv.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsens beretning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 25

---

**Foreningen**

---

A/B Haderslevgade 41 - 43  
1671 København V  
CVR nr. 29 27 58 90

---

**Administrator**

---

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
Tlf. 33 13 78 00

---

**Bestyrelse**

---

Jeppe Rass Hansen (formand)  
Marie Louise Grandorf  
Thomas Lyngdam-Lange  
Morten Skovsted Yde

---

**Revision**

---

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea  
Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for AB Haderslevgade 41 – 43.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2017

**Bestyrelsen**

Jeppe Rass Hansen  
(formand)

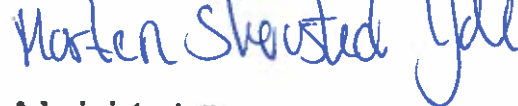
Marie Louise Grandorf

Thomas Lyngdam-Lange




Morten Skovsted Yde



**Administrator**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S



Vedtaget på generalforsamling, den 20/3 2017

  
\_\_\_\_\_  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmer i Andelsboligforeningen Haderslevgade 41 - 43

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haderslevgade 41 – 43 for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

København, den 9. marts 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 87 54 68

  
Morten Egholm Alsted  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Haderslevgade 41 – 43.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 2,77%.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 3,0 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronenværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 850.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret udviser et resultat på DKK -695.321 mod DKK 4.565 sidste år. Årets resultat skal ses i sammenhæng med, at der i 2016 er udgiftsført DKK 1.132.693 til byggesag samt at foreningen sidste år havde finansieringsomkostninger DKK 336.393 i forbindelse med omlægning af foreningens prioritetsgæld.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.16.
- et afdragsfrit rentetilpasningslån nom. DKK 10.438.000. Lånet rentetilpasses næste gang den 01.10.20.

### Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskronenværdi

Det er i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten blevet besluttet at ændre værdiansættelsesmetode for foreningens ejendom fra kontant ejendomsværdi til valuarvurdering.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Årsrapporten for andelsboligforeningen Haderslevgade 41 - 43 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

## GENERELT

Foreningen har skiftet værdiansættelsesmetode vedrørende foreningens ejendom fra kontant ejendomsværdi til valuarvurdering. De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der derudover er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

## RESULTATOPGØRELSEN

### Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

### Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Omkostninger i forbindelse med foreningens stiftelse indregnes og måles til kostpris. Der afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

### Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 litra b, valuarvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

### Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

### Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

### **Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser**

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.



<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
7	Matr.nr. 1305 udenbys Klædebo Kvt., København	34.000.000	32.500.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.000.000</b>	<b>32.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.000.000</b>	<b>32.500.000</b>
	Restancer beboere	20.337	196
	Periodeafgrænsningsposter	19.488	17.610
	Andre tilgodehavender	0	1.276
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>39.825</b>	<b>19.082</b>
5	Bankindeståender mv.	1.364.641	1.539.951
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.364.641</b>	<b>1.539.951</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.404.466</b>	<b>1.559.033</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>35.404.466</b>	<b>34.059.033</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	560.350	560.350
	Opskrivningshenlæggelse	13.442.593	11.842.593
	Overført resultat	56.362	1.108.912
8	<b>Andelskronæværdi (egenkapital uden reserver)</b>	<b>14.059.305</b>	<b>13.511.855</b>
9	Andre reserver	850.000	750.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>850.000</b>	<b>750.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.909.305</b>	<b>14.261.855</b>
	Hensættelse udskudt skat	250.000	350.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>250.000</b>	<b>350.000</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	19.168.432	19.090.011
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.168.432</b>	<b>19.090.011</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	178.808	174.159
5	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	111.132
10	Leverandørgæld	840.055	24.144
11	Anden gæld	16.376	7.214
12	Deposita og forudbetalt husleje	41.490	40.518
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.076.729</b>	<b>357.167</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.245.161</b>	<b>19.447.178</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>35.404.466</b>	<b>34.059.033</b>
12	Fordeling af andelsværdi mv.		
13	Nøgletal		
14	Eventualforpligtelser mv.		
15	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi		

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Blikkenslager og VVS	3.894	18.607
Varmeanlæg	765	0
Reparation af vaskeri	5.357	237
Reparation af ventilation	11.931	8.785
Låseservice	0	105
Teknisk rådgivning	4.750	0
Elektriker	2.021	349
	28.718	28.083
Tag- og facadereparation	1.132.693	0
I alt	1.161.411	28.083

**2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.**

El og gas	15.748	15.967
Vandafgifter (forbrug 16/15 - 1.282m <sup>2</sup> /1.324m <sup>2</sup> )	45.367	54.100
Forsikringer	21.837	21.483
Andre abonnementer	0	740
Vejbidrag	6.916	6.786
Renovation	35.269	37.152
Ejendomsskat mv.	60.187	56.460
I alt	185.324	192.688

**3. Ejendomsomkostninger**

Trappevask og ejendomsservice	28.320	28.335
Kloakrensning	12.205	0
Gårdlaug	19.115	19.115
I alt	59.640	47.450

	2016 DKK	2015 DKK
<b>4. Foreningsomkostninger</b>		
Administration	36.495	36.495
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	22.000
Valuar	13.500	0
Telefon, kontorhold, møder mv.	6.546	5.300
Varmeregnskab	8.382	8.122
Øvrige gebyrer	2.040	1.694
Advokat	0	6.000
I alt	88.963	79.611

31.12.16  
DKK

**5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

Beløb i DKK	Indeståender	Renter
Jyske Bank kt 1403419	495.297	-155
Nordea kt 6281 580 580	867.886	-98
Kasse	1.458	0
I alt	1.364.641	-253



Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea	8 538.000	3,1784	29 år	174.159	8.363.841	8 550 987	315 929
Nordea	10 438 000	var.	28 år 9 mdr.	0	10.438.000	10 796 253	152 854
Jyske Bank, ydelseslån				15.051	0	0	184
Låneomkostninger							10 160
I alt				189.210	18.801.841	19 347.240	479.127
Finansiering, netto							479.380

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19 347.240	19.168.432	178 808	16 995 976
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	19 347.240	19.168.432	178 808	16 995 976

Kassekredit maksimum DKK 230.000 pr. 31.12.16.

Foreningen har et renttilpasningslån som er afdragsfrit nom. DKK 10.438.000, renten udgør 0,938851%.

Rentetilpasningslån tilpasses næste gang pr. 01.10.20.

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.16.

## 6. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud.

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	-244.256
Årets skattepligtige indkomst udgør	-107.671

	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
<b>7. Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.16	20.307.407	20.307.407
Forbedringer	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.16	20.307.407	20.307.407
Opskrivning til valuar-/ejendomsvurdering	13.692.593	12.192.593
Valuar-/ejendomsvurdering	34.000.000	32.500.000
Kontant ejendomsvurdering	32.500.000	32.500.000

Valuarvurderingen, der danner basis for ovenstående værdiansættelse, er beregnet på baggrund af en afkastsats på 2,77%. Vurderingsrapporten er udarbejdet den 20.12.16 af Hans Trebbien.

**8. Egenkapital**

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.01.16	560.350	11.842.593	1.108.912	13.511.855	750.000	14.261.855
Årets resultat			-695.321	-695.321		-695.321
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		1.500.000		1.500.000		1.500.000
Regulering udskudt skat		100.000		100.000		100.000
Kursregulering gæld til kontantværdi			-257.229	-257.229		-257.229
Regulering andre reserver			-100.000	-100.000	100.000	0
Øvrige			0	0		0
I alt	560.350	13.442.593	56.362	<b>14.059.305</b>	850.000	14.909.305

	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
<b>9. Andre reserver</b>		
Primo	750.000	750.000
Årets regulering	100.000	0
Ultimo	850.000	750.000
Specifikation af andre reserver:		
Andre reserver	850.000	750.000
Ultimo	850.000	750.000

**10. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Peter Maler A/S	720.901	0
Peter Jahn & Partnere A/S	92.137	0
Revision- og regnskabsmæssig assistance	22.000	22.000
Øvrige	5.017	2.144
I alt	840.055	24.144

	31.12.16	31.12.15
	DKK	DKK
<b>11. Anden gæld</b>		
Varmeregnskab tidligere år	0	-1.422
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	34.050	36.800
Afholdte udgifter til opvarmning	-30.727	-30.674
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>3.323</b>	<b>4.704</b>
Antenneregnskab tidligere år	-3.160	-400
Opkrævet antennebidrag	17.940	11.000
Afholdte antenneudgifter	-15.360	-13.760
<b>Antenneregnskab i alt</b>	<b>-580</b>	<b>-3.160</b>
Øvrig gæld:		
Forudbetaling beboere	433	0
Pligtarbejde	13.200	0
Mellemregning administrator	0	5.670
<b>Øvrig gæld i alt</b>	<b>13.633</b>	<b>5.670</b>
<b>I alt</b>	<b>16.376</b>	<b>7.214</b>

12. Fordeling af andelsværdi mv.

Nr	Adresse	Nr	Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt		Indv Vedlige L	Egenkapital
			A	L	A	L			L	L		
1	Haderslevgade 41	1	63,30		63,30		31.650					794.105
2	Haderslevgade 41	1	55,10		55,10		27.550					691.236
3	Haderslevgade 41	1	118,40		118,40		59.200					1.485.341
4	Haderslevgade 41	1	55,10		55,10		27.550					691.236
5	Haderslevgade 41	1	63,30		63,30		31.650					794.105
6	Haderslevgade 41	1	55,10		55,10		27.550					691.236
7	Haderslevgade 41	1	63,30		63,30		31.650					794.105
8	Haderslevgade 41	1	118,40	63,30	118,40	63,30	59.200	12.953,19	12.953,19			1.485.341
9	Haderslevgade 43											0
10	Haderslevgade 43	1	55,10		55,10		27.550					691.236
11	Haderslevgade 43	1	63,30		63,30		31.650					794.105
12	Haderslevgade 43	1	55,10		55,10		27.550					691.236
13	Haderslevgade 43	2	118,40		118,40		59.200					1.485.341
14	Haderslevgade 43	3	118,40		118,40		59.200					1.485.341
15	Haderslevgade 43	1	63,30		63,30		31.650					794.105
16	Haderslevgade 43	1	55,10		55,10		27.550					691.236
17	Haderslevgade 43							15.583,38				0
18	Haderslevgade 43							36,50				0
								36,50				0
		15	1.120,70	136,30	1.120,70	136,30	560.350,00	28.536,57	12.953,19	0,00		14.059.305
			1.257,00		1.257,00		560.350,00		41.489,76			

Oprindeligt indskud er kr 500 pr. m<sup>2</sup> for andele.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Fordelingstal er beregnet på baggrund af den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør

af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Andelskroneværdi pr. m<sup>2</sup>

31.12.16  
DKK

31.12.15  
DKK

### 13. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst.

<b>Boligtype:</b>	<b>Antal:</b>	<b>Areal (kvm):</b>
Andelsboliger	15	1.121
Boliglejemål	1	63
Erhvervslejemål	2	73
	<b>18</b>	<b>1.257</b>

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>DKK pr. kvm andel</b>	<b>DKK pr. kvm total</b>
<b>Ejendom:</b>		
Offentlig ejendomsvurdering	29.000	25.855
Valuarvurdering	30.338	27.049
Anskaffelsesværdi (kostpris)	18.120	16.155
<b>Egenkapital - hensættelser:</b>		
Foreslået andelskroneværdi	12.545	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	758	
<b>Gæld - omsætningsaktiver</b>	<b>16.812</b>	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-292	

<b>Nøgletal resultatopgørelse:</b>	<b>DKK/kvm</b>	
Boligaftag i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		1.024
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		801
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		852
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Procent</b>	<b>Procent</b>

Boligaftag i procent af samlede ejendomsindtægter	90%	89%
---	-----	-----

<b>Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Procent</b>	<b>Procent</b>
Vedligeholdelse udgifter	54%	-12%
Øvrige omkostninger	15%	-137%
Finansielle poster, netto	22%	-408%
Afdrag	9%	657%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### 14. Eventualforpligtelser mv.

##### Ejerpantebrev mv.

Der er tinglyst realkreditpantebreve overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 8.538.000 og DKK 10.438.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev DKK 600.000.

Der er desuden tinglyst indexlån med oprindelig hovedstol DKK 5.605.000, hvor der er 100% ydelsesstøtte.

##### Garantier

Andelsboligforeningen har ikke stillet garanti overfor pengeinstitutter i forbindelse med andelshavernes køb af andele.

##### Eventualforpligtelser

I regnskabet er beregning af udskudt skat DKK 250.000 foretaget på baggrund af den offentlige vurdering.

Udskudt skat beregnet på baggrund af valuarvurdering udgør DKK 300.000. Forskellen DKK 50.000 anses som eventualforpligtelse.

**15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi**

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter
	2016	2015	31.12.16	31.12.15	31.12.14
B1 Andelsboliger	15	15	1.121	1.121	1.121
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	1	1	63	63	63
B4 Erhvervslejemål	2	2	73	73	73
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	0	0	0	0	0
<b>B6</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>1.257</b>	<b>1.257</b>	<b>1.257</b>

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien  
Boligernes Areal (BBR)C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften  
Boligernes Areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år 2006  
D2 Ejendommens opførelses år 1905

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:  
Offentlig vurdering

	2016	2015
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
Offentlig vurdering	34.000.000	32.500.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	27.049	25.855

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver	850.000	750.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	676	597

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi		
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	3%	2%

P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	40%	40%



**15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat**

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

Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år	Gns. DKK pr. andelskv. pr. år			
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Indtægtsart				
H1 Boligafgift	1.155.900	1.186.680	1.031	1.059
H2 Erhvervslejeindtægter	62.328	60.216	56	54
H3 Boliglejeindtægter	51.804	49.423	46	44
Andre indtægter	0	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.270.032</b>	<b>1.296.319</b>	<b>1.133</b>	<b>1.157</b>

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.16	31.12.15
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	12.545	12.057
K2 Gæld - omsætningsaktiver	16.812	15.962
K3 Teknisk andelsværdi	29.357	28.018

	2016	2015	2014
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	-620	4	247
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	169	-1.366	244
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse, løbende	23	22	44
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	901	0	0
<b>M3 Vedligeholdelse i alt</b>	<b>924</b>	<b>22</b>	<b>44</b>