

**BRØNSHØJ REGNSKAB ivs**  
REGISTREREDE REVISORER  
HAVDRUPVEJ 24, 2700 BRØNSHØJ  
Tlf. 30473046 cc@brhregnskab.dk  
CVR 36709030

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
ABSALONGADE 28 - 28A - 28B**

**ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2015 - 30.6.2016**

**CVR NR. 14 81 16 13**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

---

	<b>SIDE</b>
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	8
Balance pr. 30. juni 2016	9 - 10
Noter	11 - 20
Andelsværdiberegning	21 - 22

**FORENINGSOPLYSNINGER**

---

**Foreningen:** Andelsboligforeningen  
Absalonsgade 28 - 28A - 28B  
1658 København V  
Matr. nr 621 Udenbys Vester Kvarter, København  
  
CVR nr.14 81 16 13

**Bestyrelse:** Formand: Christian Hansen  
Camilla Jensen  
Anna Bendtsen  
Rasmus K. Rasmussen  
Mads Lützen

**Revision:** Brønshøj Regnskab IVS  
Registrerede Revisorer  
Havdrupvej 24  
2700 Brønshøj  
CVR. nr. 36 70 90 30  
Claus Christensen, registreret revisor  
Tlf. 30 47 30 46

**Administrator:** Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S  
St. Kongensgade 24 B  
1264 København K

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 27. oktober 2016

Dirigent:

  

---

**BESTYRELSESPÅTEGNING:**

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30 juni 2016.

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

København, den 27. oktober 2016.

Administrator:

---

Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

København, den 27. oktober 2016.

Bestyrelsen:

---

Christian Hansen  
Formand

---

Camilla Jensen

---

Anna Bendtsen

---

Rasmus K. Rasmussen

---

Mads Lützen

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2, og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **REVISORS ANSVAR OG DEN UDFØRTE REVISION**

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **SUPPLERENDE OPLYSNINGER VEDRØRENDE FORSTÅELSEN AF REVISIONEN.**

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

Brønshøj, den 27. oktober 2016

Brønshøj Regnskab IVS  
Registrerede Revisorer  
CVR 36709030

Claus Christesen  
Registreret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte..

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### **Boligafgift og leje**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **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 bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag fra prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

#### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponeringen 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) 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.

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.

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

Inventar, driftsmateriel mv.      10 år

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved ny udstedelse 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.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgletal**

De i note 19 anførte nøgletal har til formål af give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomi med andre foreningers økonomiske forhold.

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

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

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



**RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

<u>NOTE</u>		<u>Realiseret 2015/2016</u>	<u>Budget 2015/2016 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2014/2015</u>
	<b>INDTÆGTER:</b>			
	Boligafgifter	845.492	845.492	845.492
	Gårdlaugsbidrag	31.885	30.800	29.952
	Diverse indtægter	5.675	0	0
	Vaskeriindtægt	15.270	20.000	19.810
	Tilskud offentlig byfomyelse (rentetilskud)	76.504	77.231	77.883
	Leje Fiberby	10.800	0	0
	Lejeindtægt fælleslokaler	6.200	3.000	2.698
	<b>INDTÆGTER I ALT:</b>	<b><u>991.826</u></b>	<b><u>976.523</u></b>	<b><u>975.835</u></b>
	<b>OMKOSTNINGER:</b>			
1	Ejendomsskat og forsikringer	239.786	241.000	226.703
2	Forbrugsafgifter	137.278	120.000	113.953
3	Renholdelse	77.814	80.800	77.720
4	Vedligeholdelse, løbende	75.672	200.000	51.430
5	Administrationsomkostninger	105.744	99.300	104.175
10	Af- og nedskrivning inventar mv.	6.852	6.852	6.852
	<b>OMKOSTNINGER I ALT:</b>	<b><u>643.146</u></b>	<b><u>747.952</u></b>	<b><u>580.833</u></b>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:</b>	<b><u>348.680</u></b>	<b><u>228.571</u></b>	<b><u>395.002</u></b>
	<b>RENTER OG AFDRAG:</b>			
6	Finansielle indtægter	1.321	0	784
7	Finansielle omkostninger	226.656	226.187	235.176
	<b>FINANSIELLE POSTER. I ALT:</b>	<b><u>225.335</u></b>	<b><u>226.187</u></b>	<b><u>234.392</u></b>
	<b>ÅRETS RESULTAT:</b>	<b><u>123.345</u></b>	<b><u>2.384</u></b>	<b><u>160.610</u></b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom"			
	Overført til "Overført resultat mv.":			
	Prioritetsafdrag	195.785	195.784	186.841
	Afskrivning	-6.852	-6.852	-6.852
	Overført restandel af årets resultat	-65.588	-186.548	-19.379
	<b>ÅRETS RESULTAT:</b>	<b><u>123.345</u></b>	<b><u>2.384</u></b>	<b><u>160.610</u></b>
	<b>DISPONERET I ALT:</b>	<b><u>123.345</u></b>	<b><u>2.384</u></b>	<b><u>160.610</u></b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2016

		<u>AKTIVER</u>	
NOTE		<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
8	Ejendommen, matr. nr. 621 Udenbys Vester Kvarter Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2015 udgør kr. 74.000.000	74.000.000	74.000.000
9	Særlige installationer	<u>34.258</u>	<u>41.110</u>
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT:</b>	<u><b>74.034.258</b></u>	<u><b>74.041.110</b></u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT:</b>	<u><b>74.034.258</b></u>	<u><b>74.041.110</b></u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
10	Andre tilgodehavender	50.969	45.776
14	Varmeregnskab	0	0
16	Antenneregnskab	0	0
	Middelgrundens Vindmøllelaug	<u>3.970</u>	<u>3.970</u>
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT:</b>	<u><b>54.939</b></u>	<u><b>49.746</b></u>
11	Likvide beholdninger	<u><b>68.571</b></u>	<u><b>148.205</b></u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:</b>	<u><b>123.510</b></u>	<u><b>197.951</b></u>
	<b>AKTIVER I ALT:</b>	<u><b>74.157.768</b></u>	<u><b>74.239.061</b></u>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**

		<u>PASSIVER</u>	
		<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	<b>EGENKAPITAL:</b>		
	Andelsindskud	34.131	34.131
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	68.526.323	68.526.323
	Overført resultat	<u>-42.479.515</u>	<u>-44.816.570</u>
	<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER:</b>	<u><b>26.080.939</b></u>	<u><b>23.743.884</b></u>
	<b>ANDRE RESERVER:</b>		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	43.543.081	45.756.791
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>ANDRE RESERVER I ALT:</b>	<u><b>43.543.081</b></u>	<u><b>45.756.791</b></u>
12	<b>EGENKAPITAL I ALT:</b>	<u><b>69.624.020</b></u>	<u><b>69.500.675</b></u>
	<b>GÆLD</b>		
13	Prioritetsgæld	4.484.961	4.680.746
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	15.070	17.174
14	Varmeregnskab	9.955	5.103
15	Vandregnskab	3.422	4.628
16	Antenneregnskab	916	916
17	Internetadgang	1.913	3.293
18	Øvrig gæld	<u>17.511</u>	<u>26.526</u>
19	<b>GÆLD I ALT:</b>	<u><b>4.533.748</b></u>	<u><b>4.738.386</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT:</b>	<u><b>74.157.768</b></u>	<u><b>74.239.061</b></u>
20	<b>Eventualaktiver- og forpligtelser</b>		
21	<b>Nøgletal</b>		
22	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE**

	<b>Realiseret 2015/2016</b>	<b>Budget 2015/2016 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2014/2015</b>
<b>1. EJENDOMSSKAT OG FORSIKRING:</b>			
Ejendomsskat	205.110	205.000	192.586
Forsikring	34.676	36.000	34.117
	<u>239.786</u>	<u>241.000</u>	<u>226.703</u>
<b>2. FORBRUGSAFGIFTER:</b>			
Renovation	81.945	82.000	77.789
Elforbrug fællesarealer	55.333	38.000	36.164
	<u>137.278</u>	<u>120.000</u>	<u>113.953</u>
<b>3. RENHOLDELSE:</b>			
Vicevært og renholdelse	41.699	50.000	42.767
Gårdlaug	30.803	30.800	30.803
Vejrenholdelse (snerydning)	5.312	0	4.150
	<u>77.814</u>	<u>80.800</u>	<u>77.720</u>
<b>4. VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE</b>			
		200.000	
VVS arbejde	17.168		29.238
Varmeanlæg	2.687		1.494
Elektriker	0		1.677
Maler	33.500		259
Låseservice m.m.	1.339		1.350
Murer	2.125		0
Snedker	500		4.584
Glarmester	600		0
Vaskeri	1.051		1.437
Kloakarbejde	994		4.027
Porttelefon	0		862
Arbejdsweekend	2.462		1.946
Småanskaffelser	246		4.556
Teknisk rådgivning	13.000	0	0
	<u>75.672</u>	<u>200.000</u>	<u>51.430</u>
<b>5. ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:</b>			
Administration	54.800	54.800	54.800
Revision og regnskabsmæssig assistance (heraf vedrørende 2014/15 kr. 1.875)	15.875	14.000	13.750
Arbejdsskadeforsikring	2.655	0	1.646
Andre abonnementer	7.181	7.000	7.106
Vand og varmeregnskab	11.532	11.500	11.467
Foreningsudgifter	935	7.000	4.769
Vand og varme fælleslokaler	6.970	0	6.538
Bank og girogebyrer	2.717	0	2.425
Kontorartikler, porto m.m.	3.079	5.000	1.674
	<u>105.744</u>	<u>99.300</u>	<u>104.175</u>

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE**


---

	<b>Realiseret 2015/2016</b>	<b>Budget 2015/2016 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2014/2015</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>6. FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>			
Renteindtægter bank	1.271	0	784
Udbytte Møllelaug	50	0	0
	<hr/> <b>1.321</b>	<hr/> <b>0</b>	<hr/> <b>784</b>
<b>7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>			
Bankrenter	517	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	226.139	226.187	235.176
	<hr/> <b>226.656</b>	<hr/> <b>226.187</b>	<hr/> <b>235.176</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>8. EJENDOMMEN, MATR. NR 621 UDENBYS VESTER KVARTER:</b>		
Kostpris 1.juli	5.473.677	5.473.677
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<u>5.473.677</u>	<u>5.473.677</u>
Opskrivninger 1. juli	68.526.323	0
Regulering 1. juli	0	0
Årets opskrivning	0	68.526.323
Tilbageført opskrivning	0	0
	<u>68.526.323</u>	<u>68.526.323</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>74.000.000</u>	<u>74.000.000</u>
Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 der udgør kr. 74.000.000.		
<b>9. SÆRLIGE INSTALLATIONER:</b>		
<b>Tørretumbler:</b>		
Kostpris 1. juli	23.209	23.209
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>23.209</u>	<u>23.209</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	9.284	6.963
Afskrivning indeværende år	2.321	2.321
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>11.605</u>	<u>9.284</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>11.604</u>	<u>13.925</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
<b>Vaskemaskine:</b>		
Kostpris 1. juli	45.309	45.309
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>45.309</u>	<u>45.309</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	18.124	13.593
Afskrivning indeværende år	4.531	4.531
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>22.655</u>	<u>18.124</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>22.654</u>	<u>27.185</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>

**NOTER TIL BALANCEN**

---

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>10. ANDRE TILGODEHAVENDER:</b>		
Andre tilgodehavender	1.925	5.400
Mellemregning administrator	0	0
Forudbetalt Verdens TV	12.148	12.148
Periodeafgrænsningsposter	<u>36.896</u>	<u>28.228</u>
	<u>50.969</u>	<u>45.776</u>
<b>11. LIKVIDE BEHOLDNINGER:</b>		
Kontantbeholdning	20.281	41.320
Arbejdernes Landsbank A/S	<u>48.290</u>	<u>106.885</u>
	<u>68.571</u>	<u>148.205</u>

**NOTER TIL BALANCEN**

**12. EGENKAPITAL:**

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	
Saldo 1. Juli	34.131	68.526.323	-44.816.570	23.743.884	23.743.884
Årets opskrivning	-	-	-	-	-
Overført til andre reserver	-	-	-	-	-
Overført fra andre reserver	-	-	2.213.710	45.756.791	45.756.791
Overført af årets resultat i øvrigt:					
Betalle prioritetsafdrag		195.785			195.785
Regnskabsmæssige afskrivning		-6.852			-6.852
Restandel af årets overskud		-65.588			-65.588
Saldo pr. 31. december	34.131	68.526.323	-42.479.515	43.543.081	69.624.020

**13. PRIORITETSGÆLD:**

	Kurs 30/06	Rest-løbetid	Renter og bidrag	Betalle	Nominel	Regnskabs-	Heraf	Kursværdi 30/06
				afdrag 2013/14	restgæld 30/06	mæssig værdi 30/06	næste års afdrag 30/06	
Lånetype:								
Nykredit, kontantlån byform.								
Opr. kr. 553.200	100	11½	28.258	19.092	351.185	351.185	20.528	356.788
Lånerente 7,3228%								
Nykredit, kontantlån byform.								
Opr. kr. 3.886.000	100	10¼	120.057	176.693	2.338.776	2.338.776	184.642	2.386.949
Lånerente 4,4248%								
Nykredit, tilpasningslån								
Opr. Kr. 1.795.000	114,03	23½	77.824	0	1.795.000	1.795.000	0	2.029.366
Lånerente: 3,7933 %			226.139	195.785	4.484.961	4.484.961	205.170	4.773.103



**NOTER TIL BALANCEN**

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>14. VARMEREGNSKAB:</b>		
Indbetalt a conto	100.432	93.545
Fjernvarmeomkostning	<u>-90.477</u>	<u>88.442</u>
	<u>9.955</u>	<u>5.103</u>
<b>15. VANDREGNSKAB:</b>		
Indbetalt a conto	41.340	39.765
Vandforbrug	<u>-37.918</u>	<u>-35.137</u>
	<u>3.422</u>	<u>4.628</u>
<b>16. ANTENNEREGNSKAB:</b>		
Saldo pr. 1. juli	916	0
Indbetalt a conto	0	26.586
Antenneudgifter	0	25.670
Copydan	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>916</u>	<u>916</u>
<b>17. INTERNETADGANG:</b>		
Saldo pr. 1. juli	3.293	4.493
Indbetalt a conto	32.280	28.800
Udgifter	<u>-33.660</u>	<u>-30.000</u>
	<u>1.913</u>	<u>3.293</u>
<b>18. ØVRIG GÆLD:</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.000	13.750
Administrator	1.586	1.498
Københavns Kommune, byggesag	1.925	5.400
Vinduespolering	0	2.800
God Service	<u>0</u>	<u>3.078</u>
	<u>17.511</u>	<u>26.526</u>

**19. GÆLDSFORPLIGTELSE:**

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 4.484.961 langfristet gældsforpligtelser.

Den langfristet gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 13.

**20. EVENTUALAKTIVER- OG FORPLIGTELSE:**
**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. Kr. 25.670.000, ejerpantebrevet er ikke lagt til sikkerhed for lån, men er deponeret i Arbejdernes Landsbank A/S, der er fuldmagtshaver.

Foreningen har optaget indeksslån hvortil der gives ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indeksslånene, i medfør af lov om byfornyelse.

## NOTER TIL BALANCEN

---

Restgælden på indekslånene udgør kr. 15.022.477, kursværdien udgør kr. 20.268.100.

I medfør af andelsboligforeningslovens §5 stk. 6 medtages indekslånet ikke i opgørelsen af andelenes værdi.

### **Hæftelsesforhold:**

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på kr. 4.785.500 i ejendommen.

### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

## **21. NØGLEOPLYSNINGER:**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B anvendes m<sup>2</sup> som fordelingsnøgle.

## NOTER

## 21. NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:

		30.06.14	30.06.15	30.06.16	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.817	1.817	24	1.817
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal	0	0	0	0
B6	I alt	1.817	1.817	24	1.817

	Sæt kryds	Boligernes Areal (BBR)	Boligernes Areal (Anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			X	
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her.				

		Ar
D1	Foreningens Stiftelsesår	1965
D2	Ejendommens opførelsesår	1858

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		X

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.16  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.000.000	40.726

## NOTER

## 21. NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.16 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3   Generalforsamlingsbestemte reserver	43.543.081	23.964

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4   Reserver i procent af ejendomsværdi	58,84

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	70.458	x 12	/1817	465
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2013/14 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste 3 år	115	88	68

## NOTER

## 21. NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.195	Andelsværdi på balancedagen (note 22) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld- omsætningsaktiver	2.427	Gældsforpligtelse jf. Balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	16.622	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2013/14 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse løbende	21	28	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	21	28	42

	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	94

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2013/14 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste 3 år	98	103	108

## NOTER TIL BALANCEN

Beregnete nøgletal for foreningen:

	<u>Kr./kvm andel</u>	<u>Kr./total kvm.</u>
Offentlig ejendomsvurdering	40.726	40.726
Anskaffelsessum kostpris	3.012	3.012
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	2.427	2.427
Foreslået andelsværdi	756	756
Henlæggelser uden for andelsværdi	23.964	
	Kr. kvm.	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	465	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede bolig kvm.	0	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	85	
Omkostninger i % af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag)		
Øvrige omkostninger	53	
Vedligeholdelse	7	
Finansielle poster, netto	21	
Afdrag	18	
	<u>100</u>	

### 22. BEREGNING AF ANDELSVÆRDI:

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 litra b:

	Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 30. juni	26.080.939
Korrektioner i henhold til Lov om Andelsboligforeninger:	
Prioritetsgæld incl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	4.484.961
Prioritetsgæld incl. rentesikring, kursværdi 30. juni	<u>-4.773.103</u>
	<u>-288.142</u>
	<u>25.792.797</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig vurdering pr. 30. juni 2016	
Værdi af andelskrone pr. fordelingstal pr. 30. juni 2016:	<u>755,700009</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:	
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på ordinær generalforsamling den 29. oktober 2015	<u>687,000000</u>

**NOTER TIL BALANCEN**


---

NR			FORDELINGS- TAL	ANDELS- VÆRDI
1	Absalonsgade 28	1. tv	1.782	1.346.657
2	Absalonsgade 28	1. th	1.909	1.442.631
3	Absalonsgade 28	2. tv	1.782	1.346.657
4	Absalonsgade 28	2. th	2.050	1.549.185
5	Absalonsgade 28	3. tv	2.050	1.549.185
6	Absalonsgade 28	3. th	1.782	1.346.657
7	Absalonsgade 28	4. tv	1.658	1.252.951
8	Absalonsgade 28	4. th	1.880	1.420.716
9	Absalonsgade 28 A	st. tv	986	745.120
10	Absalonsgade 28 A	st. th	986	745.120
11	Absalonsgade 28 A	1. tv	986	745.120
12	Absalonsgade 28 A	1. th	986	745.120
13	Absalonsgade 28 A	2.	1.972	1.490.240
14	Absalonsgade 28 A	3. tv	986	745.120
15	Absalonsgade 28 A	3. th	986	745.120
16	Absalonsgade 28 A	4. tv	931	703.557
17	Absalonsgade 28 A	4. th	931	703.557
18	Absalonsgade 28 B	st.	1.710	1.292.247
19	Absalonsgade 28 B	1.	1.972	1.490.240
20	Absalonsgade 28 B	2.	1.972	1.490.240
21	Absalonsgade 28 B	3. tv	986	745.120
22	Absalonsgade 28 B	3. th	986	745.120
23	Absalonsgade 28 B	4. tv	931	703.557
24	Absalonsgade 28 B	4. th	931	703.557
			34.131	25.792.797