

CARSTEN C. HOFF REVISION APS

REGISTREREDE REVISORER
BRØNSHØJVEJ 16, 2700 BRØNSHØJ
TLF. 28969937, cch@beier.dk
BANK 6820 0001450977, CVR 36 46 54 84

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
ABSALONSGADE 28 - 28A - 28B**

ÅRSRAPPORT FOR 2014/2015

CVR NR. 14 81 16 13

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse 1. juli 2014 - 30. juni 2015	8
Balance pr. 30. juni 2015	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: Carsten C. Hoff Revision ApS
Registrerede Revisorer
Brønshøjvej 16
2700 Brønshøj

Registreret revisor Carsten Creutz Hoff
Tlf. 28 96 99 37

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

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 29. oktober 2015

Dirigent:



BESTYRELSESPÅTEGNING:

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2014/15 for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 - 28A - 28B.

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

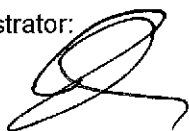
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30 juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 29. oktober 2015

Administrator:




Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

København V, den 29. oktober 2015

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 2014 - 30. juni 2015, 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

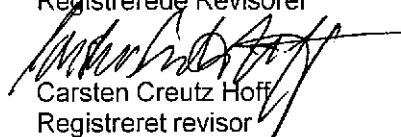
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5, stk. 11, 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 aflægges 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 29. oktober 2015

Carsten C. Hoff Revision ApS
Registrerede Revisorer


Carsten Creutz Hoff
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 renteomkostninger 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 nominel 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 2014 - 30. JUNI 2015

<u>NOTE</u>		Realiseret 2014/2015	Budget 2014/2015 (ej revideret)	Realiseret 2013/2014
	INDTÆGTER:			
	Boligafgifter	845.492	845.492	845.492
	Gårdlaugsbidrag	29.952	30.800	29.520
	Gebyr for internet	0	0	0
	Vaskeriindtægt	19.810	20.000	19.500
	Tilskud offentlig byfornyelse (rentetilskud)	77.883		79.111
	Lejeindtægt fælleslokaler	2.698	5.000	4.459
	INDTÆGTER I ALT:	<u>975.835</u>	<u>901.292</u>	<u>978.082</u>
	OMKOSTNINGER:			
1	Ejendomsskat og forsikringer	226.703	234.000	209.623
2	Forbrugsafgifter	113.953	105.000	96.926
3	Renholdelse	77.720	80.800	72.805
4	Vedligeholdelse, løbende	51.430	113.500	38.656
5	Administrationsomkostninger	104.175	90.800	101.359
10	Af- og nedskrivning inventar mv.	6.852	6.852	6.852
	OMKOSTNINGER I ALT:	<u>580.833</u>	<u>630.952</u>	<u>526.221</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:	<u>395.002</u>	<u>270.340</u>	<u>451.861</u>
	RENTER OG AFDRAG:			
6	Finansielle indtægter	784	1.125	903
7	Finansielle omkostninger	235.176	156.685	243.771
	FINANSIELLE POSTER. I ALT:	<u>234.392</u>	<u>155.560</u>	<u>242.868</u>
	ÅRETS RESULTAT:	<u>160.610</u>	<u>114.780</u>	<u>208.993</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom"			
	Overført til "Overført resultat mv.":			
	Prioritetsafdrag	186.841	186.841	178.319
	Afskrivning	-6.852	-6.852	-6.852
	Overført restandel af årets resultat	-19.379	-65.209	37.526
	ÅRETS RESULTAT:	<u>160.610</u>	<u>114.780</u>	<u>208.993</u>
	DISPONERET I ALT:	<u>160.610</u>	<u>114.780</u>	<u>208.993</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2015

		<u>AKTIVER</u>	
		<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
NOTE			
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
8	Ejendommen, matr. nr. 621 Udenbys Vester Kvarter Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2014 udgør kr. 74.000.000	74.000.000	74.000.000
9	Særlige installationer	41.110	47.962
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT:	<u>74.041.110</u>	<u>74.047.962</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT:	<u>74.041.110</u>	<u>74.047.962</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
10	Andre tilgodehavender	45.776	37.997
14	Varmeregnskab	0	4.511
16	Antenneregnskab	0	-
	Middelgrundens Vindmøllelaug	3.970	3.970
	TILGODEHAVENDER I ALT:	<u>49.746</u>	<u>46.478</u>
11	Likvide beholdninger	148.205	157.729
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:	<u>197.951</u>	<u>204.207</u>
	AKTIVER I ALT:	<u>74.239.061</u>	<u>74.252.169</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2015

		<u>PASSIVER</u>	
		<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
	EGENKAPITAL:		
	Andelsindskud	34.131	34.131
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	68.526.323	68.526.323
	Overført tidligere år	-44.816.570	-45.904.984
	EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER:	<u>23.743.884</u>	<u>22.655.470</u>
	ANDRE RESERVER:		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	45.756.791	46.684.595
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	0	0
	ANDRE RESERVER I ALT:	<u>45.756.791</u>	<u>46.684.595</u>
12	EGENKAPITAL I ALT:	<u>69.500.675</u>	<u>69.340.065</u>
	GÆLD		
13	Prioritetsgæld	4.680.746	4.867.587
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	17.174	19.326
14	Varmeregnskab	5.103	0
15	Vandregnskab	4.628	5.022
16	Antenneregnskab	916	0
17	Internetadgang	3.293	4.493
18	Øvrig gæld	26.526	15.676
19	GÆLD I ALT:	<u>4.738.386</u>	<u>4.912.104</u>
	PASSIVER I ALT:	<u>74.239.061</u>	<u>74.252.169</u>
20	Eventualaktiver- og forpligtelser		
21	Nøgletal		
22	Beregning af andelsværdi		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

	Realiseret 2014/2015	Budget 2014/2015 (ej revideret)	Realiseret 2013/2014
1. EJENDOMSSKAT OG FORSIKRING:			
Ejendomsskat	192.586	192.000	181.086
Forsikring	34.117	42.000	28.537
	226.703	234.000	209.623
2. FORBRUGSAFGIFTER:			
Renovation	77.789	70.000	65.676
Elforbrug fællesarealer	36.164	35.000	31.250
	113.953	105.000	96.926
3. RENHOLDELSE:			
Vicevært og renholdelse	42.767	50.000	39.684
Gårdlaug	30.803	30.800	29.618
Vejrenholdelse (snerydning)	4.150	0	3.503
	77.720	80.800	72.805
4. VEDLIGEHOEDELSSE, LØBENDE		100.000	
VVS arbejde	29.238		9.361
Varmeanlæg	1.494		1.356
Elektriker	1.677		60
Maler	259		0
Låseservice m.m.	1.350		612
Tag og tagrender	0		17.222
Snedker	4.584		0
Vedligeholdelse ventilationsanlæg	0		1.196
Vaskeri	1.437		3.453
Kloakarbejde	4.027		0
Porttelefon	862		0
Arbejdsweekend	1.946		0
Småanskaffelser	4.556		5.396
Forbedring fælleslokale	0	10.000	0
Fællesarealer ude	0	3.500	0
	51.430	113.500	38.656
5. ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:			
Administration	54.800	54.800	53.202
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.750	12.500	15.000
Arbejdsskadeforsikring	1.646	0	2.331
Andre abonnementer	7.106	0	7.054
Vand og varmeregnskab	11.467	11.500	11.323
Foreningsudgifter	4.769	7.000	394
Vand og varme fælleslokaler	6.538	0	7.974
Dataløn	0	0	87
Bank og girogebyrer	2.425	0	2.467
Kontorartikler, porto m.m.	1.674	5.000	1.527
	104.175	90.800	101.359

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

	Realiseret 2014/2015	Budget 2014/2015 (ej revideret)	Realiseret 2013/2014
6. FINANSIELLE INDTÆGTER:			
Renteindtægter bank	784	1.000	778
Udbytte	<u>0</u>	<u>125</u>	<u>125</u>
	<u>784</u>	<u>1.125</u>	<u>903</u>
7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:			
Prioritetsrenter og bidrag	<u>235.176</u>	<u>156.685</u>	<u>243.771</u>
	<u>235.176</u>	<u>156.685</u>	<u>243.771</u>

NOTER TIL BALANCEN

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
8. EJENDOMMEN, MATR. NR 621 UDENBYS VESTER KVARTER:		
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	0	0
Regulering 1. juli	0	0
Årets opskrivning	68.526.323	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 2014 der udgør kr. 74.000.000.		
9. SÆRLIGE INSTALLATIONER:		
Tørretumbler:		
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	6.963	4.642
Afskrivning indeværende år	2.321	2.321
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>9.284</u>	<u>6.963</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>13.925</u>	<u>16.246</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
Vaskemaskine:		
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	13.593	9.062
Afskrivning indeværende år	4.531	4.531
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>18.124</u>	<u>13.593</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>27.185</u>	<u>31.716</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>

NOTER TIL BALANCEN

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
10. ANDRE TILGODEHAVENDER:		
Andre tilgodehavender	5.400	738
Mellemregning administrator	0	10.019
Forudbetalt Verdens TV	12.148	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>28.228</u>	<u>27.240</u>
	<u>45.776</u>	<u>37.997</u>
11. LIKVIDE BEHOLDNINGER:		
Kontantbeholdning	41.320	38.047
Arbejdernes Landsbank A/S	<u>106.885</u>	<u>119.682</u>
	<u>148.205</u>	<u>157.729</u>

NOTER TIL BALANCEN

12. EGENKAPITAL:

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andels-indskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv	I alt	
Saldo 1. Juli	34.131	68.526.323	-45.904.984	22.655.470	22.655.470
Årets opskrivning					
Overført fra andre reserver			927.804	927.804	45.756.791
Overført af årets resultat i øvrigt:					
Betalte prioritetsafdrag		186.841		186.841	186.841
Regnskabsmæssige afskrivning		-6.852		-6.852	-6.852
Restandel af årets overskud		-19.379		-19.379	-19.379
Saldo pr. 31. december	34.131	68.526.323	-44.816.570	23.743.884	69.500.675

13. PRIORITETSGÆLD:

	Kurs 30/06	Rest-løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag 2013/14	Nominal restgæld 30/06	Regnskabsmæssig værdi 30/06		Kursværdi 30/06
						Heraf næste års afdrag 30/06	Heraf næste års afdrag 30/06	
Lånetype:								
Nykredit, kontantlån byform.								
Opr. kr. 553.200								
Lånerente 7,3228%	100	12½	29.594	17.755	370.277	370.277	19.091	376.627
Nykredit, kontantlån byform.								
Opr. kr. 3.886.000								
Lånerente 4,4248%	100	11¼	127.664	169.086	2.515.469	2.515.469	176.693	2.571.916
Nykredit, tilpasningslån								
Opr. Kr. 1.795.000								
Lånerente: 3,7933 %	114,03	24½	77.917	0	1.795.000	1.795.000	0	2.028.090
			235.175	186.841	4.680.746	4.680.746	195.784	4.976.633

NOTER TIL BALANCEN

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
14. VARMEREGNSKAB:		
Indbetalt a conto	93.545	93.660
Fjernvarmeomkostning	88.442	98.171
	<u>5.103</u>	<u>-4.511</u>
15. VANDREGNSKAB:		
Indbetalt a conto	39.765	38.450
Vandforbrug	-35.137	-33.428
	<u>4.628</u>	<u>5.022</u>
16. ANTENNEREGNSKAB:		
Saldo pr. 1. juli	0	-17.699
Indbetalt a conto	26.586	51.337
Antenneudgifter	25.670	-26.228
Copydan	0	-7.410
	<u>916</u>	<u>0</u>
17. INTERNETADGANG:		
Saldo pr. 1. juli	4.493	5.693
Indbetalt a conto	28.800	28.800
Udgifter	-30.000	-30.000
	<u>3.293</u>	<u>4.493</u>
18. ØVRIG GÆLD:		
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.750	15.000
Administrator	1.498	676
Københavns Kommune, byggesag	5.400	0
Vinduespolering	2.800	0
God Service	3.078	0
	<u>26.526</u>	<u>15.676</u>

19. GÆLDSFORPLIGTELSE:

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 4.738.386 langfristet gældsforpligtelser.

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

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

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 indekslåne udgør kr. 15.551.437, kursværdien udgør kr. 21.765.308.

I medfør af andelsboligforeningslovens §5 stk. 6 medtages indeksslånet 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 m² som fordelingsnøgle.

NOTER

21. NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:

		30.06.13	30.06.14	30.06.15	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.817	1.817	24	1.817
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	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.				

		År
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. 30.06.15 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.000.000	40.726

NOTER

21. NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.14 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	45.756.791	25.183

Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	61,83

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 ²
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)		
		2012/13 kr. pr. m ²	2013/14 kr. pr. m ²	2014/15 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m ² de sidste 3 år	129	115	88

NOTER

21. NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.905	Andelsværdi på balancedagen (note 22) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld- omsætningsaktiver	2.499	Gældsforpligtelse jf. Balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	15.404	K1 plus K2

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2012/13 kr. pr. m ²	2013/14 kr. pr. m ²	2014/15 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	19	21	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	19	21	28

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)		
		2012/13 kr. pr. m ²	2013/14 kr. pr. m ²	2014/15 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	94	98	103

NOTER TIL BALANCEN

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr./kvm andel	Kr./total kvm.
Offentlig ejendomsvurdering	40.726	40.726
Anskaffelsessum kostpris	3.012	3.012
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	2.499	2.499
Foreslået andelsværdi	687	687
Henlæggelser uden for andelsværdi	25.183	
	Kr. kvm.	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	465	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede bolig kvm.	0	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	87	
Omkostninger i % af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag)		
Øvrige omkostninger	53	
Vedligeholdelse	5	
Finansielle poster, netto	23	
Afdrag	19	
	<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		23.743.884
Korrekationer i henhold til Lov om Andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld incl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	4.680.746	
Prioritetsgæld incl. rentesikring, kursværdi 30. juni	<u>-4.976.633</u>	<u>-295.887</u>
		<u>23.447.997</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig vurdering pr. 30. juni 2015		
Værdi af andelskrone pr. fordelingstal pr. 30. juni 2015:		<u>687,000000</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på ordinær generalforsamling den 29. oktober 2014		<u>654,000000</u>

NOTER TIL BALANCEN

NR			FORDELINGS- TAL	ANDELS- VÆRDI
1	Absalonsgade 28	1. tv	1.782	1.224.234
2	Absalonsgade 28	1. th	1.909	1.311.483
3	Absalonsgade 28	2. tv	1.782	1.224.234
4	Absalonsgade 28	2. th	2.050	1.408.350
5	Absalonsgade 28	3. tv	2.050	1.408.350
6	Absalonsgade 28	3. th	1.782	1.224.234
7	Absalonsgade 28	4. tv	1.658	1.139.046
8	Absalonsgade 28	4. th	1.880	1.291.560
9	Absalonsgade 28 A	st. tv	986	677.382
10	Absalonsgade 28 A	st. th	986	677.382
11	Absalonsgade 28 A	1. tv	986	677.382
12	Absalonsgade 28 A	1. th	986	677.382
13	Absalonsgade 28 A	2.	1.972	1.354.764
14	Absalonsgade 28 A	3. tv	986	677.382
15	Absalonsgade 28 A	3. th	986	677.382
16	Absalonsgade 28 A	4. tv	931	639.597
17	Absalonsgade 28 A	4. th	931	639.597
18	Absalonsgade 28 B	st.	1.710	1.174.770
19	Absalonsgade 28 B	1.	1.972	1.354.764
20	Absalonsgade 28 B	2.	1.972	1.354.764
21	Absalonsgade 28 B	3. tv	986	677.382
22	Absalonsgade 28 B	3. th	986	677.382
23	Absalonsgade 28 B	4. tv	931	639.597
24	Absalonsgade 28 B	4. th	931	639.597
			34.131	23.447.997