GLB REVISION

Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11

Årsrapport for 2015

53. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-15
NOTER TIL BALANCE	16-21
ØVRIGE NOTER	22-29
LIKVIDITETSOVERSIGT	30

Generelle oplysninger

NAVN
Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11
Moldaugade 5-11
2300 København S
Matrikelnummer: Sundbyøster, København 3911
CVR-nr. 75 31 22 10

BESTYRELSE
Flemming Dan Rasmussen (formand)
Carsten Dannegaard
Kathrine Alkjær
Eyvind Lehman
Rasmus Schøning Nielsen
Christina Rytter Jensen

REVISION
GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge
Telefon 56 65 52 52
Telefax 56 65 94 52
E-mail: koege@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2016
Dirigent:

_____

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11.

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

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

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. februar 2016

Bestyrelse:

Flemming Dan Rasmussen (formand)	Carsten Dannegaard	Kathrine Alkjær
Eyvind Lehman	Rasmus Schøning Nielsen	Christina Rytter Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter . Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Køge, den 16. februar 2016
GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. jaunar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift indtægtsføres i takt med kassererens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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.

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.

Dagværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

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 til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	10 år

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal
De i note 23 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Nøgleoplysninger
De i note 25 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2015

	Note	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	912.000	912.000	912.000
Vaskeriindtægter		42.933	40.000	39.054
Andre indtægter	2	10.885	8.820	7.620
INDTÆGTER I ALT		**965.818**	**960.820**	**958.674**
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	162.816	164.120	161.378
Forbrugsafgifter	4	176.787	183.666	173.604
Renholdelse	5	64.931	63.500	60.260
Vedligeholdelse, løbende	6	113.290	192.000	135.495
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	0	0	16.205
Administrationsomkostninger	8	36.240	39.500	37.327
Øvrige foreningsomkostninger	9	30.274	35.186	31.070
Afskrivning inventar m.v.		10.761	10.761	10.761
OMKOSTNINGER I ALT		**595.099**	**688.733**	**626.100**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**370.719**	**272.087**	**332.574**
Finansielle indtægter	10	0	0	5.930
Finansielle omkostninger	11	32.395	32.396	44.382
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**32.395**	**32.396**	**38.452**
ÅRETS RESULTAT		**338.324**	**239.691**	**294.122**
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		250.000	0	-16.205
Overført til næste år		88.324	239.691	310.327
DISPONERET I ALT		**338.324**	**239.691**	**294.122**

Resultatopgørelse for 2015

	Note	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
---oOo---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		88.324	239.691	310.327
Betalte prioritetsafdrag		-122.692	-122.693	-531.277
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		0	0	16.205
Resultat af ordinær drift		**-34.368**	**116.998**	**-204.745**
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		0	0	-16.205
Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag og hensættelser		**-34.368**	**116.998**	**-220.950**

Balance pr. 31. december 2015

-AKTIVER-

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster, København 3911 Dagsværdi iht. valuarvurdering af 23. januar 2016 (Valuarvurdering pr. 23. januar 2016 kr. 32.500.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 kr. 28.000.000)	12	32.500.000	32.000.000
Inventar, driftsmateriel m.v.	13	66.362	77.123
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		**32.566.362**	**32.077.123**
ANLÆGSAKTIVER		**32.566.362**	**32.077.123**
Restancer, andelshavere		0	29.649
Beboerkonto		7.231	0
Andre tilgodehavender	14	28	0
Forudbetalte omkostninger	15	30.827	14.817
TILGODEHAVENDER		**38.086**	**44.466**
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	**655.701**	**407.978**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**693.787**	**452.444**
AKTIVER		**33.260.149**	**32.529.567**

Balance pr. 31. december 2015

-PASSIVER-

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		12.000	12.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		17.586.577	17.086.577
Overført resultat m.v.		7.619.027	7.530.703
Egenkapital excl. andre reserver		**25.217.604**	**24.629.280**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		6.252.057	6.002.057
Andre reserver		**6.252.057**	**6.002.057**
EGENKAPITAL	17	**31.469.661**	**30.631.337**
Prioritetsgæld	18	1.748.615	1.871.307
Varmeregnskab	19	393	725
Beboerkonto, andelssalg		500	200
Øvrig gæld	20	40.980	25.998
GÆLDSFORPLIGTELSER	21	**1.790.488**	**1.898.230**
PASSIVER		**33.260.149**	**32.529.567**

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 22-23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	912.000	912.000	912.000
	912.000	**912.000**	**912.000**
Note 2. Andre indtægter			
Opkrævningsgebyr	4.320	4.320	4.320
Overdragelsesgebyr	6.500	0	3.300
Andre indtægter	65	4.500	0
	10.885	**8.820**	**7.620**
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	139.866	139.866	138.921
Forsikringer	22.950	24.254	22.457
	162.816	**164.120**	**161.378**
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	70.807	76.300	72.588
Renovation	87.366	87.366	85.737
Elforbrug fællesarealer	18.614	20.000	15.279
	176.787	**183.666**	**173.604**
Note 5. Renholdelse			
Vicevært	38.140	56.000	54.540
Viceværtservice	21.375	0	0
Snerydning	1.188	0	0
Anden renholdelse	4.228	7.500	5.720
	64.931	**63.500**	**60.260**

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	17.379		18.656
Varmeanlæg	16.661		46.605
Låseservice	2.045		15.692
Elektriker	4.438		5.314
Maler	0		1.298
Tømrer	1.610		0
VVS	2.628		34.596
Gårdsplads og vej	11.656		1.298
Skadedyrsbekæmpelse	56.873		12.036
	113.290	**192.000**	**135.495**
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Kloakarbejde	0	0	16.205
	0	**0**	**16.205**
Note 8. Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.800	22.000	21.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, reg. tidl. år	-1.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	12.316	13.000	11.532
Gebyrer m.v.	4.124	4.500	4.795
	36.240	**39.500**	**37.327**

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	8.750	8.750	8.750
Kontorartikler	263	500	294
Blomster og gaver	0	500	285
Møder og generalforsamling	822	4.000	2.581
Telefon	3.936	3.936	3.216
ABF kontingent	7.540	7.500	7.460
Andre foreningsudgifter	8.963	10.000	8.484
	30.274	**35.186**	**31.070**
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	0	16
Kursgevinst ved indfrielse af obligationslån	0	0	5.914
	0	**0**	**5.930**
Note 11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	32.395	32.396	44.382
	32.395	**32.396**	**44.382**

Noter til balance pr. 31. december 2015

	2015	2014
	kr.	kr.
Note 12. Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster, København 3911		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	32.000.000	31.850.000
Årets opskrivning	500.000	150.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**32.500.000**	**32.000.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 23. januar 2016 af ejendomsmægler og valuar Erik Jakobsen.

Den offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 28.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 3,3 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. Af sin investering, vil den på gældende betale 20 miokr. For ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio kr.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 24.

Note 13. Inventar, driftsmateriel m.v.		
Kostpris pr. 1. januar	107.613	107.613
Kostpris pr. 31. december	107.613	107.613
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	30.490	19.729
Årets afskrivning	10.761	10.761
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	41.251	30.490
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**66.362**	**77.123**
Forventet levetid, år	10	10

Noter til balance pr. 31. december 2015

	2015 kr.	2014 kr.
Note 14. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender, Skattekonto	28	0
	28	**0**
Note 15. Forudbetalte omkostninger		
Forudbetalte omkostninger ABF	5.700	5.640
Forudbetalt YouSee	16.114	0
Forudbetalt vand	3.149	3.709
Forudbetalt forsikring	5.864	5.468
	30.827	**14.817**
Note 16. Likvide beholdninger		
Bank Nordik, driftskonto	655.472	407.719
Kassebeholdning	229	259
	655.701	**407.978**

Noter til balance pr. 31. december 2015

	2015 kr.	2014 kr.
Note 17. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	12.000	12.000
Saldo pr. 31. december	**12.000**	**12.000**
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	17.086.577	16.936.577
Årets op- eller nedskrivning	500.000	150.000
Saldo pr. 31. december	**17.586.577**	**17.086.577**
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	7.530.703	7.220.376
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	88.324	310.327
Saldo pr. 31. december	**7.619.027**	**7.530.703**
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar	6.002.057	6.018.262
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	250.000	-16.205
Saldo pr. 31. december	**6.252.057**	**6.002.057**
Egenkapital i alt	**31.469.661**	**30.631.337**

Noter til balance pr. 31. december 2015

	2015	2014
	kr.	kr.

Note 18. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Realkredit Danmark Lån nr. 015	Realkredit Danmark Lån nr. 016	I alt
Restløbetid år	11	14	
Renter og bidrag	16.605	15.790	32.395
Betalt afdrag i året	25.868	96.824	122.692
Nominel restgæld	344.991	1.403.624	1.748.615
Obligationsrestgæld	340.599	1.400.368	1.740.967
Kurs	100	100	
Kursværdi	340.599	1.404.568	1.745.167
Næste års afdrag	26.851	98.516	125.367

Noter til balance pr. 31. december 2015

	2015 kr.	2014 kr.

---o0o---

Renter og bidrag i alt	32.395
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld	32.395
Betalt afdrag i alt	122.692
Nominel restgæld i alt	1.748.615
Kursværdi i alt	1.745.167
Næste års afdrag i alt	125.367

Realkredit Danmark Lån nr. 015

Kontantlån, oprindelig kr. 450.588. Obligationsrente 4 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,7468 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Realkredit Danmark Lån nr. 016

Flexlån, oprindelig kr. 1.805.000. Obligationsrente var., flexlånsrente 0,1148 pct. p.a. Lånet er inkonvatibelt og derfor vejet gennemsnitskurs.

Note 19. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	51.000	57.000
Fjernvarmeomkostning	50.607	56.275
	-393	-725
Varmeregnskab i alt	-393	-725

Noter til balance pr. 31. december 2015

	2015	2014
	kr.	kr.
Note 20. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.800	21.000
Depositum, vaskekort	4.000	3.700
Fællesudgifter gårdlaug	12.290	1.298
Telefongodtgørelse	1.968	0
Como varmeteknik	1.922	0
	40.980	**25.998**

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 1.623.248 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 18.

Foreningen har pr. 31. december 2015 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 22. Eventualforpligtelser m.v.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring, forsikringssummen for den tegnde forsikring udgør kr. 1.500.0000 pr. skade eksklusiv omkostninger. Der er en selvrisiko på 10% (dog maks. Kr. 2.500) af enhver skade. Der beregnes ikke selvrisiko af omkostninger.

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Note 23. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11 anvendes Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	**Antal**	**Areal (kvm)**
Andelsboliger	40	2.000
	40	**2.000**

Boligtype ifølge BBR-oplysning	**Antal**	**Areal (kvm)**
Boliglejemål	40	2.000
	40	**2.000**

Beregnede nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2015 kr./kvm. total	**2014 kr./kvm. total**
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.000	14.000
Valuarvurdering pr. kvm.	16.250	16.000

	2015 kr./kvm. andele	**2014 kr./kvm. andele**
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.000	14.000
Valuarvurdering pr. kvm.	16.250	16.000
Foreslået andelsværdi	12.611	12.317
Reserver uden for andelsværdi	3.126	3.001
Andel i foreningens nettogæld m.v.	513	682
	16.250	16.000

Øvrige noter pr. 31. december 2015

	2015 kr./kvm.	2014 kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	456	456

	2015 i pct.	2014 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	12	13
Øvrige omkostninger	73	39
Finansielle poster netto	3	3
Afdrag	12	45
Udgifter m.v.	**100**	**100**
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	**94**	**95**

Note 24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b (ejendommen indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2015		31.469.661
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-6.252.057
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		25.217.604
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.748.615	
Prioritetsgæld, kursværdi	-1.745.167	3.448
		25.221.052
Værdi pr. fordelingstal	$\frac{25.221.052}{40}$	**630.526,30**

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. maj 2015)	**615.844,15**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Fordelingstal pr. andelstype	Fordelingstal i alt	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
40	1	40	630.526	25.221.040
Afrunding				12
40		**40**		**25.221.052**

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 23. januar 2016. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelskroneberegningen en gang.

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 630.526,30 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 325.000, kr. 975.000, kr. 1.625.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering på kr. 32.500.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i valuar-vurdering	Nye andelsvær-dier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andels-krone.
	pct.	kr.	kr.	pct.
-1.625.000	-5%	23.596.052	589.901,30	-6,44%
-975.000	-3%	24.246.052	606.151,30	-3,87%
-325.000	-1%	24.896.052	622.401,30	-1,29%
0	0	25.221.052	630.526,30	0,00%
325.000	1%	25.546.052	638.651,30	+1,29%
975.000	3%	26.196.052	654.901,30	+3,87%
1.625.000	5%	26.846.052	671.151,30	+6,44%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af

ejendom kr. 0 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 6.252.057, i alt kr. 6.252.057.

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Note 25. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. december 2015 stk.	Areal oplyst af foreningen m²
B1	Andelsboliger	40	2.000
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	40	2.000

	Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Fordelingstal			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1962
D2	Ejendommens opførelsesår	1941

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendte værdier 31. december 2015 kr	Ejendomsværdi (F2) m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.500.000	16.250

	Forklaring på udregning	Andre reserver 31. december 2015	Andre reserver (F3) m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	6.252.057	3.126

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	19%

	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

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	76.000	* 12 /	2.000	456
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.000	0
H3	Boligindtægter	0	* 12 /	2.000	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2013	2014	2015
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	97	147	169

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	12.611
K2	Gæld - omsætningsaktiver	548
K3	Teknisk andelsværdi	13.159

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

		2013	2014	2015
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	77	68	57
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	44	8	0
M3	Vedligeholdelse i alt	121	76	57

Forklaring på udregning:

(Regnskabmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	94%

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2013	2014	2015
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	71	266	61

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2015

		31/12 2015 kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto	7.300	
Forudbetalte omkostninger	30.800	
Likvide beholdninger	655.700	693.800
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	400	
Beboerkonto, andelssalg	500	
Øvrig gæld	41.000	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	250.000	291.900
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2015		**401.900**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2015		425.500
Formuetilgang i årets løb:		
Afskrivninger	10.800	10.800
		436.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	34.400	34.400
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2015		**401.900**