

Michael Vejgaard Hansen

Carsten Johnsen

Poul Wisniewski

Erik Munk

**Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj**

(CVR.nr. 29 56 67 47)

**Årsrapport 2015**

Administrator:

Real Administration A/S

Jernbanegade 58

4000 Roskilde

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	3 - 4
 <b>Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 17

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj.

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

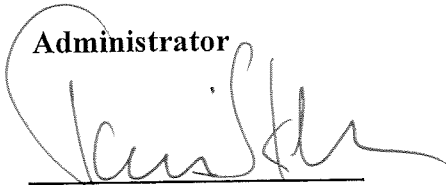
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 26. januar 2016

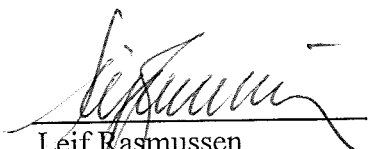
**Administrator**



---

Real Administration A/S

**Bestyrelse**




---

Leif Rasmussen  
Formand

---

Jens Andersen

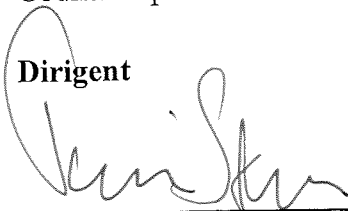


---

Steen Fjeldsø Hansen

Godkendt på den ordinære generalforsamling d. / - 2016

**Dirigent**



---

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Revisors ansvar**

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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.

*FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE*

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

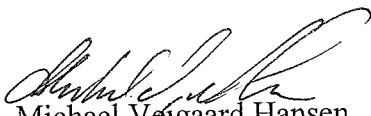
### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har valgt at medtage årets budget som sammenligningstal til resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015. Disse budgettal er ikke omfattet af revisionen.

Roskilde, den 26. januar 2016

**ERIK MUNK**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

  
Michael Vejgaard Hansen  
Statsaut. revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Indtægter**

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

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Der er afsat skat med 23,5% på den del af resultatet, som kan henføres til andelsboligforeningens erhvervmæssige virksomhed.

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til overførelse til "Henlæggelser til vedligeholdelse".

Forslag om overførelse 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.).

### **Årets likviditetsmæssige overskud**

Årets likviditetsmæssige overskud opgøres som årets resultat med fradrag af årets afdrag på prioritetsgæld samt årets foretagne investeringer, der er aktiveret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi på balancedagen, udtrykt ved seneste offentlige vurdering. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud

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

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

Under "Henlæggelse til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### Øvrige noter

##### *Andelsværdi*

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

##### *Nøgletal*

De i note 12 anførte nøgletal er medtaget i overensstemmelse med Lov om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note	Realiseret 2015	Budget 2015 <i>(ej revideret)</i>	Realiseret 2014
Boligafgift .....	1.021.085	1.021.085	1.021.085
Lejeindtægt boliger.....	499.308	497.198	497.198
Renteindtægter.....	1.370	0	615
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.521.763</b>	<b>1.518.283</b>	<b>1.518.898</b>
1 Ejendomskatter og forbrugsafgifter.....	81.969	84.724	77.233
2 Renholdelse.....	116.331	148.000	87.311
3 Administration.....	79.779	78.833	82.225
4 Vedligeholdelse, løbende.....	53.601	50.000	52.328
5 Renteudgifter.....	496.229	481.000	1.002.269
Hensat til tab på andelshaver.....	14.578	0	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>842.487</b>	<b>842.557</b>	<b>1.301.366</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>679.276</b>	<b>675.726</b>	<b>217.532</b>
Foreningsskat.....	67.140	0	38.294
<b>Årets resultat</b>	<b>612.136</b>	<b>675.726</b>	<b>179.238</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Henlæggelse til vedligeholdelse.....	10.000	10.000	10.000
Overført resultat.....	602.136	665.726	169.238
	<b>612.136</b>	<b>675.726</b>	<b>179.238</b>
<b>Årets likviditetsmæssige resultat</b>			
Årets resultat jfr. ovenfor.....	612.136	675.726	179.238
Afdrag på prioritetsgæld.....	-447.399	-450.000	-247.291
Foretagne investeringer.....	0	0	0
	<b>164.737</b>	<b>225.726</b>	<b>-68.053</b>



## Balance pr. 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
<b><u>Aktiver</u></b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
6	Ejendom.....	25.500.000	25.500.000
	Andelsbeviser som ejes af foreningen (6 stk.).....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.500.000</u></b>	<b><u>25.500.000</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
	Restancer andelshavere.....	4.175	13.977
	Vandregnskab.....	10.842	5.541
	Periodeafgrænsningsposter.....	10.372	22.949
	Likvide beholdninger:		
	Kasse og bankindestående.....	<u>498.464</u>	<u>286.885</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>523.853</u></b>	<b><u>329.352</u></b>
	 <b>Aktiver i alt</b>	 <b><u>26.023.853</u></b>	 <b><u>25.829.352</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><u>Passiver</u></b>		
<b>Egenkapital:</b>		
	4.274.000	4.274.000
	-10.428.900	-10.428.900
	2.605.433	2.003.297
	<u>-3.549.467</u>	<u>-4.151.603</u>
	<u>137.863</u>	<u>127.863</u>
	<u>137.863</u>	<u>127.863</u>
7	<b><u>-3.411.604</u></b>	<b><u>-4.023.740</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
Langfristede forpligtelser:		
8	29.227.601	29.675.000
Kortfristede forpligtelser:		
	64.471	36.294
	124.809	124.464
	18.576	17.334
	<u>29.435.457</u>	<u>29.853.092</u>
	<b><u>26.023.853</u></b>	<b><u>25.829.352</u></b>
9	Eventualposter m.v.	
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
11	Andelskroneberegning	
12	Nøgletal/Nøgleoplysninger	

## Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> 2015	<u>Budget</u> 2015 <i>(ej revideret)</i>	<u>Realiseret</u> 2014
<b>Note 1 - Ejendomskatter og forbrugsafgifter</b>			
Ejendomsskatter.....	28.124	28.124	28.124
Elektricitet.....	21.015	21.600	21.509
Varme.....	3.636	10.000	3.469
Forsikringer.....	29.194	25.000	24.131
	<b>81.969</b>	<b>84.724</b>	<b>77.233</b>
<b>Note 2 - Renholdelse</b>			
Ejendomsservicefirma.....	0	30.000	0
Trappevask.....	12.688	13.000	12.400
Renovation.....	68.450	75.000	68.261
Vicevært.....	0	0	6.650
Snerydning.....	7.875	15.000	0
Vedligeholdelse af fællesarealer.....	27.318	15.000	0
	<b>116.331</b>	<b>148.000</b>	<b>87.311</b>
<b>Note 3 - Administration</b>			
Administration.....	57.013	53.833	56.625
Revisor.....	15.000	15.000	16.375
Gaver.....	2.872	3.000	4.968
Porto, gebyrer og kontorhold.....	4.894	6.500	4.257
Møder og generalforsamling.....	0	500	0
	<b>79.779</b>	<b>78.833</b>	<b>82.225</b>
<b>Note 4 - Vedligeholdelse, løbende</b>			
Blikkenslager.....	12.208	0	7.889
Tømrer, snedker og låsesmed.....	750	0	4.350
Elektriker.....	13.151	0	12.299
Diverse.....	14.203	45.000	11.548
Elevator.....	13.289	5.000	16.242
	<b>53.601</b>	<b>50.000</b>	<b>52.328</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> 2015	<u>Budget</u> 2015 <i>(ej revideret)</i>	<u>Realiseret</u> 2014
<b>Note 5 - Renteudgifter</b>			
Prioritetsrenter.....	481.476	481.000	967.544
Omkostninger ved låneomlægning.....	14.753	0	34.725
	<u>496.229</u>	<u>481.000</u>	<u>1.002.269</u>

## Note 6 - Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendommen</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2015.....	35.928.900
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
<b>Anskaffelsessum 31. december 2015</b>	<u>35.928.900</u>
Opskrivninger 1. januar 2015.....	0
Årets regulering.....	-10.428.900
	<u>-10.428.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>25.500.000</u>

## Note 7 - Egenkapital

	<u>1/1-2015</u>	<u>Reguleringer</u> <u>i året</u>	<u>Forslag til</u> <u>resultat-</u> <u>fordeling</u>	<u>31/12-2015</u>
Andelshavernes indskud.....	4.274.000			4.274.000
Opskrivninger på ejendommen.....	0	-10.428.900		-10.428.900
Overført resultat.....	2.003.297	0	602.136	2.605.433
Henlæggelser til vedligeholdelse..	127.863		10.000	137.863
	<u>6.405.160</u>	<u>-10.428.900</u>	<u>612.136</u>	<u>-3.411.604</u>

## Note 8 - Prioritetsgæld mv.

	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
DLR Kredit, F5 refinansiers 2019, restløbetid 29 år, rente pt 0,7%, . bidragssats 0,92%.....	29.227.601	29.232.012
	<u>29.227.601</u>	<u>29.232.012</u>

## Noter til årsrapporten

Årets afdrag på prioritetsgæld mv. ....	447.399
Næste års afdrag på prioritetsgæld mv. ....	451.888

### Note 9 – Eventualposter m.v.

Foreningen har modtaget tilskud på kr. 1.625.400, som der er krav om tilbagebetaling efter opløsning af foreningen.

Foreningen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom

### Note 10 – Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er tinglyst pant nominelt DKK 30.532.00 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør DKK 29.227.601 på balancedagen.

## Note 11 - Andelskroneberegning

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5, stk. 2, litra c (offentlig ejendomsværdi).

	<b>Kr</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser.....	-3.549.467
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi.....	29.227.601
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdiværdi.....	<u>-29.232.012</u>
	<u>-4.411</u>
	<u><u>-3.553.878</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

På foreningens seneste ordinære generalforsamling i april 2015 blev andelskronen vedtaget til kr. -1,01

**Bestyrelsen forslår en andelskrone på -0,83**

**Note 11 - Andelskroneberegning**

<b>Fordeling af andelsværdi</b>		<u>Brugt til</u>	
<u>Adresse</u>	<u>F-tal</u>	<u>fordeling</u>	
Energivej 11.....	255.000	0	0
Energivej 13.....	357.000	0	0
Energivej 15.....	350.000	0	0
Energivej 19.....	350.000	350.000	-291.029
Energivej 21.....	350.000	350.000	-291.029
Energivej 23.....	296.000	296.000	-246.127
Energivej 25.....	296.000	296.000	-246.127
Energivej 27.....	296.000	296.000	-246.127
Energivej 29.....	296.000	296.000	-246.127
Energivej 17, 1 lejl 1.....	255.000	0	0
Energivej 17, 1 lejl 2.....	350.000	350.000	-291.029
Energivej 17, 1 lejl 3.....	350.000	0	0
Energivej 17, 1 lejl 4.....	357.000	357.000	-296.849
Energivej 17, 1 lejl 5.....	350.000	0	0
Energivej 17, 2 lejl 1.....	255.000	255.000	-212.035
Energivej 17, 2 lejl 2.....	357.000	357.000	-296.849
Energivej 17, 2 lejl 3.....	357.000	357.000	-296.849
Energivej 17, 2 lejl 4.....	357.000	357.000	-296.849
Energivej 17, 2 lejl 5.....	357.000	357.000	-296.849
	<u>6.191.000</u>	<u>4.274.000</u>	<u>-3.553.878</u>

**Note 12 - Nøgletal/Nøgleanlysninger**

Foreningens stiftelsesår	2004
Ejendommens opførelsesår	2005
Fordelingstal til opgørelse af andelsværdi	Opr indskud
Fordelingstal til opgørelse af boligafgift	Opr indskud
Der er ikke anvendt andre fordelingsnøgler	

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>BBR Areal (kvm)</b>
Andelsbolig.....	13	1280
Erhvervsandele.....	0	0
Boliglejemål.....	6	544
Erhvervslejemål.....	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	0	0
	<u>19</u>	<u>1824</u>

<b>Beregnete nøgletal</b>	<b>Kr. pr. kvm andel</b>
Foreslået andelsværdi.....	-2.776
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	22.587
Teknisk andelsværdi.....	19.811

Vurderingsprincip til beregning af andelsværdi er foreslået til Offentlig ejendomsværdi

	<b>Kr</b>	<b>Kr. pr. total kvm.</b>
Ejendomsværdi ved det valgte vurderingsprincip.....	25.500.000	13.980
Generalforsamlingsbestemte reserver.....	137.863	76
Reserver i procent af ejendomsværdi.....		1%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi).....		-15%



**Note 12 - Nøgletal/Nøgleanlysninger**

	<b>Gns. kr. pr. kvm andel pr. år</b>		
Boligafgift.....			798
Erhvervslejeindtægter.....			0
Boliglejeindtægter.....			390
<i>Gns. kr. pr. andels kvm</i>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Årets overskud (før afdrag).....	197	140	478
Årets afdrag.....	357	193	350
<i>Gns. kr. pr. total kvm</i>			
Vedligeholdelse, løbende .....	22	29	29
Vedligeholdelse, genopretning og renovering .....	0	0	0
Vedligehold i alt .....	22	29	29

**Note 13 - Opgørelse af skattepligtig indkomst**

Lejeindtægter, udlejningslejligheder.....		499.308
<u>Fællesudgifter:</u>		
Ejendomskatter og forbrugsafgifter.....	81.969	
Renholdelse.....	116.331	
Administration.....	79.779	
Vedligeholdelse, løbende.....	53.601	
Renteudgifter.....	496.229	
Kursregulering prioritetsgæld, primo.....	-150.211	
Kursregulering prioritetsgæld, ultimo.....	4.411	
	<u>682.109</u>	
Fradragsberettiget del:		
<u>Udlejede lejligheder, fordelingstal 544</u>		
Samlet fordelingstal 1.824	29,82%	-203.436
<u>Direkte udgifter:</u>		
Reparation af lejelejligheder.....		-17.216
Modregning af underskud til fremførsel.....		<u>0</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>278.656</u></u>
Skat heraf 23,5% af 278.600		<u><u>65.471</u></u>
<b>Opgørelse af underskud til senere modregning:</b>		
Saldo pr. 1. januar.....		0
Tilgang i året.....		<u>0</u>
		<u><u>0</u></u>