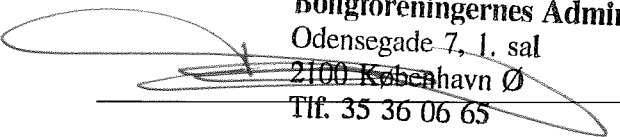


**Andelsboligforeningen
Fasanen**

Årsrapport for 2015

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 26/4 2016


Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS
Odensegade 7, 1. sal
2100 København Ø
Tlf. 35 36 06 65

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Fasanen.

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

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.

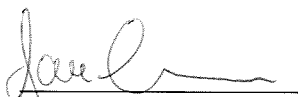
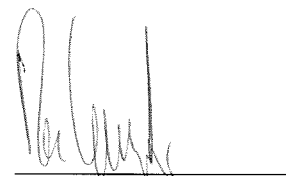
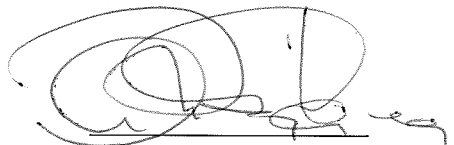
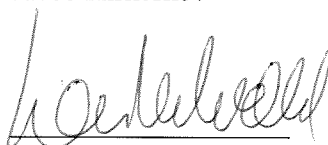
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. marts 2016

Administrator
Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS
Odensegade 7, 1. sal
2100 København Ø
Tlf. 35 36 06 65

Bestyrelse


Jan Lehmann-Andersen
Jacob Kirkeskov
Per Lawaetz
Anna Marie Snebjerg (Musse)
Laila Wedel

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Noter	11
Nøgleoplysninger	20
Andelskroneværdi	23

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Fasanen

v/ Jan Lehmann Andersen

Smallegade 52A, 2. tv.

2000 Frederiksberg

Matr.nr. 85a, 85b og 85i, Frederiksberg

CVR-nr. 10 81 17 32

Regnskabsår 1. januar - 31. december

Administration

Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS.

Odensegade 7, 1.

2100 København Ø

Tlf.: 35 36 06 65

Revision

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

Boks 76

2630 Taastrup

Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00

E-mail: kbhn@ri.dk

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fasanen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fasanen for regnskabsåret 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 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 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015 medtaget budgettal for ovennævnte år. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 23. marts 2016

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fasanen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

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 bankindeståender og gældsbreve, udbytte samt urealiseret kursgevinst på værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån.

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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktiverens levetid og en restværdi på kr. 0.

Varmeanlæg og solcelleanlæg	20 år
Øvrige anlæg	10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under reserver indregnes akkumuleret resultat og fortjeneste ved salg af andele.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden. Beløbet er opført samlet og er således ikke opdelt i en kort- og langfristet del i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der er et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelskroneværdi

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Urevideret budget 2015 t.kr.	Note			2014 t.kr.
5.661	1	Boligafgift, leje m.m.	5.671.045	5.660
131	2	Andre indtægter	125.782	144
5.792		Indtægter	5.796.827	5.804
3	3	Vaskeri	2.790	-8
509	4	Administration	451.794	453
1.410	5	Vedligeholdelse	1.239.224	1.416
860	6	Renholdelse	794.336	778
1.091	7	Skatter, afgifter og forsikring	998.121	1.035
0		Andre udgifter	0	16
33	8	Beboerlokaler	8.052	23
3.906		Ejendommens omkostninger	3.494.317	3.713
1.886		Resultat af ordinær drift	2.302.510	2.091
35	9	Finansielle indtægter	21.724	74
1.195	10	Finansielle omkostninger	1.713.802	1.189
341	11	Afskrivninger	416.563	409
385		Resultat før skat	193.869	567
10		Skat	11.002	11
375		Årets resultat	182.867	556

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2015

Note			2014 t.kr.
	Aktiver		
12	Ejendom m.m.	32.664.937	32.166
13	Driftsmidler og inventar	10.011	12
	Materielle anlægsaktiver	32.674.948	32.178
	Jyske Invest Virksomhedsobligationer	623.388	621
	Gældsbreve	157.596	179
	Finansielle anlægsaktiver	780.984	800
	Anlægsaktiver i alt	33.455.932	32.978
	Individuelle forbedringer i lejligheder	1.059.376	1.147
	Øvrige tilgodehavender	62.469	144
14	Forudbetalte omkostninger	39.650	46
	Tilgodehavender	1.161.495	1.337
	Likvider	5.835.666	3.538
	Omsætningsaktiver i alt	6.997.161	4.875
	Aktiver i alt	40.453.093	37.853

Balance pr. 31. december 2015

Note			2014 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	2.548.825	2.548
	Reserver	3.002.681	2.790
15	Egenkapital	5.551.506	5.338
16	Prioritetsgæld	31.580.770	31.759
	Deposita og fast forudbetalt husleje	14.870	14
	Langfristede gældsforpligtelser	31.595.640	31.773
	Mellemregning med beboere, netto	2.948.105	21
	Varmeregnskab, netto	147.746	102
17	Anden gæld	210.096	619
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.305.947	742
	Gældsforpligtelser i alt	34.901.587	32.515
	Passiver i alt	40.453.093	37.853
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
19	Andelshavernes hæftelsesforhold		
20	Nøgleoplysninger		
21	Andelskroneværdi		

Noter

2014
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

	Antal boliger		
Boligafgift	77	3.793.478	3.784
Boligafgift erhverv	27	1.699.776	1.698
Beboelsesleje	1	49.800	51
P-plads- og garageleje, andelshavere		62.475	69
Kælderleje, andelshavere		57.104	53
Forbedringer, andelshavere		8.412	5
	105	5.671.045	5.660

Note 2. Andre indtægter

Påkravsgebyr	9.350	16
Mobilantenne	74.000	86
Bolignet	42.432	42
	125.782	144

Note 3. Vaskeri

Vaskeriindtægter	-86.424	-87
Administrationshonorar	8.198	9
Serviceabonnement	17.041	12
Materialer	4.234	7
Vedligeholdelse	25.333	15
Afskrivninger	34.408	36
	2.790	-8

2014
t.kr.**Note 4. Administration**

Administrationshonorar	184.008	182
Bestyrelsesarrangementer	40.343	33
Revisorhonorar	35.750	35
Konsulenthonorar	66.794	32
Varmeregnskabshonorar	37.208	37
Kontorhold	2.997	15
Fotokopiering og edb	15.091	29
Telefon og porto	19.843	18
Transport	241	2
Drift, fælleslokaler m.m.	12.668	7
Møder og generalforsamling	15.020	31
Fester	9.606	6
Fællesarbejde	421	6
Repræsentation	1.928	2
Bankgebyrer m.m.	190	15
Diverse	9.686	3
	451.794	453

2014
t.kr.**Note 5. Vedligeholdelse**

Afløb, faldstammer og kloak	55.565	44
Altaner	0	7
Elevator	3.081	3
El, svagstrøm og dørtelefon	101.265	138
Etageadskillelser	16.250	0
Facader og gavle	61.306	62
Haveanlæg m.m.	44.594	200
Indvendige døre og vægge	81.394	51
Koldt vand	3.776	0
Kælder og loftsrum	14.106	5
Køkken	4.462	28
Låseservice	3.572	23
Maler	3.755	0
Port	35.888	3
Småanskaffelser	14.748	22
Tag	604.611	79
Trapper	1.106	2
Varmeanlæg	60.830	98
Ventilation og køling	58.998	262
Vinduer og yerdøre	-7.323	141
WC, bad og haner	37.745	11
Bygning, indvendig	24.009	189
Bygning, udvendig	7.750	5
Udenomsarealer	7.736	43
	1.239.224	1.416

2014
t.kr.**Note 6. Renholdelse**

Løn	426.755	416
Regulering af feriepengeforpligtelse	1.350	-3
Pension	86.498	84
ATP m.m.	3.240	3
Sociale bidrag	1.079	1
Lønrefusion	-225.876	-234
Personaleomkostninger	673	0
Rengøring	335.108	379
Renovation m.m.	120.498	117
Skadedyrsbekæmpelse	26.352	0
Måtter	18.568	15
Diverse	91	0
	794.336	778

Note 7. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	522.665	500
Forsikringer	137.454	156
Vand	206.417	223
El	123.745	148
Leje af jordareal	7.840	8
	998.121	1.035

Note 8. Beboerlokaler

Afskrivning	4.089	4
Vedligeholdelse	19.363	37
Varme	9.695	11
Fællesarrangementer	0	1
Inventar	0	4
Indtægter	-25.095	-34
	8.052	23

2014
t.kr.**Note 9. Finansielle indtægter**

Renter, bank	5.072	12
Renter, gældsbreve	1.309	2
Bruttoudbytte, obligationer	13.098	60
Urealiseret kursgevinst, obligationer	2.245	0
	21.724	74

Note 10. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	1.140.624	1.166
Indeksering af indekslån	14.970	16
Tilskud, aftalt boligforbedring	0	-21
Urealiseret kurstab, værdipapirer	0	28
Kurstab m.m., låneomlægning	558.208	0
	1.713.802	1.189

Note 11. Afskrivninger

Varmeanlæg (note 12)	109.981	110
Solcelleanlæg (note 12)	31.469	0
Vaskemaskine 2013 (note 12)	4.140	4
Vaskeriopkobling (note 12)	4.122	4
Opvaskemaskine (note 12)	4.089	4
Bredbånd (note 12)	123.166	187
Betalingsystem, vaskeri (note 12)	5.544	5
Gl. Dørtelefon (note 12)	33.255	27
Tørretumbler (note 12)	6.553	7
Udsagningsanlæg (note 12)	47.270	0
Gl. Vaskemaskine (note 12)	5.699	6
Strygerulle	0	2
Antenneanlæg (note 12)	2.500	2
Ny Dørtelefon (note 12)	11.116	11
Vaskemaskine 2012 (note 12)	8.350	8
Løvsuger (note 13)	2.003	2
Individuelle forbedringer (ej fradragsberettigede)	55.803	70
	455.060	449
Overført til vaskeri (note 3)	-34.408	-36
Overført til beboerlokaler (note 8)	-4.089	-4
	416.563	409

2014
t.kr.

Note 12. Ejendom m.m.

	Ejendom	Varmeanlæg	
Saldo, primo	31.089.368	2.199.622	
Saldo, ultimo	31.089.368	2.199.622	
Afskrivninger, primo	0	1.796.096	
Årets afskrivninger	0	109.981	
Afskriv., ultimo	0	1.906.077	
	31.089.368	293.545	
	Solcelleanlæg	Vaskema- skine 2013	
Saldo, primo	0	41.396	
Tilgang	629.387	0	
Saldo, ultimo	629.387	41.396	
Afskrivninger, primo	0	8.280	
Årets afskrivninger	31.469	4.140	
Afskriv., ultimo	31.469	12.420	
	597.918	28.976	
	Vaskeri- opkobling	Opvaske- maskine	Bredbånd
Saldo, primo	41.222	40.899	1.866.884
Saldo, ultimo	41.222	40.899	1.866.884
Afskrivninger, primo	28.854	4.089	1.743.718
Årets afskrivninger	4.122	4.089	123.166
Afskriv., ultimo	32.976	8.178	1.866.884
	8.246	32.721	0

2014
t.kr.

Note 12. Ejendom m.m. (fortsat)

	Betalingssy- stem, vaskeri	Gl. dørtелефон	Tørretumbler	
Saldo, primo	55.444	269.969	65.528	
Saldo, ultimo	55.444	269.969	65.528	
Afskrivninger, primo	11.088	236.714	39.318	
Årets afskrivninger	5.544	33.255	6.553	
Afskriv., ultimo	16.632	269.969	45.871	
	38.812	0	19.657	
	Udsagningsan- læg	Gl. vaske- maskine	Antenne- anlæg	
Saldo, primo	206.250	56.981	25.000	
Tilgang	266.446	0	0	
Saldo, ultimo	472.696	56.981	25.000	
Afskrivninger, primo	0	34.194	15.000	
Årets afskrivninger	47.270	5.699	2.500	
Afskriv., ultimo	47.270	39.893	17.500	
	425.426	17.088	7.500	
	Ny dørtелефон	Vaskemaskine 2012	I alt	
Saldo, primo	111.160	83.500	36.153.223	35.906
Tilgang	0	0	895.833	247
Saldo, ultimo	111.160	83.500	37.049.056	36.153
Afskrivninger, primo	44.464	25.050	3.986.865	3.610
Årets afskrivninger	11.116	8.350	397.254	377
Afskriv., ultimo	55.580	33.400	4.384.119	3.987
	55.580	50.100	32.664.937	32.166
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2015			184.000.000	183.000

2014
t.kr.**Note 13. Driftsmidler og inventar**

	Løvsuger	
Kostpris, primo	20.026	20
Kostpris, ultimo	20.026	20
Afskrivninger, primo	8.012	6
Årets afskrivninger	2.003	2
Afskriv., ultimo	10.015	8
	10.011	12

Note 14. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	39.650	46
	39.650	46

Note 15. Egenkapital*Andelskapital*

Saldo, primo	2.548.200	2.548
Tilgang i regnskabsåret	625	0
	2.548.825	2.548

Reserver

Saldo, primo	2.789.501	2.234
Årets resultat	182.867	556
Fortjeneste, salg af andele	30.313	0
	3.002.681	2.790
	5.551.506	5.338

2014
t.kr.**Note 16. Prioritetsgæld**

	Kursværdi	Nominal værdi	
BRFkredit 3% kontantlån, indfriet	0	0	29.585
BRFkredit 2,5% indeksslån, hovedstol t.kr. 1.928, fast rente med afdrag og rentestøtte, restløbetid 22 år	1.936.946	1.332.646	1.389
BRFkredit 2,5% indeksslån, hovedstol t.kr. 156, fast rente med afdrag og rentestøtte, restløbetid 22 år	1.132.564	753.152	785
BRFkredit 2,5% kontantlån, hovedstol t.kr. 29.801, rentesats: 3,09% p.a., fast rente med afdrag, restløbetid 30 år	30.266.521	29.494.972	0
	33.336.031	31.580.770	31.759
Samlede afdrag på prioritetsgælden		741.939	753

Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder

Lånenes oprindelige hovedstol androg t.kr. 3.978. Lånenes restgæld indgår ikke i foreningens opgørelse af andelskronens værdi efter § 5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Note 17. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	16.907	18
Feriepenge, inkl. beregnet andel	54.386	53
Revisorhonorar	35.750	35
Skat	11.002	26
Gæld i øvrigt	92.051	487
	210.096	619

Note 18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 31.581 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 32.665.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 12.700, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som ligger til sikkerhed for kassekreditten.

I henhold til retspraksis vil salg af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål solgt efter den 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 19. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. BRFkredit A/S og Jyske Bank A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 20. Nøgleoplysninger

	Antal pr. 31. december 2015	BBR Areal m²
B1 Andelsboliger	77	7.097
B2 Erhvervsandele	27	3.368
B3 Boliglejemål	1	63
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	49	104
B6 I alt	154	10.632

Ovenstående areal afviger fra det hos BBR registrerede boligareal.

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Kan ikke beskrives				
D1	Foreningens stiftelsesår	1987			
D2	Ejendommens opførelsesår	1895			
				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?			☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til be- regning af andelsværdien	☐	☐	☒	
			kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurde- ringsprincip		184.000.000		17.306
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		22.600.000		2.126
					%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi				12
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			☐	☒

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			524
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			5
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	81	55	17
		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			12.664
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.666
K3	Teknisk andelsværdi			15.330
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	110	133	117
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	110	133	117
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-7
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			80
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	71	72	71

Note 21. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode i henhold til ”Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber” samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i beregningen efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand m.m. vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør kr. 22.600.000. Beløbet udgjorde sidste år kr. 25.350.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		5.551.506
Henlæggelse		-22.600.000
Kontantværdi pr. 1. oktober 2015	184.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-32.664.937	151.335.063
Kursværdi af prioritetsgæld	-33.336.031	
Nominel værdi af prioritetsgæld	31.580.770	-1.755.261
Reguleret egenkapital		132.531.308
132.531.308 / 2.548.825 =		52,00

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 52,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 60,86.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 51,00.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre faktorer med indflydelse på værdien ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.