

Andelsboligforeningen
Maltagade 15-19, Parmagade 46-52,
Siciliensgade 2-4
2300 København S
CVR-nr. 25 38 40 67

Årsrapport for 2015

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 6
Bestyrelsens beretning	7 - 8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 29

Foreningen

AB Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4
2300 København S
CVR-nr. 25 38 40 67

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Bestyrelse

Oscar William Gunner, formand
Dennis Roi Hansen, næstformand
Peter Lyderik
Maja Nielsen
Klavs Riishede Hansen

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4.

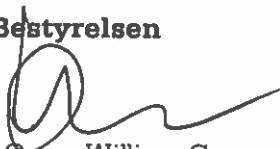
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2016

Bestyrelsen



Oscar William Gunner
(formand)



Dennis Roi Hansen
(næstformand)



Peter Lyderik



Maja Nielsen



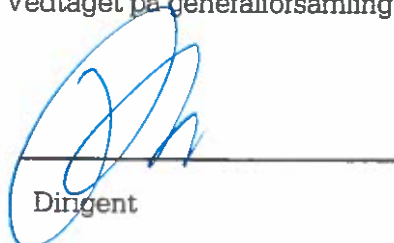
Klavs Riishede Hansen

Administrator



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 19/4 2016



Dingent

Til andelshaverne i andelsboligforeningen AB Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4 for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, 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 lov om andelsboligforeninger, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 88


Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,25%.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 6,4 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 8.000.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Der er i årsregnskabet og ved opgørelse af foreningens andelskroneværdi ikke taget hensyn til ophørsbeskatning i det tilfælde, at foreningens skattepligtige aktiviteter ophører eller såfremt foreningen sælger ejendommen som helhed. Den udskudte skatteforpligtelse ved ophørsbeskatning udgør ca. t.DKK 1.450. Bestyrelsen har valgt ikke at indregne denne skatteforpligtelse, da foreningen ikke vil ophøre med de skattepligtige aktiviteter og ej heller sælge ejendommen. I modsat fald realiseres skatteforpligtelsen, hvilket vil medføre en udgift på ca. t.DKK 1.450. Den udskudte skatteforpligtelse er vist som en eventualforpligtelse, jf. note 16.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 er forbedret i forhold til 2014, hvilket primært skyldes afslutningen af faskinesagen, der har medført en indtægt på DKK 717.399.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.15
- et rentetilpasningslån oprindeligt t.DKK 5.423. Renten udgør 4,3756%. Lånet rentetilpasses næste gang 01.04.21.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Der verserer en faskinesag, som forventes afsluttet i 2015. Fordeling af et mindre økonomisk nettobeløb på vedligeholdelse og tilgang vil blive foretaget efter samme fordeling som tilgangen i 2012.

Årsrapporten for andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

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

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar over DKK 12.800 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent og er beløbsmæssigt oplyst som eventualforpligtelse.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Boligafgifter, beboelse	2.928.413	2.936.816
	Lejeindtægter, beboelse	119.096	124.340
	Øvrige indtægter	8.710	0
	Indtægter i alt	3.056.219	3.061.156
1	Reparation og vedligeholdelse	-403.730	380.216
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	520.605	634.597
3	Ejendomsomkostninger	270.716	286.988
4	Foreningsomkostninger	295.717	272.520
	Omkostninger i alt	683.308	1.574.321
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	2.372.911	1.486.835
5	Afskrivninger	51.512	50.420
	Afskrivninger i alt	51.512	50.420
	Resultat før renter mv.	2.321.399	1.436.415
6	Finansiering, netto	1.069.177	1.086.042
	Resultat før skat	1.252.222	350.373
7	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	1.252.222	350.373
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	105.620	101.122
	Gæld til realkreditinstitutter, låneindfrielse	16.162.753	16.311.011
	Gæld til realkreditinstitutter, låneoptagelse	-16.055.637	-16.162.753
6	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	212.736	249.380

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Matr. nr. 3590, Sundbyøster:		
8	Valuarvurdering	91.500.000	90.000.000
5	Installation	786.963	793.842
5	Driftsmidler	89.373	106.716
	Materielle anlægsaktiver i alt	92.376.336	90.900.558
	Anlægsaktiver i alt	92.376.336	90.900.558
	Tilgodehavender beboere	0	4.645
9	Andre tilgodehavender	36.931	102.632
	Periodeafgrænsningsposter	42.042	82.336
	Tilgodehavender i alt	78.973	189.613
6	Bankindeståender mv.	4.191.406	2.905.638
	Likvide beholdninger i alt	4.191.406	2.905.638
	Omsætningsaktiver i alt	4.270.379	3.095.251
	Aktiver i alt	96.646.715	93.995.809

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	2.507.300	2.491.350
	Opskrivningshenlæggelse	69.400.625	67.900.625
	Overført resultat	-6.588.422	-6.888.494
10, 14	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserve)	65.319.503	63.503.481
11	Andre reserver	8.000.000	5.500.000
	Andre reserver i alt	8.000.000	5.500.000
	Egenkapital i alt	73.319.503	69.003.481
	Hensættelse udskudt skat	0	0
14	Indvendig vedligeholdelse	100.420	105.856
	Hensatte forpligtelser i alt	100.420	105.856
6	Gæld til realkreditinstitutter	20.798.556	22.066.878
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.798.556	22.066.878
6	Gæld til realkreditinstitutter	324.000	475.000
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.436	78.000
13	Anden gæld	2.019.939	2.244.133
14	Deposita og forudbetalt husleje	22.861	22.461
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.428.236	2.819.594
	Gældsforpligtelser i alt	23.226.792	24.886.472
	Passiver i alt	96.646.715	93.995.809

14 Fordeling af andelsværdi mv.

15 Nøgletal

16 Eventualforpligtelser mv.

17 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

	2015 DKK	2014 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	839	40
Glarmester	1.175	2.274
Tag og tagrender	0	20.439
Byggesagsbehandling	0	22.500
Vejvedligeholdelse	0	103.152
Porttelefon	3.366	2.771
Murer	58.613	12.168
Snedker og tømrer	24.749	14.350
Blikkenslager og VVS	69.567	66.705
Elektriker	28.098	29.868
Ventilation	0	938
Drift af maskiner	1.856	2.220
Valuarvurdering	0	8.750
Postkasser	0	39.051
Låsereparation	7.018	16.593
Værktøj og småanskaffelser	951	856
Vaskeri, inkl. el og gas	107.809	26.989
	304.041	369.664
Faskinesag	-717.399	0
Indvendig vedligeholdelse, anvendt	0	0
Indvendig vedligeholdelse, hensat	9.628	10.552
I alt	-403.730	380.216

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El	-52.155	72.810
Forsikringer	112.641	127.752
Renovation	197.007	196.006
Signalforsyning	5.092	0
Forbrugsafgifter, tomgang	5.104	325
Ejendomsskat mv.	252.916	237.704
I alt	520.605	634.597

	2015 DKK	2014 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vicevært	242.947	244.662
Viceværtkontor	2.400	2.400
Gebyr dataløn	2.973	2.643
ATP	3.207	4.989
Abonnementer	10.521	11.478
Viceværtsservice	1.150	0
Rengøringsartikler	2.668	3.286
Arbejdstøj	1.298	0
Haveanlæg	338	2.764
Graffiti	0	5.350
Kørsel af affald	2.625	7.823
Snerydning	0	1.561
Øvrige	589	32
I alt	270.716	286.988

4. Foreningsomkostninger

Administration	156.080	155.304
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.000	31.500
Anden regnskabsmæssig ass., lovlp. nøgletal	0	3.750
Anden regnskabsmæssig ass., beregning udskudt skat	10.000	0
Bankgebyr	7.436	6.612
Kontorartikler, porto mv.	27.099	21.471
Internet	1.636	3.589
Drift EDB	523	135
WEB adgang	3.000	2.750
Påkravsgebyrer	688	0
Varmeregnskab	41.965	41.183
Foreningsudgifter	374	560
Fælleslokaler	1.178	733
Valuarvurdering	8.750	6.500
Tab på debitorer mv.	0	-3.216
Repræsentation	125	0
Gaver	3.190	399
Øvrige	1.673	1.250
I alt	295.717	272.520

31.12.15
DKK

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Installation	Driftsmidler
Anskaffelsessum pr. 01.01.15	826.919	173.429
Tilgang	27.290	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.15	854.209	173.429
Afskrivning pr. 01.01.15	33.077	66.713
Afskrivninger afgang	0	0
Årets afskrivning	34.169	17.343
Afskrivning pr. 31.12.15	67.246	84.056
Saldo pr. 31.12.15	786.963	89.373
Afskrivningsssats, lineært	4%	10-20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender DKK	Renter DKK
Nykredit Bank 54712041903	4.188.407	984
Kasse	2.999	0
I alt	4.191.406	984

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
RD Kredit A/S, Flexlån F10	5.423.000	variabel	25 år 3 mdr	105.620	4.962.471	5.819.673	245.186
RD Kredit A/S, Kontantlån	16.255.000	3,1288	Indfriet	16.162.753	0	0	292.423
RD 2% kontantlån	16.273.000	2,3000	26 år 9 mdr	-16.055.637	16.055.637	15.302.883	228.311
Låneomkostninger							60.003
Kurstab							244.238
I alt				212.736	21.018.108	21.122.556	1.070.161
Finansiering, netto							1.069.177

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.122.556	20.798.556	324.000	19.300.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	21.122.556	20.798.556	324.000	19.300.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.15.

Foreningen har et rentetilpasningslån oprindeligt t.DKK 5.423. Renten udgør 4,3756%. Rentetilpasningslånet tilpasses næste gang pr. 01.04.21.

7. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud.

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	1.876.788
Årets skattepligtige indkomst udgør	47.235

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
8. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum pr. 01.01.15	22.099.375	22.099.375
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.15	22.099.375	22.099.375
Opskrivning til valuarværdi	69.400.625	67.900.625
Valuarvurdering	91.500.000	90.000.000
Kontant ejendomsvurdering	76.000.000	76.000.000

Ejendommen er valuarvurderet den 7. februar 2016 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,25 %.

9. Andre tilgodehavender

Forsikringssager	0	93.140
Overdragelsesgebyrer	11.913	8.069
Diverse	25.018	0
Antenneregnskab	0	1.423
I alt	36.931	102.632

10. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Egenkapital (andels- kroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo primo	2.491.350	67.900.625	-6.888.494	63.503.481	5.500.000	69.003.481
Årets resultat			1.252.222	1.252.222		1.252.222
Årets indskud, nye andelshavere	15.950		326.199	342.149		342.149
Regulering opskrivning ejendom		1.500.000		1.500.000		1.500.000
Regulering andre reserver			-2.500.000	-2.500.000	2.500.000	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			1.206.586	1.206.586		1.206.586
Andre reguleringer			15.065	15.065		15.065
I alt	2.507.300	69.400.625	-6.588.422	65.319.503	8.000.000	73.319.503

31.12.15
DKK

31.12.14
DKK

11. Andre reserver

Primo	5.500.000	5.500.000
Årets regulering	2.500.000	0
Ultimo	8.000.000	5.500.000
Specifikation af andre reserver:		
Anden reserve, ejendomsvurdering	8.000.000	5.500.000
Ultimo	8.000.000	5.500.000

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	32.000	31.500
Valuar	8.750	8.750
Øvrige	20.686	37.750
I alt	61.436	78.000

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
13. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	568.480	571.600
Afholdte udgifter til opvarmning	-409.203	-465.592
Varmeregnskab i alt	159.277	106.008
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet a conto varme	-191.843	-144.916
Afholdte udgifter til opvarmning	201.748	191.944
Vandregnskab i alt	9.905	47.028
Anden gæld i øvrigt:		
A-skat mv	2.152	2.419
Mellemregning administrator	127	2.088
Forudbetalt fra beboere	37.841	35.410
Overdragelser	1.806.700	763.246
Faskinesag	0	1.284.000
Diverse	3.937	3.934
Anden gæld i øvrigt i alt	1.850.757	2.091.097
I alt	2.019.939	2.244.133

14. Fordeling af andelskroneværdi m.v.

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
1	Maltagade 15	1	31,90		15.950				415.525
2	Maltagade 15	1	55,10		27.550				717.725
3	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.181.446
4	Maltagade 15	1	31,90		15.950				415.525
5	Maltagade 15	1	55,10		27.550				717.725
6	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.181.446
7	Maltagade 15	1	31,90		15.950				415.525
8	Maltagade 15	1	55,10		27.550				717.725
9	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.181.446
10	Maltagade 15	1	31,90		15.950				415.525
11	Maltagade 15	1	55,10		27.550				717.725
12	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.181.446
13	Maltagade 15	1	31,90		15.950				415.525
14	Maltagade 15	1	55,10		27.550				717.725
15	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.181.446
16	Maltagade 17	1	43,30		21.650				564.020
17	Maltagade 17	1	41,80		20.900				544.481
18	Maltagade 17	1	43,30		21.650				564.020
19	Maltagade 17	1	41,80		20.900				544.481
20	Maltagade 17	1	43,30		21.650				564.020
21	Maltagade 17	1	41,80		20.900				544.481
22	Maltagade 17	1	43,30		21.650				564.020
23	Maltagade 17	1	41,80		20.900				544.481
24	Maltagade 17	1	43,30		21.650				564.020
25	Maltagade 17	1	41,80		20.900				544.481
26	Maltagade 19	1			0	6.038,49		13.259,19	0
27	Maltagade 19	1	47,40	43,30	23.700				617.426

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
28	Maltagade 19	1	43,30		21.650				564.020
29	Maltagade 19	1	47,40		23.700				617.426
30	Maltagade 19			43,30	0	3.923,91		30.516,03	0
31	Maltagade 19	1	47,40		23.700				617.426
32	Maltagade 19	1	43,30		21.650				564.020
33	Maltagade 19	1	47,40		23.700				617.426
34	Maltagade 19	1	43,30		21.650				564.020
35	Parmagade 46	1	69,10		34.550				900.087
36	Parmagade 46	1	57,80		28.900				752.895
37	Parmagade 46	1	69,10		34.550				900.087
38	Parmagade 46	1	57,80		28.900				752.895
39	Parmagade 46	1	69,10		34.550				900.087
40	Parmagade 46	1	57,80		28.900				752.895
41	Parmagade 46			69,10	0	8.029,08		33.848,99	0
42	Parmagade 46	1	57,80		28.900				752.895
43	Parmagade 46	1	69,10		34.550				900.087
44	Parmagade 46	1	57,80		28.900				752.895
45	Parmagade 48	1	69,10		34.550				900.087
46	Parmagade 48			57,80	0	4.870,00		22.795,40	0
47	Parmagade 48	1	69,10		34.550				900.087
48	Parmagade 48	1	57,80		28.900				752.895
49	Parmagade 48		0,00		0				0
50	Parmagade 48	1	126,90		63.450				1.652.982
51	Parmagade 48	1	69,10		34.550				900.087
52	Parmagade 48	1	57,80		28.900				752.895
53	Parmagade 48	1	69,10		34.550				900.087
54	Parmagade 48	1	57,80		28.900				752.895
55	Parmagade 50	1	69,10		34.550				900.087

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
56	Parmagade 50 St. tv	1	57,80		28.900				752.895
57	Parmagade 50 1 th.	1	69,10		34.550				900.087
58	Parmagade 50 1 tv.	1	57,80		28.900				752.895
59	Parmagade 50 2 th.	1	69,10		34.550				900.087
60	Parmagade 50 2 tv.	1	57,80		28.900				752.895
61	Parmagade 50 3 th.	1	69,10		34.550				900.087
62	Parmagade 50 3 tv.	1	57,80		28.900				752.895
63	Parmagade 50 4 th.	1	69,10		34.550				900.087
64	Parmagade 52 4 tv.	1	57,80		28.900				752.895
65	Parmagade 52 st. th.	1	65,80		32.900				857.102
66	Parmagade 52 st. tv.	1	60,70		30.350				790.670
67	Parmagade 52 1 th.	1	65,80		32.900				857.102
68	Parmagade 52 1 tv.	1	60,70		30.350				790.670
69	Parmagade 52 2 th.	1	65,80		32.900				857.102
70	Parmagade 52 2 tv.	1	60,70		30.350				790.670
71	Parmagade 52 3 th.	1	65,80		32.900				857.102
72	Parmagade 52 3 tv.	1	60,70		30.350				790.670
73	Parmagade 52 4 th.	1	65,80		32.900				857.102
74	Parmagade 52 4 tv.	1	60,70		30.350				790.670
75	Siciliensgade 2 st. th.	1	48,30		24.150				629.149
76	Siciliensgade 2 st. tv.	1	48,30		24.150				629.149
77	Siciliensgade 2 1 th.	1	48,30		24.150				629.149
78	Siciliensgade 2 1 tv.	1	48,30		24.150				629.149
79	Siciliensgade 2 2 th.	1	48,30		24.150				629.149
80	Siciliensgade 2 2 tv.	1	48,30		24.150				629.149
81	Siciliensgade 2 3 th.	1	48,30		24.150				629.149
82	Siciliensgade 2 3 tv.	1	48,30		24.150				629.149

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlig. L	Egenkapital
			A	L					
83	Siciliensgade 2 4. th.	1	48,30		24.150				629.149
84	Siciliensgade 2 4. tv.	1	48,30		24.150				629.149
85	Siciliensgade 4 st. th.	1	48,30		24.150				629.149
86	Siciliensgade 4 st. tv.	1	49,50		24.750				644.780
87	Siciliensgade 4 1. th.	1	48,30		24.150				629.149
88	Siciliensgade 4 1. tv.	1	49,50		24.750				644.780
89	Siciliensgade 4 2. th.	1	48,30		24.150				629.149
90	Siciliensgade 4 2. tv.	1	49,50		24.750				644.780
91	Siciliensgade 4 3. th.	1	48,30		24.150				629.149
92	Siciliensgade 4 3. tv.	1	49,50		24.750				644.780
93	Siciliensgade 4 4. th.	1	48,30		24.150				629.149
94	Siciliensgade 4 4. tv.	1	49,50		24.750				644.780
		89	5.014,60	213,50	2.507.300	22.861,48	0,00	100.419,61	65.319.503
			5.228,10					22.861,48	0

Oprindeligt indskud udgør kr. 500 pr. m²

2015 2014

Andelskronerværdi pr. kvadratmeter 13.025.8651 12.744.7932

Andelskronerværdi pr. indskudt krone 26.0517 25.4900

15. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	89	5.015
Boliglejemål	4	214
Erhvervslejemål	0	0
	93	5.228

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	15.156	14.537
Valuarvurdering	18.247	17.502
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.407	4.227
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	13.026	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	1.595	
Gæld - omsætningsaktiver	3.780	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-367	

Nøgletal resultatopgørelse:

	DKK/kvm	
	2015 Procent	2014 Procent
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		584
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		558
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter		0
	2015 Procent	2014 Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	96%	96%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	-15%	-3%
Øvrige omkostninger	43%	-9%
Finansielle poster, netto	41%	-8%
Afdrag	31%	120%
	100%	100%

16. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev

Der er tinglyst pantebrev for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol DKK 5.423.000 og DKK 16.273.000.

Desuden er der tinglyst et afgiftspantebrev på DKK 438.000.

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat på DKK 1.450.000.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke andelshavere.

Bestyrelsen vil fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

Garantier

Der er ikke afgivet garanti overfor for andelshavers lån til erhvervelse af andel i foreningen.

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal		BBR areal		BBR areal
	31.12.15	31.12.14	kvadratmeter	kvadratmeter	kvadratmeter
B1 Andelsboliger	89	88	5 015	4 983	4 983
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	4	5	214	245	245
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (kælder mv.)	11	11	0	0	0
B6	104	104	5 228	5 228	5 228

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien
Boligernes Areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Boligernes Areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år 2000
D2 Ejendommens opførelses år 1934

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:
Valuarvurdering

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip
Valuarvurdering 91 500.000 90 000 000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) : 17.502 17.215

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver
Andre reserver 8 000.000 5 500 000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) 1.530 1.052

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) x 100% 9% 6%

P Friværdi
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi 75% 72%

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskud bestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m. v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjernfaldspligt) på foreningens ejendom)	Nej

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år		Gns. DKK pr. andelskvm. pr. år	
	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
H1 Boligafgift	2.946.096	2.898.360	588	582
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	119.088	127.524	24	26
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	3.065.184	3.025.884	611	607

Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	31.12.15	31.12.14
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	13.026	12.744
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.780	4.373
K3 Teknisk andelsværdi	16.806	17.117

	2015	2014	2013
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	250	70	93
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	42	50	84
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse, løbende	58	71	74
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	6
M3 Vedligeholdelse i alt	58	71	80