

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
ASSURANDØRERNES GAARD**


CVR nr. 35576320

**Årsrapport 2014/2015**

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling

Frederiksberg, den 22 / 2 2016



dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Arsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	19
Andelsværdi	24

## RSM

### Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2014/2015 for Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard.

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

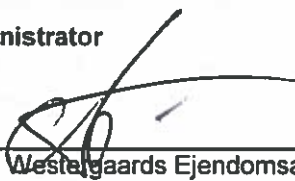
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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 18. december 2015

Administrator



Swen Westergaards Ejendomsadministration A/S

Frederiksberg, den 18. december 2015

Bestyrelse

Hans Jørgen Holbek  
formand

Jan Buntzen

Edward Danholt

Carsten Olsen

Peter Smidt

Jan Eilegaard Hansen

## **RSM**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 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**

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 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. 30. september 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

## RSM

### Den uafhængige revisors erklæringer

#### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

København, den 18. december 2015

### RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer



Lars Østerkryger  
statsautoriseret revisor

**RSM****Foreningsoplysninger**

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard c/o Swen Westergaards Ejendomsadministration A/S 1264 København K
<b>CVR-nr. Kommune</b>	35 57 63 20 Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Hans Jørgen Holbek (formand) Jan Buntzen Edward Danholt Carsten Olsen Peter Smidt Jan Ellegaard Hansen
<b>Administrator</b>	Swen Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K Tlf. nr.: 33137800
<b>Revision</b>	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1 -3 1780 København V  Danske Bank Lersø Parkalle 100 2100 København Ø

## RSM

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard for 2014/2015 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

#### Indtægter

Boligafgifter og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

#### 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.

#### 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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).

## RSM

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) er indregnet 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.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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:

Fibernet	10 år	Restværdi	Kr. 0
Inventar, driftsmateriel m.v.	5 år	Restværdi	Kr. 0

##### Tilgodehavender

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

##### 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb ikke i beregning af andelsværdien.

##### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel restgæld.

##### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.



## **RSM**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningens ledelse har til hensigt, at der til enhver tid skal være mindst 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.

#### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 24 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.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RSM****Resultatoppgørelse 1. oktober 2014 - 30. september 2015**

	Note	Realiseret 2014/2015 kr.	Budget ej revideret 2014/2015 kr.	Realiseret 2013/2014 kr.
Boligafgift, andelshavere		2.848.177	2.798.684	2.760.692
Lejeindtægter	1	<u>1.159.309</u>	<u>1.208.296</u>	<u>1.242.555</u>
<b>Indtægter i alt</b>		<b><u>4.007.486</u></b>	<b><u>4.006.980</u></b>	<b><u>4.003.247</u></b>
Ejendomsskatter og forsikringer	2	295.286	290.000	287.743
Forbrugsafgifter	3	313.585	365.000	364.615
Renholdelse	4	321.261	290.000	288.856
Udvendig vedligeholdelse	5	331.117	530.000	403.985
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	0	1.201.235
Administrationsomkostninger	7	235.421	240.000	238.901
Indvendig vedligeholdelse lejere	20	59.614	63.000	62.558
Afskrivninger	11+12	<u>29.839</u>	<u>40.000</u>	<u>0</u>
<b>Omkostninger I alt</b>		<b><u>1.586.123</u></b>	<b><u>1.818.000</u></b>	<b><u>2.847.893</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.421.363</b>	<b>2.188.980</b>	<b>1.155.354</b>
Finansielle indtægter	8	4.628	0	0
Finansielle omkostninger	9	<u>1.948.588</u>	<u>1.705.429</u>	<u>1.727.925</u>
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>-1.943.960</b>	<b>-1.705.429</b>	<b>-1.727.925</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b><u>477.403</u></b>	<b><u>483.551</u></b>	<b><u>-572.571</u></b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>477.403</u></b>	<b><u>483.551</u></b>	<b><u>-572.571</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	-1.555.507
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		1.508.656	0	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte prioritetsafdrag		2.142.701	675.660	650.645
Regnskabsmæssige afskrivninger		-29.839	-40.000	0
Overført restandel af årets resultat		<u>-3.144.115</u>	<u>-152.109</u>	<u>332.291</u>
		<b><u>477.403</u></b>	<b><u>483.551</u></b>	<b><u>-572.571</u></b>

## Balance pr. 30. september 2015

	Note	2014/2015 kr.	2013/2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	10	79.000.000	79.000.000
Fibernet	11	294.829	236.644
Driftsmidler	12	81.382	0
		<u>79.376.211</u>	<u>79.236.644</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>79.376.211</u>	<u>79.236.644</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender andelshavere, restancer		0	6.455
Igangværende overdragelse		0	3.500
Andre tilgodehavender	13	14.459	17.489
TV og internet	14	950	0
Periodeafgrænsningsposter	15	130.203	137.790
		<u>145.612</u>	<u>165.234</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	16	<u>139.604</u>	<u>1.809.241</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>285.216</u>	<u>1.974.475</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>79.661.427</u>	<u>81.211.119</u>

**RSM****Balance pr. 30. september 2015**

	Note	2014/2015 kr.	2013/2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	17		
Andelsindskud		4.687.500	4.518.000
Reserve for opskrivning af ejendom		24.531.512	24.531.512
Overført resultat		-1.599.361	-415.372
		<u>27.619.651</u>	<u>28.634.140</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.		1.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		<u>3.368.149</u>	<u>1.859.493</u>
		<u>4.368.149</u>	<u>1.859.493</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>31.987.800</b></u>	<u><b>30.493.633</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	18	46.465.691	48.600.393
Danske Bank		2.235	0
Mellemregning andelshavere, overdragelse andele		0	811.213
Deposita og forudbetalt leje		366.021	415.679
Varmeregnskab	19	42.423	96.396
Indvendig vedligeholdelse for lejere	20	533.025	528.332
Forudbetalt boligafgift og leje		3.697	7.542
Selskabsskat		675	675
Administrator		1.200	1.275
Anden gæld	21	<u>258.660</u>	<u>255.981</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	22	<u><b>47.673.627</b></u>	<u><b>50.717.486</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>79.661.427</b></u>	<u><b>81.211.119</b></u>
Sikkerhedsstillelser	23		
Nøgleoplysninger	24		
Beregning af andelsværdi	25		

**RSM****Noter til resultatopgørelsen**

	Realiseret 2014/2015 kr.	Budget og revideret 2014/2015 kr.	Realiseret 2013/2014 kr.
<b>Note 1 Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	1.120.042	1.208.296	1.205.765
Lejeindtægter, erhvervslejemål	39.267	0	37.679
Andre indtægter	0	0	2.295
Leje tomgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3.184</u>
	<b><u>1.159.309</u></b>	<b><u>1.208.296</u></b>	<b><u>1.242.555</u></b>
<b>Note 2 Ejendomsskatter og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	249.141	247.000	237.559
Ejendomsforsikring	43.769	43.000	43.034
Andre forsikringer	0	0	7.150
Telefon elevatorer	<u>2.376</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>295.286</u></b>	<b><u>290.000</u></b>	<b><u>287.743</u></b>
<b>Note 3 Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	127.686	143.000	142.293
Renovation	105.433	108.000	96.553
EI	49.021	50.000	50.886
Telefon i elevatorer	0	14.000	13.026
Lovpligtigt elevatortilsyn	29.881	50.000	56.372
Rottebekæmpelse	995	0	901
Forbrugsafgifter, tomgang	<u>569</u>	<u>0</u>	<u>4.584</u>
	<b><u>313.585</u></b>	<b><u>365.000</u></b>	<b><u>364.615</u></b>
<b>Note 4 Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	264.806	290.000	270.356
Hovedrengøring	0	0	775
Haveanlæg	17.217	0	2.588
Bortkørsel af affald	0	0	124
Snerydning	16.563	0	15.013
Anden renholdelse	<u>22.675</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>321.261</u></b>	<b><u>290.000</u></b>	<b><u>288.856</u></b>

**RSM****Noter til resultatopgørelsen**

	Realiseret 2014/2015 kr.	Budget ej revideret 2014/2015 kr.	Realliseret 2013/2014 kr.
<b>Note 5 Udvendig vedligeholdelse</b>			
Maler	12.500	0	-1.928
Glarmester	2.101	0	0
Tag og tagrende	18.145	0	2.724
Renovationslift	28.070	0	28.070
Nye alarmer elevatorer	0	0	38.750
Porttelefon	4.838	0	3.400
Reparation elevatorer	70.174	0	76.011
Murer	15.543	0	40.073
Snedker	35.139	0	25.244
VVS	10.454	0	71.505
Varmeanlæg	32.445	0	8.775
Elektriker	16.619	0	13.285
Teknisk rådgivning	10.000	0	21.425
Reparation terrazzogulve	0	0	30.250
Arbejdsweekend	2.510	0	839
Låseservice, nøgler og skilte	16.886	0	4.395
Faldstammer og stigestreng	36.719	0	15.250
Reparation af vaskeri	15.340	0	9.048
Småanskaffelser	0	0	8.253
Haveredskaber	0	0	1.550
Selvrisiko forsikringsager	3.634	0	7.066
Øvrig vedligeholdelse	0	530.000	0
	<u>331.117</u>	<u>530.000</u>	<u>403.985</u>
<b>Note 6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Istandsættelse tag og altaner	0		1.201.235
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.201.235</u>

**RSM****Noter til resultatopgørelsen**

	Realiseret 2014/2015 kr.	Budget ej revideret 2014/2015 kr.	Realiseret 2013/2014 kr.
<b>Note 7 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	157.075	157.075	152.500
Generalforsamling og møder	6.023	10.000	4.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	22.000	21.500
Revision, regulering tidligere år	3.125	0	0
Honorar vedr. assistance med korrektion ejendomsvæ	0	0	7.000
Regnskabsassistance lovpligtige nøgleoplysninger	0	0	2.500
Trykning regnskaber	0	0	1.120
Varmeregnskabshonorar	22.808	22.500	22.079
Gebyrer m.v.	9.661	7.000	5.957
Småanskaffelser	0	0	3.398
Porto og kopier	9.691	12.000	11.756
Kontorartikler	0	0	1.156
Internetopkobling	0	1.000	1.625
Web adgang administrator	3.000	2.000	2.000
Annoncer og reklamer	0	0	749
Repræsentation og gaver	1.038	0	961
Andre omkostninger	0	6.425	0
	<u>235.421</u>	<u>240.000</u>	<u>238.901</u>
<b>Note 8 Finansielle indtægter</b>			
Renter, bankindestående	4.628	0	0
	<u>4.628</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 9 Finansielle omkostninger</b>			
Kurstab ved låneomlægning	368.919	0	0
Låneomkostninger med fradrag	57.319	0	0
Låneomkostninger uden fradrag	3.320	0	0
Nykredit Bank, erhvervslån	145.254	0	305.078
Nykredit, opr. kr. 21.400.000	605.666	1.705.429	605.666
Nykredit, opr. kr. 10.700.000	283.536	0	385.268
Nykredit, opr. kr. 10.700.000	212.736	0	431.913
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.410.000	139.502	0	0
Realkredit Danmark, opr. kr. 4.500.000	60.219	0	0
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.403.000	72.117	0	0
	<u>1.948.588</u>	<u>1.705.429</u>	<u>1.727.925</u>

**RSM****Noter til balancen**

	2014/2015 kr.	2013/2014 kr.
<b>Note 10 Ejendommen, Bag Søndermarken 13-23, Frederiksberg</b>		
Kostpris pr. 1. oktober	<u>54.468.488</u>	<u>54.468.488</u>
Kostpris pr. 30. september	<u>54.468.488</u>	<u>54.468.488</u>
Opskrivning pr. 1. oktober	<u>24.531.512</u>	<u>24.531.512</u>
Opskrivning pr. 30. september	<u>24.531.512</u>	<u>24.531.512</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<u><b>79.000.000</b></u>	<u><b>79.000.000</b></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2014. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 79.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 79.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

	2014/2015 kr.	2013/2014 kr.
<b>Note 11 Fibernet</b>		
Kostpris pr. 1. oktober	236.644	0
Tilgang i årets løb	<u>83.156</u>	<u>236.644</u>
Kostpris pr. 30. september	<u>319.800</u>	<u>236.644</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1. oktober	0	0
Årets afskrivninger	<u>24.971</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	<u>24.971</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<u><b>294.829</b></u>	<u><b>236.644</b></u>



**RSM****Noter til balancen**

	2014/2015 kr.	2013/2014 kr.
<b>Note 12 Driftsmidler</b>		
Anskaffelsessum primo	0	0
Tilgang i årets løb	<u>86.250</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 30. september	<u>86.250</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	<u>4.868</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	<u>4.868</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<u><b>81.382</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Note 13 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	2.041	3.469
Tilgodehavende forsikringsrefusion	0	14.020
Tilgode vedr. VVS-arbejde	<u>12.418</u>	<u>0</u>
	<u><b>14.459</b></u>	<u><b>17.489</b></u>
<b>Note 14 TV og internet</b>		
Indtægter	-81.450	-19.000
Udgifter	<u>82.400</u>	<u>19.000</u>
	<u><b>950</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Note 15 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte ejendomsskat, el, vand m.v.	<u>130.203</u>	<u>137.790</u>
	<u><b>130.203</b></u>	<u><b>137.790</b></u>
<b>Note 16 Likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank A/S	139.604	809.241
Nykredit Bank A/S	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
	<u><b>139.604</b></u>	<u><b>1.809.241</b></u>

# RSM

## Noter til balancen

Note 17 Egenkapital	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		Egenkapi- tal ialt
	Andels- Indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserve til imødegøelse af værdifor- ringelse af ejendom, kursregu- lering m.v.	Reserve til vedligehold af ejendom	
Saldo 1. oktober	4.518.000	24.531.512	-415.372	28.634.140	0	1.859.493	30.493.633
Tilgang nye andele	169.500			169.500			169.500
Tillægsværdi nye andele			847.264	847.264			847.264
Overført til andre reserver			-1.000.000	-1.000.000	1.000.000	1.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom						1.508.656	1.508.656
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag			2.142.701	2.142.701			2.142.701
Regnskabsmæssige afskrivninger			-29.839	-29.839			-29.839
Rest af årets resultat			-3.144.115	-3.144.115			-3.144.115
<b>Saldo 30. september</b>	<b>4.687.500</b>	<b>24.531.512</b>	<b>-1.599.361</b>	<b>27.619.651</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.368.149</b>	<b>31.987.800</b>

# RSM

## Noter til balancen

### Note 18 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Ny kredit kontantlån med rentetilpasning hvert 10. år, næste gang 1/1 2023. Rente 2,3302 % p.a. Afdragsfrihed, ophører 11/12 2042.	104,3677	27,25	605.666	0	21.888.262	21.400.000	0	22.844.283
Ny kredit kontantlån pålydende rente 3,0 % p.a. Konvertibelt. Effektiv rentesats 3,1828 % p.a.	Omlagt	0	283.536	171.167	0	0	0	0
Ny kredit kontantlån pålydende rente 3,5 % p.a. Konvertibelt. Effektiv rentesats 3,6220 % p.a.	Omlagt	0	212.736	106.228	0	0	0	0
Ny kredit Bank, erhvervslån. Variabel rente	Omlagt	0	145.254	1.617.996	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån, rente 2,0 % p.a. Konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1736 % p.a.,	92,35	28,75	139.502	128.854	10.515.307	10.281.146	260.501	9.710.886
Realkredit Danmark, kontantlån, rente 2,0 % p.a. Konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1696 % p.a.,	92,35	29,5	60.219	53.858	4.547.454	4.446.142	108.881	4.199.574
Realkredit Danmark, kontantlån, rente 2,0 % p.a. Konvertibelt. Effektiv rentesats 2,2428 % p.a.	92,35	28,75	72.117	64.597	10.668.627	10.338.403	259.200	9.852.477
			1.519.030	2.142.701	47.619.650	46.465.691	628.582	46.607.220

**RSM****Noter til balancen**

	2014/2015 kr.	2013/2014 kr.
<b>Note 19 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	179.000	181.463
Varmeudgifter indeværende år	-136.577	-169.002
Varmaefregning afsluttet varmeregskab	<u>0</u>	<u>83.935</u>
	<u><b>42.423</b></u>	<u><b>96.396</b></u>
<b>Note 20 indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. oktober	528.104	512.638
Hensat i året	59.614	62.558
Anvendt	-9.405	-10.100
Indtægtsført	<u>-45.288</u>	<u>-36.764</u>
	<u><b>533.025</b></u>	<u><b>528.332</b></u>
<b>Note 21 Anden gæld</b>		
Kreditorer	0	16.371
Hauges Ejendomsservice	66.881	47.894
Jersie Multiservice	6.075	0
Frederiksberg Forsyning	122.857	148.345
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	31.000
Dong Energy	12.155	12.371
Bangsbo Elevatorservice	11.438	0
Øvrige gældsposter	<u>16.254</u>	<u>0</u>
	<u><b>258.660</b></u>	<u><b>255.981</b></u>

**Note 22 Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er t.kr. 45.837 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld og bankgæld. Der henvises i øvrigt til note 18.

## RSM

### Noter til balancen

#### Note 23 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 5.415.000 i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for driftskredit på kr. 500.000. Foreningens medlemmer hæfter personligt og pro rata for driftskredit. Pr. 30. september 2015 er der ikke trukket på kredit.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaveren, uanset det ovenfor nævnte, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

**Afgivne garantier:** Der er ikke stillet garanti for andelshaveme.

**Ejendomsavancebeskatning:** I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningens stiftelse den 15. december 2012. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningens ledelse ikke har til hensigt at afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

#### Note 24 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Da foreningen er stiftet den 15. december 2012, er der kun nøgletal for de første 2 år. Disse nøgleoplysninger følger her:

## RSM

## Øvrige noter

		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	57	3.125
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	23	1.285
B4	Erhvervslejemål	2	100
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage m.v.	0	0
B6	I alt	82	4.510

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her.</i>				

		AR
D1	Foreningens stiftelsesår	2012
D2	Ejendommens opførelsesår	1940

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rate for driftskredit i pengeinstitut.		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30. september 2015	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6). Kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	79.000.000	17.517

## RSM

## Øvrige noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30. september 2015	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.368.149	969

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent afejendomsværdi	5,5%

	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	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	241.780	x 12	/ 3125	928
H2	Erhvervslejeindtægter	3.272	x 12	/ 3125	13
H3	Boliglejeindtægter	88.804	x 12	/ 3125	341

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012/2013 Kr. pr. m2	2013/2014 Kr. pr. m2	2014/2015 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-283	-190	153

## RSM

## Øvrige noter

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.793	Andelsværdi på balancedagen (note 25) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 +B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	15.164	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>23.957</b>	<b>K1 plus K2</b>

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2012/2013 Kr. pr. m2	2013/2014 Kr. pr. m2	2014/2015 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse	35	90	73
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	72	266	-
M3	Vedligeholdelse i alt	107	356	73

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	39,7%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012/2013 Kr. pr. m2	2013/2014 Kr. pr. m2	2014/2015 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste 3 år	162	216	686



## RSM

### Øvrige noter

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

#### Beregne nøgletal for foreningen:

	kr./m <sup>2</sup> andel	kr./m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	25.280	17.517
Anskaffelsessum (kostpris)	17.430	12.077
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	15.164	10.507
Foreslået andelsværdi	8.793	6.093
Reserver uden for andelsværdi	1.398	969
		kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		928
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm		829
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm		393
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>i pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		6%
Øvrige omkostninger		22%
Finansielle poster, netto		34%
Afdrag		38%
		<b>100%</b>
<hr/>		
<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>		<b>72%</b>

**RSM****Øvrige noter****Note 25 Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (offentlig vurdering), samt vedtægtemes § 31:

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		27.619.651
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom bogført værdi	-79.000.000	
Kontantværdi pr. 1. oktober 2014	<u>79.000.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	46.465.691	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-46.607.220</u>	<u>-141.529</u>
		<u>27.478.122</u>
Værdi pr. kvadratmeter	27.478.122 / 3.125	<u>8.793,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. februar 2015 og gældende på balancedagen)		<u>8.793,00</u>

**Fordeling af andelsværdien på typer af andele:**

m <sup>2</sup>	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
40	4	60.000	240.000	351.720	1.406.880
41	9	61.500	553.500	360.513	3.244.617
42	7	63.000	441.000	369.306	2.585.142
45	2	67.500	135.000	395.685	791.370
47	8	70.500	564.000	413.271	3.306.168
62	8	93.000	744.000	545.166	4.361.327
64	5	96.000	480.000	562.752	2.813.760
66	6	99.000	594.000	580.338	3.482.028
78	8	117.000	936.000	685.854	5.486.831
	<u>57</u>		<u>4.687.500</u>		<u>27.478.122</u>

**RSM****Øvrige noter**

<b>Specifikation af andelsboliger</b>				
<b>Andel nr.</b>	<b>Adresse</b>	<b>kvm</b>	<b>Andeis- indskud</b>	<b>Værdi andel</b>
3	Bag Søndermarken 13, st.tv.	62,00	93.000	545.166
4	Bag Søndermarken 13, 1.th.	42,00	63.000	369.306
7	Bag Søndermarken 13, 2.th.	42,00	63.000	369.306
8	Bag Søndermarken 13, 2.mf.	45,00	67.500	395.685
9	Bag Søndermarken 13, 2.tv.	62,00	93.000	545.166
10	Bag Søndermarken 13, 3.th.	42,00	63.000	369.306
11	Bag Søndermarken 13, 3.mf.	45,00	67.500	395.685
12	Bag Søndermarken 13, 3.tv.	62,00	93.000	545.166
13	Bag Søndermarken 13, 4.th.	42,00	63.000	369.306
15	Bag Søndermarken 13, 4.tv.	62,00	93.000	545.166
21	Bag Søndermarken 15, 2.tv.	64,00	96.000	562.752
22	Bag Søndermarken 15, 3.th.	64,00	96.000	562.752
23	Bag Søndermarken 15, 3.tv.	64,00	96.000	562.752
24	Bag Søndermarken 15, 4.th.	64,00	96.000	562.752
25	Bag Søndermarken 15, 4.tv.	64,00	96.000	562.752
26	Bag Søndermarken 17, st.th.	62,00	93.000	545.166
28	Bag Søndermarken 17, st.tv.	41,00	61.500	360.513
29	Bag Søndermarken 17, 1.th.	62,00	93.000	545.166
31	Bag Søndermarken 17, 1.tv.	41,00	61.500	360.513
32	Bag Søndermarken 17, 2.th.	62,00	93.000	545.166
33	Bag Søndermarken 17, 2.mf.	42,00	63.000	369.306
35	Bag Søndermarken 17, 3.th.	62,00	93.000	545.166
36	Bag Søndermarken 17, 3.mf.	42,00	63.000	369.306
37	Bag Søndermarken 17, 3.tv.	41,00	61.500	360.513
39	Bag Søndermarken 17, 4.mf.	42,00	63.000	369.306
40	Bag Søndermarken 17, 4.tv.	41,00	61.500	360.513
41	Bag Søndermarken 19, st.th.	47,00	70.500	413.271
42	Bag Søndermarken 19, st.mf.	47,00	70.500	413.271
45	Bag Søndermarken 19, 1.mf.	47,00	70.500	413.271
46	Bag Søndermarken 19, 1.tv.	66,00	99.000	580.338
47	Bag Søndermarken 19, 2.th.	47,00	70.500	413.271
48	Bag Søndermarken 19, 2.mf.	47,00	70.500	413.271
50	Bag Søndermarken 19, 3.th.	47,00	70.500	413.271
51	Bag Søndermarken 19, 3 mf.	47,00	70.500	413.271
52	Bag Søndermarken 19, 3.tv..	66,00	99.000	580.338
53	Bag Søndermarken 19, 4.th.	47,00	70.500	413.271
56	Bag Søndermarken 21, st.th.	78,00	117.000	685.854
57	Bag Søndermarken 21, st.tv.	78,00	117.000	685.854
58	Bag Søndermarken 21, 1.th.	78,00	117.000	685.854
59	Bag Søndermarken 21, 1.tv.	78,00	117.000	685.854
60	Bag Søndermarken 21, 2.th.	78,00	117.000	685.854
61	Bag Søndermarken 21, 2.tv.	78,00	117.000	685.854
62	Bag Søndermarken 21, 3.th.	78,00	117.000	685.854
63	Bag Søndermarken 21, 3.tv.	78,00	117.000	685.854

Transport

21.947.325

**RSM****Øvrige noter**

<b>Specifikation af andeisboliger</b>				
<b>Andel nr.</b>	<b>Adresse</b>	<b>kvm</b>	<b>Andeis- indskud</b>	<b>Værdi andel</b>
	Transport			21.947.325
66	Bag Søndermarken 23, st.th.	66,00	99.000	580.338
67	Bag Søndermarken 23, st.mf.	40,00	60.000	351.720
68	Bag Søndermarken 23, st.tv.	41,00	61.500	360.513
70	Bag Søndermarken 23, 1.mf.	40,00	60.000	351.720
71	Bag Søndermarken 23, 1.tv.	41,00	61.500	360.513
72	Bag Søndermarken 23, 2.th.	66,00	99.000	580.338
73	Bag Søndermarken 23, 2.mf.	40,00	60.000	351.720
74	Bag Søndermarken 23, 2.tv.	41,00	61.500	360.513
75	Bag Søndermarken 23, 3.th.	66,00	99.000	580.338
76	Bag Søndermarken 23, 3.mf.	40,00	60.000	351.720
77	Bag Søndermarken 23, 3.tv.	41,00	61.500	360.513
78	Bag Søndermarken 23, 4 th.	66,00	99.000	580.338
80	Bag Søndermarken 23, 4 tv.	41,00	61.500	360.513
		<b><u>3.125</u></b>	<b><u>4.687.500</u></b>	<b><u>27.478.122</u></b>