

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
ASSURANDØRERNES GAARD**

CVR nr. 35576320

**Årsrapport 2015/2016**

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling

Frederiksberg, den 25 / 2016

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	19
Andelsværdi	24

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015/2016 for Andelsboligforeningen Assurandøremes 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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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 8. december 2016

Administrator

Swen Westergaards Ejendomsadministration A/S

Frederiksberg, den 8. december 2016

Bestyrelse

Hans Jørgen Holbek  
formand

Jan Buntzen

Peter Smidt

Jan Ellegaard Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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 8. december 2016

### **Belermholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab



Lars Østerkryger

statsautoriseret revisor

## Foreningsoplysninger

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Assurandøremes 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 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>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab 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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Assurandøremes Gaard for 2015/2016 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 medlemmeme 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 rentekomkostninger 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).

## 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.

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.



## 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 23 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 24. 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.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	Note	Realiseret 2015/2016 kr.	Budget og revideret 2015/2016 kr.	Realiseret 2014/2015 kr.
Boligafgift, andelshavere		2.927.559	2.937.120	2.848.177
Lejeindtægter	1	<u>1.048.709</u>	<u>1.032.105</u>	<u>1.159.309</u>
<b>Indtægter i alt</b>		<b><u>3.976.268</u></b>	<b><u>3.969.225</u></b>	<b><u>4.007.486</u></b>
Ejendomsskatter og forsikringer	2	301.039	300.000	295.286
Forbrugsafgifter	3	279.610	320.000	313.585
Renholdelse	4	307.474	350.000	321.261
Udvendig vedligeholdelse	5	213.059	400.000	331.117
Administrationsomkostninger	6	237.228	240.000	235.421
Indvendig vedligeholdelse lejere	19	55.891	60.000	59.614
Afskrivninger	10+11	<u>49.230</u>	<u>49.230</u>	<u>29.839</u>
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>1.443.531</b>	<b>1.719.230</b>	<b>1.586.123</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.532.737</b>	<b>2.249.995</b>	<b>2.421.363</b>
Finansielle indtægter	7	402	0	4.628
Finansielle omkostninger	8	<u>1.276.460</u>	<u>1.289.453</u>	<u>1.948.588</u>
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>-1.276.058</b>	<b>-1.289.453</b>	<b>-1.943.960</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b><u>1.256.679</u></b>	<b><u>960.542</u></b>	<b><u>477.403</u></b>
Skat af årets resultat		<u>-54.780</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.201.899</u></b>	<b><u>960.542</u></b>	<b><u>477.403</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		5.953.807	0	1.508.656
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte prioritetsafdrag		628.582	617.997	2.142.701
Regnskabsmæssige afskrivninger		-49.230	-49.230	-29.839
Overført restandel af årets resultat		<u>-5.331.260</u>	<u>391.775</u>	<u>-3.144.115</u>
		<b><u>1.201.899</u></b>	<b><u>960.542</u></b>	<b><u>477.403</u></b>

## Balance pr. 30. september 2016

	Note	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	9	94.000.000	79.000.000
Fibernet	10	262.849	294.829
Driftsmidler	11	64.132	81.382
		<u>94.326.981</u>	<u>79.376.211</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>94.326.981</u>	<u>79.376.211</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Igangværende overdragelse		2.350	0
Andre tilgodehavender	12	2.761	14.459
TV og internet	13	3.650	950
Periodeafgrænsningsposter	14	122.345	130.203
		<u>131.106</u>	<u>145.612</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	15	<u>2.200.960</u>	<u>139.604</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.332.066</u>	<u>285.216</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>96.659.047</u>	<u>79.661.427</u>

## Balance pr. 30. september 2016

	Note	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	16		
Andelsindskud		4.783.500	4.687.500
Reserve for opskrivning af ejendom		39.531.512	24.531.512
Overført resultat		-8.871.454	-1.599.362
		<u>35.443.558</u>	<u>27.619.650</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.		4.000.000	1.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		<u>9.321.956</u>	<u>3.368.149</u>
		<u>13.321.956</u>	<u>4.368.149</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>48.765.514</b></u>	<u><b>31.987.799</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	17	45.837.109	46.465.691
Danske Bank		0	2.235
Mellemregning andelshavere, overdragelse andele		719.467	0
Deposita og forudbetalt leje		340.243	366.021
Varmeregnskab	18	159.385	42.423
Indvendig vedligeholdelse for lejere	19	570.603	533.026
Forudbetalt boligafgift og leje		0	3.697
Selskabsskat		55.455	675
Administrator		13.552	1.200
Anden gæld	20	<u>197.719</u>	<u>258.660</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	21	<u><b>47.893.533</b></u>	<u><b>47.673.628</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>96.659.047</b></u>	<u><b>79.661.427</b></u>
Sikkerhedsstillelser	22		
Nøgleoplysninger	23		
Beregning af andelsværdi	24		

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2015/2016 kr.	Budget og revideret 2015/2016 kr.	Realiseret 2014/2015 kr.
<b>Note 1 Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	1.054.527	1.032.105	1.120.042
Lejeindtægter, erhvervslejemål	40.927	0	39.267
Leje tomgang	-46.745	0	0
	<u>1.048.709</u>	<u>1.032.105</u>	<u>1.159.309</u>
<b>Note 2 Ejendomsskatter og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	256.679	258.000	249.141
Ejendomsforsikring	44.360	42.000	43.769
Telefon elevatorer	0	0	2.376
	<u>301.039</u>	<u>300.000</u>	<u>295.286</u>
<b>Note 3 Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	90.362	153.000	127.686
Renovation	109.686	112.000	105.433
EI	48.289	55.000	49.021
Lovpligtigt elevatortilsyn	30.150	0	29.881
Rottebekæmpelse	1.123	0	995
Forbrugsafgifter, tomgang	0	0	569
	<u>279.610</u>	<u>320.000</u>	<u>313.585</u>
<b>Note 4 Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	270.656	350.000	264.806
Vinduespolering	1.500	0	0
Haveanlæg	5.789	0	17.217
Bortkørsel af affald	2.953	0	0
Snerydning	24.988	0	16.563
Anden renholdelse	1.588	0	22.675
	<u>307.474</u>	<u>350.000</u>	<u>321.261</u>

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2015/2016 kr.	Budget og revideret 2015/2016 kr.	Realiseret 2014/2015 kr.
<b>Note 5 Udvendig vedligeholdelse</b>			
Maler	8.875	0	12.500
Glarmester	1.141	0	2.101
Tag og tagrende	15.823	0	18.145
Renovationslift	0	0	28.070
Nye alarmer elevatorer	299	0	0
Porttelefon	1.353	0	4.838
Reparation elevatorer	10.436	0	70.174
Murer	3.179	0	15.543
Snedker	7.813	0	35.139
VVS	102.240	0	10.454
Varmeanlæg	13.609	0	32.445
Elektriker	4.704	0	16.619
Teknisk rådgivning	0	0	10.000
Arbejdsweekend	0	0	2.510
Låseservice, nøgler og skilte	309	0	16.886
Faldstammer og stigestreng	0	0	36.719
Reparation af vaskeri	7.804	0	15.340
Vedligeholdelse vej	13.937	0	0
Kloakarbejde	15.800	0	0
Ventilationsanlæg	2.225	0	0
Hårde hvidevarer	7.250	0	0
Selvrisiko forsikringssager	0	0	3.634
Øvrig vedligeholdelse	-3.738	400.000	0
	<b>213.059</b>	<b>400.000</b>	<b>331.117</b>

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2015/2016 kr.	Budget og revideret 2015/2016 kr.	Realiseret 2014/2015 kr.
<b>Note 6 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	157.075	157.075	157.075
Generalforsamling og møder	6.866	8.000	6.023
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	26.000	23.000
Revision, regulering tidligere år	0	0	3.125
Varmeregnskabshonorar	25.986	22.500	22.808
Gebyrer m.v.	7.311	7.000	9.661
Porto og kopier	13.692	10.000	9.691
Web adgang administrator	3.000	3.000	3.000
Annoncer og reklamer	298	0	0
Repræsentation og gaver	0	0	1.038
Andre omkostninger	0	6.425	0
	<u>237.228</u>	<u>240.000</u>	<u>235.421</u>
<b>Note 7 Finansielle indtægter</b>			
Renter, bankindestående	402	0	4.628
	<u>402</u>	<u>0</u>	<u>4.628</u>
<b>Note 8 Finansielle omkostninger</b>			
Kurstab ved låneomlægning	0	0	368.919
Låneomkostninger med fradrag	0	0	57.319
Låneomkostninger uden fradrag	0	0	3.320
Nykredit Bank, erhvervslån	0	0	145.254
Nykredit, opr. kr. 21.400.000	605.666	1.289.453	605.666
Nykredit, opr. kr. 10.700.000	0	0	283.536
Nykredit, opr. kr. 10.700.000	0	0	212.736
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.410.000	272.277	0	139.502
Realkredit Danmark, opr. kr. 4.500.000	117.609	0	60.219
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.403.000	280.908	0	72.117
	<u>1.276.460</u>	<u>1.289.453</u>	<u>1.948.588</u>

## Noter til balancen

	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
<b>Note 9 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	24.531.512	24.531.512
Årets opskrivninger	<u>15.000.000</u>	<u>0</u>
Opskrivning pr. 30. september	<u>39.531.512</u>	<u>24.531.512</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<b><u>94.000.000</u></b>	<b><u>79.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2016 i henhold til vurdering af 30. november 2016 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 79.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,73 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,73 til 2,23 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med -21 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen med kr. 6.585,14 til kr. 3.514,86.

	Sats	Reg. værdi	Ny værdi (afrundet)	Reg. pct.
Afkastprocent + 0,5 %	2,23%	-21.000.000	73.000.000	-22,3%
Afkastprocent + 0,25 %	1,98%	-12.000.000	82.000.000	-12,8%
Afkastprocent - anført	1,73%	0	94.000.000	0,0%
Afkastprocent - 0,25 %	1,48%	16.000.000	110.000.000	17,0%

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelsstidspunktet.



## Noter til balancen

	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
<b>Note 10 Fibernet</b>		
Kostpris pr. 1. oktober	319.800	236.644
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>83.156</u>
Kostpris pr. 30. september	<u>319.800</u>	<u>319.800</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1. oktober	24.971	0
Årets afskrivninger	<u>31.980</u>	<u>24.971</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	<u>56.951</u>	<u>24.971</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<u><b>262.849</b></u>	<u><b>294.829</b></u>
<b>Note 11 Driftsmidler</b>		
Anskaffelsessum primo	86.250	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>86.250</u>
Kostpris pr. 30. september	<u>86.250</u>	<u>86.250</u>
Af- og nedskrivninger primo	4.868	0
Årets afskrivninger	<u>17.250</u>	<u>4.868</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	<u>22.118</u>	<u>4.868</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<u><b>64.132</b></u>	<u><b>81.382</b></u>
<b>Note 12 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	2.761	2.041
Tilgode vedr. VVS-arbejde	<u>0</u>	<u>12.418</u>
	<u><b>2.761</b></u>	<u><b>14.459</b></u>

## Noter til balancen

	2015/2016	2014/2015
	kr.	kr.
<b>Note 13 TV og internet</b>		
Saldo 1. oktober	950	0
Indtægter	-83.460	-81.450
Udgifter	<u>86.160</u>	<u>82.400</u>
	<u>3.650</u>	<u>950</u>
<b>Note 14 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte ejendomsskat, el, vand m.v.	<u>122.345</u>	<u>130.203</u>
	<u>122.345</u>	<u>130.203</u>
<b>Note 15 Likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank A/S	0	139.604
Danske Bank	<u>2.200.960</u>	<u>0</u>
	<u>2.200.960</u>	<u>139.604</u>

## Noter til balancen

### Note 16 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital ialt
	Andels-Indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	Reserve til imedgåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserve til vedligehold af ejendom	
Saldo 1. oktober	4.687.500	24.531.512	-1.599.362	1.000.000	3.368.149	31.987.799
Tilgang nye andele	96.000			96.000		96.000
Tillægsværdi nye andele			479.816	479.816		479.816
Årets opskrivning		15.000.000	15.000.000			15.000.000
Overført til andre reserver			-3.000.000	3.000.000		0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom					5.953.807	5.953.807
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>						
Betalte prioritetsafdrag			628.582	628.582		628.582
Regnskabsmæssige afskrivninger			-49.230	-49.230		-49.230
Rest af årets resultat			-5.331.260	-5.331.260		-5.331.260
<b>Saldo 30. september</b>	<b>4.783.500</b>	<b>39.531.512</b>	<b>-8.871.454</b>	<b>4.000.000</b>	<b>9.321.956</b>	<b>48.765.514</b>

Noter til balancen

Note 17 Prioritetsgæld

	Kurs	Restlebe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit kontantlån med rentetilpasning hvert 10. år, næste gang 1/1 2023. Rente 2,3302 % p.a. Afdragsfrihed, ophører 11/12 2042.	110,8109	26,25	605.666	0	21.833.530	21.400.000	0	24.193.935
Realkredit Danmark, kontantlån, rente 2,0 % p.a. Konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1736 % p.a.,	99,25	27,75	272.277	260.501	10.241.712	10.020.645	266.209	10.164.899
Realkredit Danmark, kontantlån, rente 2,0 % p.a. Konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1696 % p.a.,	99,25	28,5	117.609	108.881	4.433.087	4.337.261	111.262	4.399.839
Realkredit Danmark, kontantlån, rente 2,0 % p.a. Konvertibelt. Effektiv rentesats 2,2428 % p.a.	99,25	27,75	280.908	259.200	10.391.027	10.079.203	265.062	10.313.094
			1.276.460	628.582	46.899.356	45.837.109	642.533	49.071.767

## Noter til balancen

	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
<b>Note 18 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	185.600	179.000
Varmeudgifter indeværende år	-135.658	-136.577
Varmeafregning afsluttet varmeregnskab	109.443	0
	<u>159.385</u>	<u>42.423</u>
<b>Note 19 Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. oktober	533.026	528.105
Hensat i året	55.891	59.614
Anvendt	0	-9.405
Indtægtsført	-18.314	-45.288
	<u>570.603</u>	<u>533.026</u>
<b>Note 20 Anden gæld</b>		
Hauges Ejendomsservice	49.023	66.881
Jersie Multiservice	16.811	6.075
Frederiksberg Forsyning	97.305	122.857
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	23.000
Dong Energy	8.125	12.155
Bangsbo Elevatorservice	0	11.438
Øvrige gældsposter	3.455	16.254
	<u>197.719</u>	<u>258.660</u>

## Note 21 Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er t.kr. 45.195 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld og bankgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

## Noter til balancen

### Note 22 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 solidarisk for driftskredit. Pr. 30. september 2016 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 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

**Afglvne garantier:** Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

**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 23 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. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Øvrige noter

		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	58	3.189
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	22	1.221
B4	Erhvervslejemål	2	100
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage m.v.	0	0
B6	I alt	82	4.510

	Sæt kryds	Bollgernes areal (BBR)	Bollgernes 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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her.				

		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 solidarisk 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 2016	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	94.000.000	20.843

## Øvrige noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30. september 2016	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.321.956	2.954

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14,2%

	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	246.543	x 12	/ 3189	928
H2	Erhvervslejeindtægter	3.410	x 12	/ 3189	13
H3	Boliglejeindtægter	85.842	x 12	/ 3189	323

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013/2014 Kr. pr. m2	2014/2015 Kr. pr. m2	2015/2016 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-190	153	377



## Øvrige noter

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.100	Andelsværdi på balancedagen (note 24) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 +B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	14.287	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.387	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2013/2014 Kr. pr. m2	2014/2015 Kr. pr. m2	2015/2016 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse	90	73	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	266	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt	356	73	47

	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)	49,0%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013/2014 Kr. pr. m2	2014/2015 Kr. pr. m2	2015/2016 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste 3 år	216	686	197

## 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	24.773	17.517
Valuarvurdering	29.476	20.843
Anskaffelsessum (kostpris)	17.080	12.077
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	14.287	10.102
Foreslået andelsværdi	10.100	7.142
Reserver uden for andelsværdi	4.177	2.954
		kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		928
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm		844
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm		409
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>i pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		6%
Øvrige omkostninger		37%
Finansielle poster, netto		38%
Afdrag		19%
		<b>100%</b>
<hr/>		
<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>		<b>74%</b>

## Øvrige noter

### Note 24 Beregning af andelsværdi

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

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		35.443.558
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom bogført værdi	-94.000.000	
Handelsværdi pr. 30. september 2016	<u>94.000.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	45.837.109	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-49.071.767</u>	<u>-3.234.658</u>
		<u><b>32.208.900</b></u>
Værdi pr. kvadratmeter	32.208.900 / 3.189	<u><u><b>10.100,00</b></u></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22. februar 2016 og gældende på balancedagen)		<u><u><b>8.793,00</b></u></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	404.000	1.616.000
41	9	61.500	553.500	414.100	3.726.900
42	7	63.000	441.000	424.200	2.969.400
45	2	67.500	135.000	454.500	909.000
47	8	70.500	564.000	474.700	3.797.600
62	8	93.000	744.000	626.200	5.009.600
64	6	96.000	576.000	646.400	3.878.400
66	6	99.000	594.000	666.600	3.999.600
78	8	117.000	936.000	787.800	6.302.400
	<u>58</u>		<u>4.783.500</u>		<u><u>32.208.900</u></u>

## Øvrige noter

Specifikation af andelsboliger				
Andel nr.	Adresse	kvm	Andels-Indskud	Værdi andel
3	Bag Søndermarken 13, st.tv.	62,00	93.000	626.200
4	Bag Søndermarken 13, 1.th.	42,00	63.000	424.200
7	Bag Søndermarken 13, 2.th.	42,00	63.000	424.200
8	Bag Søndermarken 13, 2.mf.	45,00	67.500	454.500
9	Bag Søndermarken 13, 2.tv.	62,00	93.000	626.200
10	Bag Søndermarken 13, 3.th.	42,00	63.000	424.200
11	Bag Søndermarken 13, 3.mf.	45,00	67.500	454.500
12	Bag Søndermarken 13, 3.tv.	62,00	93.000	626.200
13	Bag Søndermarken 13, 4.th.	42,00	63.000	424.200
15	Bag Søndermarken 13, 4.tv.	62,00	93.000	626.200
19	Bag Søndermarken 15, 1.tv.	64,00	96.000	646.400
21	Bag Søndermarken 15, 2.tv.	64,00	96.000	646.400
22	Bag Søndermarken 15, 3.th.	64,00	96.000	646.400
23	Bag Søndermarken 15, 3.tv.	64,00	96.000	646.400
24	Bag Søndermarken 15, 4.th.	64,00	96.000	646.400
25	Bag Søndermarken 15, 4.tv.	64,00	96.000	646.400
26	Bag Søndermarken 17, st.th.	62,00	93.000	626.200
28	Bag Søndermarken 17, st.tv.	41,00	61.500	414.100
29	Bag Søndermarken 17, 1.th.	62,00	93.000	626.200
31	Bag Søndermarken 17, 1.tv.	41,00	61.500	414.100
32	Bag Søndermarken 17, 2.th.	62,00	93.000	626.200
33	Bag Søndermarken 17, 2.mf.	42,00	63.000	424.200
35	Bag Søndermarken 17, 3.th.	62,00	93.000	626.200
36	Bag Søndermarken 17, 3.mf.	42,00	63.000	424.200
37	Bag Søndermarken 17, 3.tv.	41,00	61.500	414.100
39	Bag Søndermarken 17, 4.mf.	42,00	63.000	424.200
40	Bag Søndermarken 17, 4.tv.	41,00	61.500	414.100
41	Bag Søndermarken 19, st.th.	47,00	70.500	474.700
42	Bag Søndermarken 19, st.mf.	47,00	70.500	474.700
45	Bag Søndermarken 19, 1.mf.	47,00	70.500	474.700
46	Bag Søndermarken 19, 1.tv.	66,00	99.000	666.600
47	Bag Søndermarken 19, 2.th.	47,00	70.500	474.700
48	Bag Søndermarken 19, 2.mf.	47,00	70.500	474.700
50	Bag Søndermarken 19, 3.th.	47,00	70.500	474.700
51	Bag Søndermarken 19, 3 mf.	47,00	70.500	474.700
52	Bag Søndermarken 19, 3.tv..	66,00	99.000	666.600
53	Bag Søndermarken 19, 4.th.	47,00	70.500	474.700
56	Bag Søndermarken 21, st.th.	78,00	117.000	787.800
57	Bag Søndermarken 21, st.tv.	78,00	117.000	787.800
58	Bag Søndermarken 21, 1.th.	78,00	117.000	787.800
59	Bag Søndermarken 21, 1.tv.	78,00	117.000	787.800
60	Bag Søndermarken 21, 2.th.	78,00	117.000	787.800
61	Bag Søndermarken 21, 2.tv.	78,00	117.000	787.800
62	Bag Søndermarken 21, 3.th.	78,00	117.000	787.800
63	Bag Søndermarken 21, 3.tv.	78,00	117.000	787.800

Transport

25.856.000

BEIERHOLM

SÅ SKAL DER BÅLANSERES

## Øvrige noter

Specifikation af andelsboliger				
Andel nr.	Adresse	kvm	Andelsindskud	Værdi andel
	Transport			25.856.000
66	Bag Søndermarken 23, st.th.	66,00	99.000	666.600
67	Bag Søndermarken 23, st.mf.	40,00	60.000	404.000
68	Bag Søndermarken 23, st.tv.	41,00	61.500	414.100
70	Bag Søndermarken 23, 1.mf.	40,00	60.000	404.000
71	Bag Søndermarken 23, 1.tv.	41,00	61.500	414.100
72	Bag Søndermarken 23, 2.th.	66,00	99.000	666.600
73	Bag Søndermarken 23, 2.mf.	40,00	60.000	404.000
74	Bag Søndermarken 23, 2.tv.	41,00	61.500	414.100
75	Bag Søndermarken 23, 3.th.	66,00	99.000	666.600
76	Bag Søndermarken 23, 3.mf.	40,00	60.000	404.000
77	Bag Søndermarken 23, 3.tv.	41,00	61.500	414.100
78	Bag Søndermarken 23, 4 th.	66,00	99.000	666.600
80	Bag Søndermarken 23, 4 tv.	41,00	61.500	414.100
		<u>3.189</u>	<u>4.783.500</u>	<u>32.208.900</u>