

Andelsboligforeningen Postgården

Jagtvej 68-70, 2200 København N

Årsrapport

1. oktober 2014 - 30. september 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2014/15 for Andelsboligforeningen Postgården.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København N, den 5. januar 2016

Administrator


Qvortrup Administration A/S

Bestyrelse



Morten Jordt Duedahl


Marlene Kruse

Mette Bjeldbak-Olesen


Bengt Stunch

Jens Nøhr


Jakob Klint Karsvang

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den .

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Postgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Postgården 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. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 andelsboligforeningens ledelse 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 baggrund 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 5. januar 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Postgården Jagtvej 68-70 2200 København N
	CVR-nr.: 19 03 58 08 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Ejendommen	Matrikelnr: 4644
Bestyrelse	Morten Jordt Duedahl Marlene Kruse Mette Bjelbak-Olesen Bengt Strunch Jens Nøhr Jakob Klint Karsvang
Administrator	Qvortrup Administration A/S
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Postgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

1. Der er i regnskabsåret ændret princip for indregning af ejendommen. Ejendommen indregnes til dagsværdi. Ejendommen har tidligere været indregnet til anskaffelsessum med tillæg af forbedringer. Sammenligningstal er tilrettet i balancen og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer har medført at balancesummen og egenkapitalen pr. 30. september 2015 forøges med 87.491 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, 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 fremførelse.

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 § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>Budget 2014/15</u> (ej revideret)	<u>2013/14</u>
Boligafgift	1.362.923	1.362.924	1.357.144
1 Lejeindtægter	1.038.859	1.200.000	1.540.504
2 Øvrige indtægter	157.654	100.000	289.155
Indtægter i alt	2.559.436	2.662.924	3.186.803
3 Personaleomkostninger	-233.830	-250.000	-240.150
4 Ejendomsskat og forsikringer	-704.275	-630.000	-606.590
5 Forbrugsafgifter	-470.048	-450.000	-472.561
6 Renholdelse	-135.820	-175.000	-157.473
7 Vedligeholdelse, løbende	-668.846	-400.000	-356.663
Antenneregnskab	3.493	0	2.538
8 Administrationsomkostninger	-499.798	-350.000	-326.429
9 Øvrige foreningsomkostninger	-35.033	-50.000	-37.207
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-16.407	-15.000	-17.343
Afskrivninger	0	-49.000	-48.773
Omkostninger i alt	-2.760.564	-2.369.000	-2.260.651
Resultat før finansielle poster	-201.128	293.924	926.152
10 Finansielle indtægter	6.296	5.000	12.372
11 Finansielle omkostninger	-409.102	-160.270	-171.052
Finansielle poster netto	-402.806	-155.270	-158.680
Resultat før skat	-603.934	138.654	767.472
12 Skat af årets resultat	0	0	-105.386
Årets resultat	-603.934	138.654	662.086
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	450.062	436.700	544.305
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	0	-49.000	-48.773
Overført restandel af årets resultat	-1.053.996	-249.046	166.553
Overført til "Overført resultat"	-603.934	138.654	662.085
I alt	-603.934	138.654	662.085

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
	Ejendom	125.845.000	126.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>125.845.000</u>	<u>126.000.000</u>
	Tilgodehavender	1.087.663	0
	Anlægsaktiver i alt	<u>126.932.663</u>	<u>126.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	110.679	48.175
	Tilgodehavende skat	272.410	0
	Varmeregnskab	0	2.686
14	Andre tilgodehavender	361.536	176.516
	Periodeafgrænsningsposter	244.663	269.299
	Tilgodehavender i alt	<u>989.288</u>	<u>496.676</u>
15	Likvide beholdninger	<u>5.124.006</u>	<u>6.154.492</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.113.294</u>	<u>6.651.168</u>
	Aktiver i alt	<u>133.045.957</u>	<u>132.651.168</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
16 Andelsindskud	1.336.200	1.336.200
17 Reserve for opskrivning af ejendom	87.336.155	87.491.155
18 Overført resultat	26.194.223	26.798.156
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>114.866.578</u>	<u>115.625.511</u>
Egenkapital i alt	<u>114.866.578</u>	<u>115.625.511</u>
Gældsforpligtelser		
19 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	15.058.814	15.175.639
Deposita	788.927	716.644
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.847.741</u>	<u>15.892.283</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	426.719	546.740
Mellemregning med andelshavere	1.095.214	0
Skyldig skat	0	242.687
20 Varmeregnskab	53.247	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	107.969	114.118
21 Anden gæld	648.489	229.829
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.331.638</u>	<u>1.133.374</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>18.179.379</u>	<u>17.025.657</u>
Passiver i alt	<u>133.045.957</u>	<u>132.651.168</u>
22 Eventualforpligtelser		
23 Nøgleoplysninger		
24 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	192.092	202.690
Lejeindtægter, erhvervslejemål	860.261	1.386.133
Lejeindtægter, kælder, p-plads, garage og loft	52.400	67.300
Tomgangsvarme og lejetab	-65.894	-115.619
	<u>1.038.859</u>	<u>1.540.504</u>
2. Øvrige indtægter		
Vaskeri	31.500	32.500
Varmeregnskab	54.123	39.158
Delmoms	72.031	178.963
Indtægtsført hensættelse til indvendig vedl.	0	38.534
	<u>157.654</u>	<u>289.155</u>
3. Personaleomkostninger		
Vicevært	48.000	48.000
Viceværtbureau	135.524	141.845
Vicevært (Telefon)	1.881	1.543
Dagpengeforsikring og arbejdsskedeforsikring	1.568	1.555
Sociale omkostninger	1.078	1.474
Inspektør	45.779	45.733
	<u>233.830</u>	<u>240.150</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	430.303	404.511
Forsikringer	217.507	146.863
Abonnementer	56.465	55.216
	<u>704.275</u>	<u>606.590</u>
5. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	142.863	218.741
Overføres til næste side	142.863	218.741

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
5. Forbrugsafgifter (fortsat)		
Overført fra foregående side	142.863	218.741
Renovation	241.246	171.023
Elforbrug fællesarealer	65.958	82.797
Skadedyrsbekæmpelse	19.981	0
	<u>470.048</u>	<u>472.561</u>
6. Renholdelse		
Trappevask og vinduespolering	67.239	67.041
Rengøring	4.191	4.179
Skorstensfejning	0	14.412
Affaldshåndtering	15.241	1.153
Snerydning	118	21.919
Renholdelse af fortov	49.031	48.769
	<u>135.820</u>	<u>157.473</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	4.925	3.241
Varmeanlæg	170.354	10.650
Elektriker	5.278	1.271
Glarmester	24.426	3.880
Murer	100.074	230.132
Tømrer	102.896	7.193
VVS	21.571	57.809
Låseservice	13.828	12.947
Småanskaffelser	4.611	1.328
Diverse	994	4.047
Elevator	10.076	6.895
Salg af nøgler	-4.595	-4.675
Tekniker	21.913	15.826
Gårdhave	12.490	6.119
Nye tagvinduer	180.005	0
	<u>668.846</u>	<u>356.663</u>

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	198.415	198.231
Udarbejdelse og revision af årsrapport	32.500	32.500
Anden assistance revisor, byggesag og moms	16.041	8.018
Advokathonorar	3.500	43.628
Varmeregnskabshonorar	29.392	28.684
Gebyrer m.v.	43.296	10.798
Porto	750	268
Kontorartikler	480	528
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.351	1.211
Generalforsamling	6.004	1.363
Bidrag til arrangementer	1.919	0
Udlejningsomkostninger	156.150	1.200
Revisor, deltagelse i generalforsamling og møde	10.000	0
	<u>499.798</u>	<u>326.429</u>
9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	29.600	22.200
Valuarvurdering	5.433	15.007
	<u>35.033</u>	<u>37.207</u>
10. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	6.296	12.372
	<u>6.296</u>	<u>12.372</u>
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	215.890	146.036
Amortisering af kurstab på obligationslån	187.974	24.955
Renter, pengeinstitutter	5.238	0
Renter, diverse	0	61
	<u>409.102</u>	<u>171.052</u>

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
12. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	105.386
	<u>0</u>	<u>105.386</u>
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2014	38.508.845	38.508.845
Anskaffelsessum 30. september 2015	38.508.845	38.508.845
Opskrivninger 1. oktober 2014	87.491.155	0
Årets nedskrivning	-155.000	87.491.155
Opskrivninger 30. september 2015	87.336.155	87.491.155
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015	125.845.000	126.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	115.000.000	115.000.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2015 i henhold til vurdering af 30. september 2015 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2015 udgør 115.000.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,47 pct. 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.		
14. Andre tilgodehavender		
Moms	359.070	176.516
Diverse tilgodehavender	2.466	0
	<u>361.536</u>	<u>176.516</u>
15. Likvide beholdninger		
Kasse	2.000	2.000
Nordea, driftskonto	5.122.006	6.152.492
	<u>5.124.006</u>	<u>6.154.492</u>

Noter

	<u>30/9 2015</u>	<u>30/9 2014</u>
16. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2014	1.336.200	1.322.600
Solgt i årets løb	<u>0</u>	<u>13.600</u>
	<u>1.336.200</u>	<u>1.336.200</u>
17. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2014	87.491.155	87.491.155
Årets værdiregulering	<u>-155.000</u>	<u>0</u>
	<u>87.336.155</u>	<u>87.491.155</u>
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2014	26.798.157	25.009.671
Årets overførte overskud eller underskud	-1.053.996	166.553
Afdrag på prioritetsgæld	450.062	544.305
Afskrivninger	0	-48.773
Merværdi ved salg af andele	<u>0</u>	<u>1.126.400</u>
	<u>26.194.223</u>	<u>26.798.156</u>

Noter**19. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter**

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og Amortiseret bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, kontantlån 1,9408%	96,35	15	450.062	132.997	0	8.670.828	426.719	8.612.183
Nykredit, tilpasningslån 0,1266%	101,18	14	0	67.979	-121.788	6.936.493	0	6.890.300
			450.062	200.976	-121.788	15.607.321	426.719	15.502.483
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			0					
Amortiseret kursstab 1. januar					-309.761			
Omkostningsført i året					187.973			
					-121.788			

Noter

20. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	720.950	734.840
Fjernvarmeomkostning	-667.703	-732.026
EMO	0	-5.500
	<u>53.247</u>	<u>-2.686</u>

21. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	1.668	1.668
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	270	270
Feriepengeforpligtelse funktionærer	5.090	5.090
Revisor	40.000	32.500
Mellemregning administrator	5.000	0
Diverse regninger	596.461	180.380
Boligafgift indgået før forfald	0	9.921
	<u>648.489</u>	<u>229.829</u>

22. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 16,44 mio. kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Noter

23. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Postgården 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:

Felt nr.	Boligtype	30/09 2013	30/09 2014	30/09 2015	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	6.613	6.681	88	6.681
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	445	377	6	377
B4	Erhvervslejemål	1.912	1.912	11	1.912
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	8.970	8.970	105	8.970

Felt nr.	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		

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1919-1941

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	125.845.000	14.030

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2015 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
Felt nr.	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:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	113.577	* 12 /	6.681
H2	Erhvervslejeindtægter	70.380	* 12 /	6.681
H3	Boliglejeindtægter	14.758	* 12 /	6.681
	Forklaring på udregning:	Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2012/13 kr. pr. m ²	År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	221	99	-90
	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			17.190
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			1.806
K3	Teknisk andelsværdi			18.996

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2012/13 kr. pr. m ²	År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	40	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	23	40	75

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2012/13 kr. pr. m ²	År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	80	81	67

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.213	12.821
Valuarvurdering	18.836	14.030
Anskaffelsessum (kostpris)	5.764	4.293
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.806	1.345
Foreslået andelsværdi	17.190	12.804
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		204

Noter**23. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	18
Øvrige omkostninger	59
Finansielle poster, netto	11
Afdrag	12
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>53</u>

24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 16:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	114.866.578
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	15.485.533
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-15.502.483
	<u>114.849.628</u>
	<u>114.849.628</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2015.

Fordelingstal er areal i henhold til BBR.	<u>6.681</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>17.190</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. januar 2015)	<u>17.200</u>
---	---------------

Andelsboligforeningen Postgården

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015-16

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2014/2015	2014/2015	2015/2016
Boligafgift	1.362.924	1.362.923	1.362.924
Stigning i boligafgift	0	0	0
Lejeindtægter	1.200.000	1.038.859	1.900.000
Øvrige indtægter	100.000	157.654	100.000
Indtægter i alt	2.662.924	2.559.436	3.362.924
Udgifter			
Personaleomkostninger	-250.000	-233.830	-250.000
Ejendomsskatter og forsikringer	-630.000	-704.275	-725.000
Forbrugsafgifter	-450.000	-470.048	-430.000
Renholdelse	-175.000	-135.820	-150.000
Vedligeholdelse, løbende	-400.000	-668.846	-900.000
Antenneregnskab	0	3.493	0
Administrationsomkostninger	-350.000	-499.798	-325.000
Øvrige foreningsomkostninger	-50.000	-35.033	-50.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-15.000	-16.407	-15.000
Afskrivninger	-49.000	0	0
	-2.369.000	-2.760.564	-2.845.000
Renteudgifter, prioritetslån	-160.270	-409.102	-243.145
Renteindtægter, diverse	5.000	6.296	5.000
Udgifter i alt	-2.524.270	-3.163.370	-3.083.145
Årets resultat	138.654	-603.934	279.779
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	49.000	0	0
Andre ind- og udbetalinger			
Amortiseret kurstab	24.955	187.974	0
Tilgang ejendom	0	-1.087.663	0
Ændring i deposita	0	72.283	0
Omprioritering af lån	0	25.243	0
Afdrag prioritetsgæld	-436.700	-450.062	-426.719
Ændring i arbejdskapitalen	-224.091	-1.856.159	-146.940
Arbejdskapital primo	6.065.000	6.064.534	6.113.000
Arbejdskapital ultimo	5.840.909	4.208.375	5.966.060
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		6.113.294	
Kortfristet gæld		-1.904.919	
		4.208.375	