

Andelsboligforeningen Postgården
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016-17

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2015/2016	2015/2016	2016/2017
Boligafgift	1.362.924	1.362.926	1.362.924
Stigning i boligafgift	0	0	0
Lejeindtægter	1.900.000	1.838.746	2.535.000
Øvrige indtægter	100.000	210.360	100.000
Indtægter i alt	3.362.924	3.412.032	3.997.924
Udgifter			
Personaleomkostninger	-250.000	-211.146	-250.000
Ejendomsskatter og forsikringer	-725.000	-637.994	-675.000
Forbrugsafgifter	-430.000	-493.530	-500.000
Renholdelse	-150.000	-166.384	-175.000
Vedligeholdelse, løbende	-900.000	-865.625	-1.100.000
Antenneregnskab	0	4.270	0
Administrationsomkostninger	-325.000	-302.517	-325.000
Øvrige foreningsomkostninger	-50.000	-45.206	-50.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-15.000	-13.863	-15.000
	-2.845.000	-2.731.995	-3.090.000
Renteudgifter, prioritetslån	-243.145	-290.824	-481.392
Renteindtægter	5.000	31.316	222.000
Selskabsskat	0	4.388	0
Udgifter i alt	-3.083.145	-2.987.115	-3.349.392
Årets resultat	279.779	424.917	648.532
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Tilgang forbedringer		-46.154	
Tilgang tilgodehavende	0	-9.717.606	
Afdrag tilgodehavende		413.946	709.484
Ændring i deposita	0	399.299	0
Optagelse af lån	0	10.766.066	0
Afdrag prioritetsgæld	-426.719	-509.141	-1.145.008
Ændring i arbejdskapitalen	-146.940	1.731.327	213.008
Arbejdskapital primo	3.781.655	3.781.655	5.512.982
Arbejdskapital ultimo	3.634.715	5.512.982	5.725.990
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		7.517.421	
Kortfristet gæld - afdrag gæld		-2.004.439	
		5.512.982	

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Postgården

Jagtvej 68-70, 2200 København N

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015/16 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 2017

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Bestyrelse


Morten Jørgen Due Dahl


Bengt Strunch


Marlene Kruse


Jens Nøhr

Mette Bjeldbak-Olesen

Helle Lund Storm

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. januar 2017.

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Postgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Postgården 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. 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 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.

København, den 5. januar 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



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 Bjeldbak-Olesen Bengt Strunch Jens Nøhr Helle Lund Storm
Administrator	Qvortrup Administration A/S
Revisor	Grant Thornton P/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 26. januar 2017

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri 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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og 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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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 reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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 25 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 26. 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

Note	2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	2014/15
Boligafgift	1.362.926	1.362.924	1.362.923
1 Lejeindtægter	1.838.746	1.900.000	1.038.859
2 Øvrige indtægter	210.360	100.000	157.654
Indtægter i alt	3.412.032	3.362.924	2.559.436
3 Personaleomkostninger	-211.146	-250.000	-233.830
4 Ejendomsskat og forsikringer	-637.994	-725.000	-633.162
5 Forbrugsafgifter	-493.530	-430.000	-541.161
6 Renholdelse	-166.384	-150.000	-135.820
7 Vedligeholdelse, løbende	-865.625	-900.000	-668.846
Antenneregnskab	4.270	0	3.493
8 Administrationsomkostninger	-302.517	-325.000	-499.798
9 Øvrige foreningsomkostninger	-45.206	-50.000	-35.033
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-13.863	-15.000	-16.407
Omkostninger i alt	-2.731.995	-2.845.000	-2.760.564
Resultat før finansielle poster	680.037	517.924	-201.128
10 Finansielle indtægter	31.316	5.000	6.296
11 Finansielle omkostninger	-290.824	-243.145	-409.102
Finansielle poster netto	-259.508	-238.145	-402.806
Resultat før skat	420.529	279.779	-603.934
12 Skat af årets resultat	4.388	0	0
Årets resultat	424.917	279.779	-603.934
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	509.141	0	450.062
Overført restandel af årets resultat	-84.224	0	-1.053.996
Overført til "Overført resultat"	424.917	0	-603.934
I alt	424.917	0	-603.934

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
13 Ejendom	133.875.000	125.845.001
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>133.875.000</u>	<u>125.845.001</u>
14 Tilgodehavende Københavns Universitet, vuggestue	10.391.324	1.087.663
Anlægsaktiver i alt	<u>144.266.324</u>	<u>126.932.664</u>
Omsætningsaktiver		
Restancer, andelshavere	6.950	110.679
Tilgodehavende skat	157.000	272.410
15 Andre tilgodehavender	1.419.270	361.536
Periodeafgrænsningsposter	400.773	244.663
Tilgodehavender i alt	<u>1.983.993</u>	<u>989.288</u>
16 Likvide beholdninger	<u>5.533.428</u>	<u>5.124.006</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.517.421</u>	<u>6.113.294</u>
Aktiver i alt	<u>151.783.745</u>	<u>133.045.958</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
17 Andelsindskud	1.336.200	1.336.200
18 Reserve for opskrivning af ejendom	95.320.001	87.336.155
19 Overført resultat	24.425.441	26.194.223
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>121.081.642</u>	<u>114.866.578</u>
20 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.193.699	0
Andre reserver	<u>2.193.699</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>123.275.341</u>	<u>114.866.578</u>
Gældsforpligtelser		
21 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	25.315.739	15.058.814
Deposita	<u>1.188.226</u>	<u>788.927</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.503.965</u>	<u>15.847.741</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.145.008	426.719
Mellemregning med andelshavere	46.902	1.095.214
22 Varmeregnskab	110.058	53.247
Indvendig vedligeholdelse for lejere	119.295	107.969
23 Anden gæld	<u>583.176</u>	<u>648.490</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.004.439</u>	<u>2.331.639</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>28.508.404</u>	<u>18.179.380</u>
Passiver i alt	<u>151.783.745</u>	<u>133.045.958</u>
25 Nøgleoplysninger		
24 Eventualforpligtelser		
26 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	196.019	192.092
Lejeindtægter, erhvervslejemål	2.083.286	860.261
Lejeindtægter, kælder, p-plads, garage og loft	50.850	52.400
Tomgangsvarme og lejetab	-51.328	-65.894
Afdrag vuggestue	-440.081	0
	<u>1.838.746</u>	<u>1.038.859</u>
2. Øvrige indtægter		
Vaskeri	31.750	31.500
Varmeregnskab	49.737	54.123
Delmoms	128.873	72.031
	<u>210.360</u>	<u>157.654</u>
3. Personaleomkostninger		
Vicevært	48.000	48.000
Viceværtbureau	113.693	135.524
Vicevært (Telefon)	0	1.881
Dagpengeforsikring og arbejdsskadeforsikring	1.622	1.568
Sociale omkostninger	1.887	1.078
Inspektør	45.944	45.779
	<u>211.146</u>	<u>233.830</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	458.499	430.303
Forsikringer	143.631	146.394
Abonnementer	35.864	56.465
	<u>637.994</u>	<u>633.162</u>

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
5. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	244.911	213.976
Renovation	196.092	241.246
Elforbrug fællesarealer	52.527	65.958
Skadedyrsbekæmpelse	0	19.981
	<u>493.530</u>	<u>541.161</u>
6. Renholdelse		
Trappevask og vinduespolering	67.475	67.239
Rengøring	24.836	4.191
Affaldshåndtering	16.845	15.241
Snerydning	881	118
Renholdelse af fortov	49.172	49.031
Affaldssække	7.175	0
	<u>166.384</u>	<u>135.820</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	3.178	4.925
Varmeanlæg	53.777	170.354
Maler	209.425	0
Elektriker	100.122	5.278
Glarmester	4.840	24.426
Murer	198.303	100.074
Tømrer	117.689	102.896
VVS	123.672	21.571
Låseservice	9.040	13.828
Småanskaffelser	1.905	4.611
Diverse	1.302	994
Elevator	2.899	10.076
Salg af nøgler	-3.420	-4.595
Tekniker	17.870	21.913
Gårdhave	25.023	12.490
Nye tagvinduer	0	180.005
	<u>865.625</u>	<u>668.846</u>

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	199.131	198.415
Udarbejdelse og revision af årsrapport	32.500	32.500
Anden assistance revisor, byggesag og moms	12.065	16.041
Advokathonorar	3.485	3.500
Varmeregnskabshonorar	30.333	29.392
Gebyrer m.v.	11.268	43.296
Porto	120	750
Kontorartikler	550	480
Bestyrelsesmøder og andre møder	125	1.351
Generalforsamling	2.940	6.004
Bidrag til arrangementer	0	1.919
Udlejningsomkostninger	0	156.150
Revisor, deltagelse i generalforsamling og møde	10.000	10.000
	<u>302.517</u>	<u>499.798</u>
9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	29.600	29.600
Valuarvurdering	15.606	5.433
	<u>45.206</u>	<u>35.033</u>
10. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	5.181	6.296
Renteindtægter Vuggestue	26.135	0
	<u>31.316</u>	<u>6.296</u>
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	264.938	215.890
Amortisering af kurstab på obligationslån	25.551	187.974
Renter, pengeinstitutter	335	5.238
	<u>290.824</u>	<u>409.102</u>

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
12. Skat af årets resultat		
Regulering af tidligere års skat	-4.388	0
	<u>-4.388</u>	<u>0</u>
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2015	38.508.845	38.508.846
Tilgang i årets løb	46.154	0
Anskaffelsessum 30. september 2016	<u>38.554.999</u>	<u>38.508.846</u>
Opskrivninger 1. oktober 2015	87.336.155	87.491.155
Årets regulering	7.983.846	-155.000
Opskrivninger 30. september 2016	<u>95.320.001</u>	<u>87.336.155</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>133.875.000</u>	<u>125.845.001</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>115.000.000</u>	<u>115.000.000</u>
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2016 i henhold til vurdering af 30. september 2016 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør 115.000.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,20 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. Tilgodehavende Københavns Universitet, vuggestue		
Ombygningsomkostninger	10.805.270	1.087.663
Renter realkreditlån	26.135	0
Afdrag	-440.081	0
	<u>10.391.324</u>	<u>1.087.663</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
15. Andre tilgodehavender		
Moms	136.012	359.070
Diverse tilgodehavender	0	2.466
Mellemregning administrator	1.859	0
Tilgodehavende forsikring	2.110	0
Tilgodehavende leje vuggestue	1.251.789	0
Afdragsordning	27.500	0
	<u>1.419.270</u>	<u>361.536</u>
16. Likvide beholdninger		
Kasse	2.000	2.000
Nordea, driftskonto	4.599.182	5.122.006
Nykredit, byggekonto	894.918	0
Nordea, driftskonto	37.328	0
	<u>5.533.428</u>	<u>5.124.006</u>
17. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2015	<u>1.336.200</u>	<u>1.336.200</u>
	<u>1.336.200</u>	<u>1.336.200</u>
18. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2015	87.336.155	87.491.155
Årets værdiregulering	<u>7.983.846</u>	<u>-155.000</u>
	<u>95.320.001</u>	<u>87.336.155</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
19. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	26.194.223	26.798.157
Årets overførte overskud eller underskud	-84.224	-1.053.996
Afdrag på prioritetsgæld	509.141	450.062
Overført til andre reserver	-2.193.699	0
	<u>24.425.441</u>	<u>26.194.223</u>
20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Årets regulering	<u>2.193.699</u>	<u>0</u>
	<u>2.193.699</u>	<u>0</u>

Noter**21. 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, tilpasningslån 0,1266%	103,08	12	0	69.999	8.670.828	8.560.112	0	8.778.125
Nykredit, kontantlån 1,9408%	100,00	14	426.720	168.804	6.509.773	6.509.773	435.061	6.697.800
Nykredit kontantlån, 1,314%	99,53	15	82.421	26.135	11.593.579	11.390.862	709.947	11.808.464
	509.141			264.938	26.774.180	26.460.747	1.145.008	27.284.389
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån				0				
Amortiseret kurstab						-338.984		
Omkostningsført i året						25.551		
						-313.433		

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
22. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	770.823	720.950
Fjernvarmeomkostning	-660.765	-667.703
	<u>110.058</u>	<u>53.247</u>
23. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	0	1.668
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	1.032	270
Feriepengeforpligtelse funktionærer	5.090	5.090
Revisor	40.000	40.000
Mellemregning administrator	0	5.000
Diverse regninger	428.498	596.462
Skyldige rente & afdrag gæld	108.556	0
	<u>583.176</u>	<u>648.490</u>

24. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 28.116 t.kr. i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 25, 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.

Momsreguleringsforpligtelse udgør 2.834 t.kr.

Noter

25. 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 2014	30/09 2015	30/09 2016	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	6.681	6.681	88	6.681
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	377	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 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	133.875.000	14.925

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2016 kr.	Andre reserver (F3)		
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.193.699	245		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %			2
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	204	
H2	Erhvervslejeindtægter	172.058 * 12 /	6.681	309	
H3	Boliglejeindtægter	15.022 * 12 /	6.681	27	
	Forklaring på udregning:	Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	99	-90	64	
	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			18.000	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.142	
K3	Teknisk andelsværdi			21.142	

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	75	97
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	40	75	97

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	81	81	76

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	20.038	14.925
Anskaffelsessum (kostpris)	5.771	4.298
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.142	2.340
Foreslået andelsværdi	18.000	13.407
Reserver uden for andelsværdi	328	245

Noter**25. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	25
Øvrige omkostninger	53
Finansielle poster, netto	7
Afdrag	15
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>40</u>

26. 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	121.081.642
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	26.460.747
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-27.284.389
	<u>120.258.000</u>
	<u>120.258.000</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2016.

Fordelingstal er areal i henhold til BBR.	<u>6.681</u>
---	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>18.000</u>
-------------------------	---------------

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