



Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold

Øster Farimagsgade 13/Ole Suhrs Gade 2

Årsrapport for året 2015

43. regnskabsår

Administrator:
Qvortrup Administration A/S
Sortedams Dossering 43
2200 København N

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe Horwath - statsautoriserede revisorer

Revisionsfirmaet
Henrik Holmstrøm Degn

Vigerslevvej 131
2500 Valby

Tel: 3630 2211
Fax: 3644 0267

post@revisordegn.dk
www.revisordegn.dk

CVR-nummer: 3000 2644
Danske Bank: 3350 10202450

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold CVR-nr.: 31 30 68 09 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Øster Farimagsgade 13 Ole Suhrs Gade 2 1353 og 1354 København K
Ejendommen	Matr. nr. 206, Nørrevold Kvarter, København
Bestyrelse	Torben Antal (formand) Christian T. Bennetzen Signe Adamsen
Administrator	Qvortrup Administration A/S Sortedams Dossering 43 2200 København N Tlf.: 3535 4300
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe Horwath statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold for året 2015.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

København, den

I bestyrelsen:

Torben Antal (formand)

Christian T. Bennetzen

Signe Adamsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for den udførte revision

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, at 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

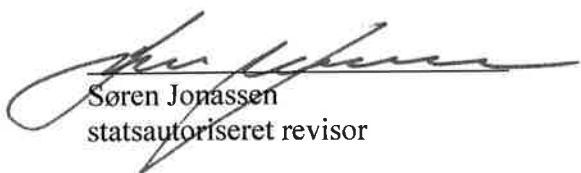
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har ikke være underlagt revision.

København, den 11. marts 2016

Crowe Horwath


Søren Jonassen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Matr. nr. 206 Nørrevold er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2015

		Budget 2015
<u>Indtægter</u>		
Boligafgifter	1.002.858	1.002.900
Netværk	6.600	0
Renter	<u>0</u>	<u>100</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>1.009.458</u>	<u>1.003.000</u>
<u>Omkostninger</u>		
Renter m.v.:		
Realkredit Danmark	120.602	118.000
Nordea	<u>740</u>	<u>0</u>
	121.342	<u>118.000</u>
Driftsomkostninger:		
Ejendomsskatter	73.511	73.500
Renovation m.v.	45.633	46.000
Vandafgifter	50.786	60.000
Ejendomsforsikring	67.224	57.000
El-forbrug	4.249	4.000
Viceværtbureau	47.025	48.000
Vejsalt og rengøringsartikler	0	3.000
Snerydning	0	5.000
Fælles gårdanlæg	31.460	32.000
Afrensning af graffiti	0	15.000
Netværk	<u>4.693</u>	<u>0</u>
	324.581	<u>343.500</u>
Vedligeholdelse	note 1	<u>50.000</u>
Foreningsomkostninger:		
Administrationshonorar	63.000	63.000
Revisionshonorar	12.750	13.700
Valuarhonorar	12.500	15.000
Konsulenthonorar	9.000	0
ABF kontingent (2 år)	8.391	4.200
Bestyrelsesgodtgørelse	0	9.600
Generalforsamling og møder	2.210	8.000
Kontorartikler, porto og fotokopier	1.050	1.000
Bankgebyrer m.v.	625	3.000
Gaver	0	500
Øvrige	<u>2.045</u>	<u>1.000</u>
	<u>111.571</u>	<u>119.000</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>1.140.224</u>	<u>630.500</u>
<u>Årets regnskabsmæssige resultat</u>	- 130.766	372.500
Afdrag på gæld til Qvortrup Administration A/S	- 55.000	0
Ordinære afdrag på prioritetsgæld	<u>- 236.799</u>	<u>- 239.000</u>
<u>Kontant resultat</u>	<u>- 422.565</u>	<u>133.500</u>

Balance pr. 31. december 2015**Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen:

Bogført værdi pr. 31. december 2015	note 2	<u>36.620.000</u>
---	--------	-------------------

<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>36.620.000</u>
---	--	-------------------

Omsætningsaktiver

Diverse tilgodehavender		6.250
-------------------------------	--	-------

Forudbetalte omkostninger		16.839
---------------------------------	--	--------

Varmeregnskab 2015/2016		6.941
-------------------------------	--	-------

Nordea, konto nr. 7563 918696		841.721
-------------------------------------	--	---------

Nordea, konto nr. 0757 764539		<u>7.133</u>
-------------------------------------	--	--------------

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>878.884</u>
---	--	----------------

<u>Aktiver i alt</u>		<u>37.498.884</u>
-----------------------------------	--	-------------------

Balance pr. 31. december 2015**Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:

Saldo pr. 1. januar 2015		1.038.693
--------------------------------	--	-----------

Reservefond:

Saldo pr. 1. januar 2015	1.195.585	
Årets prioritetsafdrag og afdrag på lån til Qvortrup Adm. A/S	<u>291.799</u>	1.487.384

Kursregulering af prioritetsgæld:

Saldo pr. 1. januar 2015	- 144.691	
Årets kursregulering	<u>309.107</u>	164.416

Egenkapital i øvrigt:

Saldo pr. 1. januar 2015	22.845.081	
Opskrivning af ejendom	3.760.000	
Kurstab og omkostninger ved omprioritering	- 184.921	
Overført fra hensættelser	<u>538.170</u>	
Årets kontante resultat	<u>- 422.565</u>	26.535.765

<u>Egenkapital i alt</u>		<u>29.226.258</u>
---------------------------------------	--	-------------------

Hensættelser

Hensat til fremtidig vedligeholdelse:

Saldo pr. 1. januar 2015	3.801.727	
Overført til egenkapital i 2015	<u>- 538.170</u>	<u>3.263.557</u>

<u>Hensættelser i alt</u>		<u>3.263.557</u>
--	--	------------------

Gældsforpligtelser

Forudbetalte boligafgifter m.v.		15.015
--------------------------------------	--	--------

Varmeregnskab 2014/2015		17.798
-------------------------------	--	--------

Skyldige omkostninger	note 3	226.588
-----------------------------	--------	---------

Prioritetsgæld	note 4	<u>4.749.668</u>
----------------------	--------	------------------

<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>5.009.069</u>
--	--	------------------

<u>Passiver i alt</u>		<u>37.498.884</u>
------------------------------------	--	-------------------

Eventualforpligtelser m.v.	note 5	
---------------------------------	--------	--

Noter til årsrapporten for året 2015

Note 1. Vedligeholdelse

VVS inkl. serviceaftale		35.973
Tømrer og snedker		2.000
Centralvarmeanlæg		6.587
Ekstraordinære poster:		
Etablering af belysning på facade	84.220	
Udskiftning af tagvinduer	333.100	
Afrensning af facade m.v.	<u>120.850</u>	<u>538.170</u>
		<u>582.730</u>

Hensættelser til fremtidig vedligeholdelse er anvendt til de ekstraordinære poster.

Note 2. Ejendommen

Saldo pr. 1. januar 2015	32.860.000
Opskrivning til ny handelsværdi	<u>3.760.000</u>
<u>Bogført værdi pr. 31. december 2015</u>	<u>36.620.000</u>

Ejendommens handelsværdi iflg. valuarvurdering foretaget den 10. marts 2016 - kr. 36.620.000.

Vurdering foretaget af ejendomsmægler MDE og valuar, Bente Kjølhede.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastprocent på 2,00%. En eventuel ændring i den anvendte afkastsats kan have væsentlig effekt på valuarvurderingen. Dagsværdien kan derfor være følsom overfor udsving i afkastprocenten.

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 17.900.000 og er ikke ændret siden.

Note 3. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar inkl. fotokopiering	13.500
Vedligeholdelse	<u>213.088</u>
	<u>226.588</u>

Note 4. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominel restgæld</u>
RD - lån 009 - 1,9528% - kontantlån - restløbetid 17 år 6 mdr.	<u>4.749.668</u>	<u>4.914.085</u>
	<u>4.749.668</u>	<u>4.914.085</u>

Årets ordinære afdrag på prioritetsgæld udgør kr. 236.799.

Noter til årsrapporten for året 2015

Note 5. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for alle mellemværender med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev stor kr. 600.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 6. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2015 er efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital pr. 31. december 2015 29.226.258

Andelsværdi pr. andelskrone: $29.226.258 / 1.038.693,30 = \underline{\underline{28,14}}$

Andelskroneværdien blev på seneste ordinære generalforsamling den 14.04.2015 vedtaget til 24,01.

Note 7. Andelsværdi pr. andel

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andels- værdi</u>
1	Øster Farimagsgade 13, kld.	135.069,95	3.800.534
2	Øster Farimagsgade 13, kld.	80.077,00	2.253.169
3	Øster Farimagsgade 13, st. tv.	48.628,89	1.368.297
4	Øster Farimagsgade 13, st. th.	38.693,46	1.088.738
5	Øster Farimagsgade 13, 1. tv.	48.628,89	1.368.297
6	Øster Farimagsgade 13, 1. th.	38.693,46	1.088.738
7	Øster Farimagsgade 13, 2. tv.	48.628,89	1.368.297
8	Øster Farimagsgade 13, 2. th.	38.693,46	1.088.738
9	Øster Farimagsgade 13, 3. tv.	48.628,89	1.368.297
10	Øster Farimagsgade 13, 3. th.	38.693,46	1.088.738
11	Øster Farimagsgade 13, 4. tv.	48.628,89	1.368.297
12	Øster Farimagsgade 13, 4. th.	38.693,46	1.088.738
13	Ole Suhrs Gade 2, st. tv.	38.693,46	1.088.738
14	Ole Suhrs Gade 2, st. th.	38.693,46	1.088.738
15	Ole Suhrs Gade 2, 1. tv.	38.693,46	1.088.738
16	Ole Suhrs Gade 2, 1. th.	38.693,46	1.088.738
17	Ole Suhrs Gade 2, 2. tv.	38.693,46	1.088.738
18	Ole Suhrs Gade 2, 2. th.	38.693,46	1.088.738
19	Ole Suhrs Gade 2, 3. tv.	38.693,46	1.088.738
20	Ole Suhrs Gade 2, 3. th.	38.693,46	1.088.738
21	Ole Suhrs Gade 2, 4. tv.	38.693,46	1.088.738
22	Ole Suhrs Gade 2, 4. th.	38.693,46	1.088.738
		<u>1.038.693,30</u>	<u>29.226.258</u>

Noter til årsrapporten for året 2015

Note 8. Nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 stk. 2 og 4 i henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi i henhold til bekendtgørelsen. Jf. bekendtgørelsens § 3 stk. 1.

De anvendte referencer henviser til de anvendte i nøgleoplysningsskemaet, bilag 1 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31. december 2015.

Boligtype	Antal	Areal m²
B1 Andelsboliger	20	1.590
B2 Erhvervsandele	2	241
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6 I alt	22	1.831

Fordelingstal	BBR areal	Andet areal	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: Indskud m/reguleringer.				
D1 Foreningens stiftelses år	1972			
D2 Ejendommens opførelses år	1879			
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Kr.	Kr. pr. m²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		36.620.000	20.000
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		3.263.557	1.782
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			8,91%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			Nej

Noter til årsrapporten for året 2015

Note 8. Nøgletal (forsat)

	Totaler	Kr. pr. andels-m²
H1 Boligafgift	1.002.858	548
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0
	Forrige år	Sidste år
J Årets overskud	267.696	382.783
Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m ² (sidste 3 år)	146	209
	Kr. pr. andels-m²	I år
K1 Andelsværdi	15.962	- 130.766
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>2.256</u>	
K3 Teknisk andelsværdi	<u>18.218</u>	
	Forrige år	Sidste år
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	13	65
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt	<u>13</u>	<u>65</u>
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		86%
	Forrige år	Sidste år
R Årets afdrag på gæld	187.781	294.015
Årets afdrag på gæld pr. andels-m ² (sidste 3 år)	103	161
		291.799
		159

Budget for året 2016 (ikke revideret)

		Resultat 2015
<u>Indtægter</u>		
Boligaftifter	1.032.900	1.002.858
Netværk	6.600	6.600
<u>Indtægter i alt</u>	1.039.500	1.009.458
<u>Omkostninger</u>		
Renter m.v.:		
Realkredit Danmark	120.000	120.602
Nordea	0	740
	120.000	121.342
Driftsomkostninger:		
Ejendomsskatter	79.000	73.511
Renovation m.v.	48.000	45.633
Vandafgifter	55.000	50.786
Ejendomsforsikring	69.000	67.224
El-forbrug	6.000	4.249
Viceværtbureau	48.000	47.025
Fælles gårdanlæg	35.000	31.460
Netværk	6.000	4.693
	346.000	324.581
Vedligeholdelse	220.000	582.730
Foreningsomkostninger:		
Administrationshonorar	63.300	63.000
Revisionshonorar	13.700	12.750
Valuarhonorar	15.000	12.500
Konsulenthonorar	0	9.000
ABF kontingent	4.500	8.391
Bestyrelsesgodtgørelse	9.600	0
Generalforsamling og møder	4.000	2.210
Kontorartikler, porto og fotokopier	1.500	1.050
Bankgebyrer m.v.	2.000	625
Gaver	500	0
Øvrige	2.000	2.045
	116.100	111.571
<u>Omkostninger i alt</u>	802.100	1.140.224
<u>Årets regnskabsmæssige resultat</u>	237.400	- 130.766
Afdrag på gæld til Qvortrup Administration A/S	0	- 55.000
Ordinære afdrag på prioritetsgæld	- 237.000	- 236.799
<u>Kontant resultat</u>	400	- 422.565