

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

**Andelsboligforeningen**  
**Absalonsgade 24**  
**Årsrapport for 2015**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den . maj 2016

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016	18

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Absalonsgade 24  
CVR. nr. 30 47 15 12

### Adresse

Absalonsgade 24  
1658 København V

### Bestyrelse

Jan Krogh Henningsen (formand)  
Enok Hølsegaard (kasserer)  
Dorthe Würtz

### Revisor

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmegade 45  
2100 København Ø  
Tlf. nr. 33 110 220

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 for andelsboligforeningen Absalonsgade 24.

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 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 25. maj 2016

### Bestyrelse



Jan Krog Henningsen  
(Formand)



Enok Holsegaard



Dorte Würtz

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i andelsboligforeningen Absalonsgade 24

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Absalonsgade 24** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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

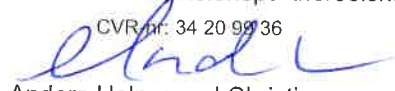
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven,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

København, den 25. maj 2016

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 34 20 99 36

  
Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for andelsboligforeningen Absalonsgade 24 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 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelse**

#### **Opstillingsform**

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med foreningens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån renter af bankgæld.

### **Balance**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivning 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 ejendommen.

#### **Tilgodehavender**

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

### **Passiver**

#### **Egenkapital**

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligatiionslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

### **Nøgletal og nøgleoplysninger**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 17 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.



## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2015	budget 2015	2014
2	Boligafgifter	563.710	557.923	545.575
	Vaskeriindtægter	18.000	18.000	15.000
		<u>581.710</u>	<u>575.923</u>	<u>560.575</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskatter	73.308	72.910	68.524
	Elforbrug	28.101	17.000	16.595
	Renovation	30.135	30.000	28.617
	Renholdelse fortove	5.189	5.500	5.123
3	Forsikringer og abonnementer	10.682	12.000	11.729
4	Anden renholdelse	32.241	35.000	30.341
	Gårdlaugsbidrag	12.810	12.810	12.564
5	Foreningsomkostninger	35.302	30.000	23.082
6	Vedligeholdelse	24.758	40.000	41.085
9	Afskrivning	7.035	7.035	7.035
		<u>259.561</u>	<u>262.255</u>	<u>244.695</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	322.149	313.668	315.880
	Omprioriteringsomkostninger inkl. kurstab	-175.804	0	0
7	Finansielle indtægter	38.489	38.000	39.273
8	Finansielle omkostninger	-196.745	-216.000	-222.837
	<b>Årets resultat</b>	<u>-11.911</u>	<u>135.668</u>	<u>132.316</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	154.824	142.000	135.836
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-7.035	-7.035	-7.035
	Overført restandel af årets resultat	-159.700	703	3.515
	Disponeret i alt	<u>-11.911</u>	<u>135.668</u>	<u>132.316</u>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	2015	2014
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter:		
9	Dagsværdi pr. 31. december 2015	18.100.000	18.100.000
	Installationer	11.715	18.750
	<b>Ejendommen i alt</b>	<b>18.111.715</b>	<b>18.118.750</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.111.715</b>	<b>18.118.750</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
13	Varmeregnskab	878	5.971
	Restance medlemmer	38.210	13.060
	Dobbeltbetalte regninger	6.364	0
	Forudbetalte omkostninger	5.116	5.036
		<b>50.568</b>	<b>24.067</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Merkur Andelskasse, driftskonto, maks. kr. 500.000	39.626	0
	Merkur, andelskasse, Fri opsparingskonto	576.072	0
	<b>Likvider i alt</b>	<b>615.698</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>666.266</b>	<b>24.067</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.777.981</b>	<b>18.142.817</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>Egenkapital</b>		
10	Andelskapital	0	0
11	Overført resultat mv.	<u>13.306.990</u>	<u>13.318.901</u>
		<u>13.306.990</u>	<u>13.318.901</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>13.306.990</u>	<u>13.318.901</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
12	Prioritetsgæld	<u>5.418.961</u>	<u>4.672.367</u>
		<u>5.418.961</u>	<u>4.672.367</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Merkur Andelskasse, driftskonto, maks. kr. 500.000	0	126.663
	Salg af andel	900	900
14	Vandregnskab	27.640	1.986
15	Skyldige omkostninger	<u>23.490</u>	<u>22.000</u>
		<u>52.030</u>	<u>151.549</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.470.991</u>	<u>4.823.916</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>18.777.981</u>	<u>18.142.817</u>
1	Andelskroneberegning		
16	Eventualforpligtelse		
17	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Noter til årsregnskabet

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2015

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	ukendt
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014	18.100.000

Foreningens egenkapital udgør 13.306.990

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	18.100.000	
Bogført værdi	<u>18.100.000</u>	0

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsregnskabet	5.418.961	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>5.331.785</u>	<u>87.176</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** 13.394.166

Fordelingstal jf. vedtægterne 152

Absalonsgade 24, stuen	26	2.291.107
Absalonsgade 24, 1.	26	2.291.107
Absalonsgade 24, 2.tv.	13	1.145.554
Absalonsgade 24, 2.th.	13	1.145.554
Absalonsgade 24, 3.tv.	13	1.145.554
Absalonsgade 24, 3.th.	13	1.145.554
Absalonsgade 24, 4.tv.	13	1.145.554
Absalonsgade 24, 4.th.	13	1.145.554
Absalonsgade 24, 5.tv.	11	969.315
Absalonsgade 24, 5.th.	11	969.315
	<u>152</u>	<u>13.394.166</u>

## Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2015	2015	2014
<b>2.</b>	<b>Boligafgifter</b>			
	Boligafgift	335.638	329.851	317.503
	Opkrævet byfornyelse	228.072	228.072	228.072
		<u>563.710</u>	<u>557.923</u>	<u>545.575</u>
<b>3.</b>	<b>Forsikringer og abonnemeter</b>			
	Ejendomsforsikring	8.797	10.000	9.324
	ABF-kontingent	1.885	2.000	2.405
		<u>10.682</u>	<u>12.000</u>	<u>11.729</u>
<b>4.</b>	<b>Anden renholdelse</b>			
	Trappevask og vinduespolering	24.168	28.000	27.060
	Snerydning	4.938	7.000	3.281
	Graffiti afrensning	3.135	0	0
		<u>32.241</u>	<u>35.000</u>	<u>30.341</u>
<b>5.</b>	<b>Foreningsomkostninger</b>			
	Generalforsamling og møder	252	0	159
	Kontorhold, porto og gebyrer	2.612	2.000	7.723
	Bestyrelsesgodtgørelse	11.133	8.000	8.000
	Regulering bestyrelsesgodtgørelse 2013	0	0	-12.800
	Gaver og blomster	680	0	0
	Revision og regnskab	19.375	20.000	20.000
	Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav	1.250	0	0
		<u>35.302</u>	<u>30.000</u>	<u>23.082</u>

## Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2015	2015	2014
<b>6.</b>	<b>Vedligeholdelse</b>			
	Elektriker	2.403		3.831
	Tømrer og snedker	0		12.606
	VVS-varme	6.621		2.813
	VVS-sanitet, vandrør mv.	0		7.371
	Glarmester	2.950		0
	Låsesmed	5.258		0
	Haveanlæg	1.931		0
	Reparation af vaskeri	3.745		13.125
	Gård, have og vej i øvrigt	311		500
	Netværksregnskab	1.539		839
	Budgettet vedligeholdelse		40.000	
		<u>24.758</u>	<u>40.000</u>	<u>41.085</u>
<b>7.</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Modtaget rentestøtte	38.030	38.000	39.273
	Renteindtægter, opsparingskonto	459	0	0
		<u>38.489</u>	<u>38.000</u>	<u>39.273</u>
<b>8.</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsrenter og bidrag	193.502	209.000	216.421
	Renteudgifter, bank	3.243	7.000	6.416
		<u>196.745</u>	<u>216.000</u>	<u>222.837</u>

## Noter til årsregnskabet

### 9. Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2015

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	260.000	894.239	94.572	1.248.811
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>260.000</b>	<b>894.239</b>	<b>94.572</b>	<b>1.248.811</b>
Afskrivninger primo	0	309.563	75.822	385.385
Årets afskrivninger	0	0	7.035	7.035
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>309.563</b>	<b>82.857</b>	<b>392.420</b>
Opskrivninger primo	0	0	0	17.255.324
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.255.324</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>260.000</b>	<b>584.676</b>	<b>11.715</b>	<b>18.111.715</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014, som udgør kr. 18.100.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

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

10. Andelskapital	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Andelshavere	724,00	0	0	0
	724,00		0	0

### 11. Overført resultat mv.

Tidligere års resultat	13.318.901	13.186.585
Betalte prioritetsafdrag	154.824	135.836
Regnskabsmæssige afskrivninger	-7.035	-7.035
Overført restandel af årets resultat	-159.700	3.515
	<u>13.306.990</u>	<u>13.318.901</u>

## Noter til årsregnskabet

### 12. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
	1 RD, kont. 4,1620%	Indfriet	-	-
2 RD, kont. 4,1568%	Indfriet	-	-	-
3 RD, oblig. 3,5%	Indfriet	-	-	-
4 RD, kont. 3,0%	2.209.000	2.209.000	97,5200	2.154.217
5 RD, kont. 2,3408%	2.598.180	2.664.393	96,5300	2.571.939
6 RD, kont. 2,3224%	611.781	627.400	96,5300	605.629
	<u>5.418.961</u>	<u>5.500.793</u>		<u>5.331.785</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
	1 RD, kont. 4,1620%	60.958	57.735
2 RD, kont. 4,1568%	14.083	12.321	0
3 RD, oblig. 3,5%	31.713	0	0
4 RD, kont. 3,0%	43.312	0	0
5 RD, kont. 2,3408%	35.214	69.549	139.000
6 RD, kont. 2,3224%	8.222	15.219	30.000
	<u>193.502</u>	<u>154.824</u>	<u>169.000</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
	1 RD, kont. 4,1620%	Indfriet	-
2 RD, kont. 4,1568%	Indfriet	-	-
3 RD, oblig. 3,5%	Indfriet	-	-
4 RD, kont. 3,0%	29 år 6 mdr.	9 år 6 mdr.	-
5 RD, kont. 2,3408%	15 år 6 mdr.	-	-
6 RD, kont. 2,3224%	16 år 6 mdr.	-	-

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst kontantlån for i alt kr. 7.003.000 med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2015 kr. 6.377.693. Lånene udløber i år 2030-2032. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

### 13. Varmeregnskab

	2015	2014
Varme indbetalt aconto	80.922	79.188
Årsforbrug varme 2015	-81.800	-85.159
Overført til driften	0	0
	<u>-878</u>	<u>-5.971</u>



## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>14. Vandregnskab</b>		
Vand indbetalt aconto	63.414	42.558
Årsforbrug vand 2015	-35.261	-34.803
Uafregnet for 2013 - tilgode hos to andelshavere	-513	-5.769
	<u>27.640</u>	<u>1.986</u>
<b>15. Skyldige omkostninger</b>		
Grant Thornton	20.625	20.000
Diverse skyldige regninger	2.865	2.000
	<u>23.490</u>	<u>22.000</u>

### 16. Eventualforpligtelse

#### Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, kr. 160.000 er stillet til sikkerhed overfor Merkur Andelskasse for foreningens engagement.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 til sikkerhed overfor Gårdlauget.

Jf. § 5, stk 1. hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Jf. dog stk. 2. som siger for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5, stk. 1, alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for kassekredit i Merkur Andelskasse.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Realkredit Danmark.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Noter til årsrapporten

### 17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Absalonsgade 24 anvendes fordelingstals som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

##### Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	10	724
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<hr/>	<hr/>
		10	724
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<hr/>	<hr/>
		10	724

##### Fordelingstal

	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x
C3	Til opgørelse af andelsværdien samt opgørelse af boligafgiften anvendes fordelingstal jf. vedtægterne			

D1	Stiftelsesår	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1886

##### Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1	Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014
----	---------------------------	---

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.100.000 25.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0 0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%

##### Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

## Noter til årsrapporten

### 17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

<b>Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. andels kvm</b>	<b>kr. / kvm</b>
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	787	787
	Boligafgift byfornyelse i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	0	0
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
	Vedligeholdelsesomkostninger	24.758	3%
	Øvrige omkostninger	234.803	31%
	Finansielle poster, netto	334.060	45%
	Afdrag	154.824	21%
	I alt	<u>748.445</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>97%</u>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<b>Forrige år</b> <u>159</u>	<b>Sidste år</b> <u>183</u>
			<b>I år</b> <u>-16</u>
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>			
	Offentlig ejendomsvurdering	<b>Kr. pr. kvm andel</b> 25.000	<b>Kr. pr. kvm total</b> 25.000
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	ukendt	ukendt
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	18.500	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.636	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	25.137	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	<b>Forrige år</b> 53	<b>Sidste år</b> 57
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	<u>53</u>	<u>57</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )		70%
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<b>Forrige år</b> <u>180</u>	<b>Sidste år</b> <u>188</u>
			<b>I år</b> <u>214</u>

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
	2016	2015	2015
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift	569.496	563.710	557.923
Vaskeriindtægter	18.000	18.000	18.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>587.496</b>	<b>581.710</b>	<b>575.923</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	77.724	73.308	72.910
El-forbrug	21.000	28.101	17.000
Renovation	31.000	30.135	30.000
Renholdelse fortov	5.500	5.189	5.500
Forsikringer og abonnementer	11.000	10.682	12.000
Anden renholdelse	33.000	32.241	35.000
Gårdlaugsbidrag	12.810	12.810	12.810
Foreningsomkostninger	35.000	35.302	30.000
Vedligeholdelse	40.000	24.758	40.000
Afskrivninger	7.035	7.035	7.035
	274.069	259.561	262.255
Renteindtægter	-500	-459	0
Renteudgifter, prioritetslån	173.000	193.502	209.000
Ydelsesstøtte renter	-27.500	-38.030	-38.000
Omprioriteringsomkostninger	0	175.804	
Renteudgifter, driftskredit	0	3.243	7.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>419.069</b>	<b>593.621</b>	<b>440.255</b>
Årets driftsresultat	168.427	-11.911	135.668
<b>Likviditetsbudgettet:</b>			
Afskrivninger tillægges igen (er betalt tidligere år)	7.035	7.035	7.035
Netto beløb omprioriteringslån	0	901.418	0
Afdrag prioritetsgæld	-169.000	-154.824	-131.250
<b>Ændring i arbejdskapitalen (underskud på likviditet)</b>	<b>6.462</b>	<b>741.718</b>	<b>11.453</b>
Arbejdskapital primo	614.000	-127.482	-127.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>620.462</b>	<b>614.236</b>	<b>-115.547</b>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>			
Omsætningsaktiver		666.266	
Kortfristet gæld		-52.030	
		<u>614.236</u>	