



Statusbog

Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Ahlefeldt.

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, den 19. april 2016

Bestyrelse

Anne Kirstine Sanggaard
Formand

Jeppe Klewe
Næstformand

Erik Michael Zonkjer

Jens Fog

Simon Ellegaard

Som administrator i Andelsboligforeningen Ahlefeldt skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Administrator

B & T Administration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. maj 2016.

Dirigent
LISBETH BAYER
ADMINISTRATIONSCHEF
B&T ADMINISTRATIONS AKTIESELSKAB
H. C. ANDERSENS BOULEVARD 51
1553 KØBENHAVN V
TLF. 33 12 30 00

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ahlefeldt for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

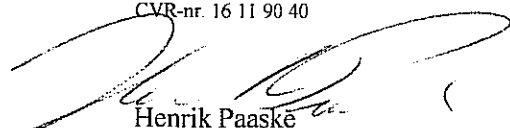
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Ahlefeldt har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2015 - 31. december 2015. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 19. april 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40



Henrik Paaské
Statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Ahlefeldt Nansensgade 41 1366 København K
	CVR-nr.: 83 77 81 13 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelshavere: 22
Ejendommen	Matrikelnr: 402 Nørrevold Kvarter, København
Bestyrelse	Anne Kirstine Sanggaard Jeppe Klewe Erik Michael Zonkjer Jens Fog Simon Ellegaard
Administrator	B & T Administration A/S, H. C. Andersens Boulevard 51, 2., 1553 København V. Tlf. 33 12 30 00
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Bankforbindelse	Danske Bank A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 19. maj 2016

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ahlefeldt 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

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom måles til ejendomsvurdering 1. oktober 2014.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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,

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 fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 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 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 20.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
Boligafgift	1.104.749	1.092.127	1.092.127
Lejeindtægter	52.941	53.000	51.399
Øvrige indtægter	6.650	1.500	1.800
Indtægter i alt	1.164.340	1.146.627	1.145.326
1 Ejendomsskat og forsikringer	-145.342	-150.500	-136.014
2 Forbrugsafgifter og andre faste ejendomsudgifter	-165.883	-163.800	-167.887
3 Renholdelse	-121.493	-100.000	-96.430
4 Vedligeholdelse, løbende	-208.985	-258.827	-154.627
5 Administrationsomkostninger	-116.685	-111.500	-117.548
Omkostninger i alt	-758.388	-784.627	-672.506
Resultat før finansielle poster	405.952	362.000	472.820
6 Finansielle indtægter	201	0	1.486
7 Finansielle omkostninger	-424.025	-362.000	-549.058
Finansielle poster netto	-423.824	-362.000	-547.572
Resultat før skat	-17.872	0	-74.752
Årets resultat	-17.872	0	-74.752
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	-42.000
Overført til "Andre reserver"	0	0	-42.000
Overført restandel af årets resultat	-17.872	0	-32.752
Overført til "Overført resultat"	-17.872	0	-32.752
I alt	-17.872	0	-74.752

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
8	Ejendom	36.000.000	36.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
 Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	2.569	0
	Mellemregning igangværende handler	0	7.319
9	Varmeregnskab	9.671	36.434
10	Andre tilgodehavender	0	67.200
	Periodeafgrænsningsposter	41.476	47.324
	Tilgodehavender i alt	<u>53.716</u>	<u>158.277</u>
11	Likvide beholdninger	<u>491.695</u>	<u>663.779</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>545.411</u>	<u>822.056</u>
	Aktiver i alt	<u>36.545.411</u>	<u>36.822.056</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver		
Egenkapital		
12 Reserve for opskrivning af ejendom	26.250.841	26.250.841
13 Overført resultat	-226.172	-208.300
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>26.024.669</u>	<u>26.042.541</u>
Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>26.024.669</u>	<u>26.042.541</u>
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	10.453.000	10.453.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.453.000</u>	<u>10.453.000</u>
Deposita	10.448	10.448
16 Skyldig skat	0	3.650
17 Anden gæld	57.294	307.945
Periodeafgrænsningsposter	0	4.472
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>67.742</u>	<u>326.515</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.520.742</u>	<u>10.779.515</u>
Passiver i alt	<u>36.545.411</u>	<u>36.822.056</u>
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Eventualforpligtelser		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2015</u>	<u>Budget 2015</u> (ej revideret)	<u>2014</u>
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	110.520	110.500	103.873
Forsikringer	34.822	40.000	32.141
	<u>145.342</u>	<u>150.500</u>	<u>136.014</u>
2. Forbrugsafgifter og andre faste ejendomsudgifter			
Elforbrug fællesarealer	15.690	16.000	14.727
Vandafgift	62.234	65.000	64.193
Renovation, via ejendomsskat	51.554	53.000	52.908
Renhold fortove, via ejendomsskat	29.812	29.800	29.430
Skorstensfejning, via ejendomsskat	1.456	0	1.420
ABF	5.137	0	5.209
	<u>165.883</u>	<u>163.800</u>	<u>167.887</u>
3. Renholdelse			
Viceværtservice	86.994	0	77.401
Graffiti-service	23.659	0	10.246
Måtteservice	5.529	0	5.370
Rengøringsartikler	5.311	0	3.413
Budgetteret renholdelse	0	100.000	0
	<u>121.493</u>	<u>100.000</u>	<u>96.430</u>

Noter

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
4. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	12.275	0	28.647
Murer	6.431	0	20.875
Tømrer/snedker	-13.875	0	9.625
Maler	93.750	0	0
Elektriker	12.238	0	4.750
Glarmester	23.696	0	0
Teknisk bistand	0	0	20.000
Varmeanlæg	8.833	0	32.101
Kloak	0	0	27.259
Låseservice	157	0	0
Porttelefon	29.325	0	2.203
Udendørsarealer	23.196	0	2.476
Småanskaffelser	12.959	0	6.691
Budgetteret vedligeholdelse	0	258.827	0
	208.985	258.827	154.627
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	53.000	53.000	52.250
Udarbejdelse og revision af årsrapport	20.000	20.000	19.125
Valuar	13.500	13.000	13.000
Advokathonorar	12.625	0	10.000
Varmeregnskabshonorar	6.331	7.500	7.500
EDB og kontorartikler	6.893	0	2.743
Gebyrer m.v.	1.604	3.000	2.210
Porto	33	0	27
Generalforsamling, møder og fællesaktiviteter	1.726	0	7.275
Diverse	973	0	3.418
Øvrige budgetterede foreningsudgifter	0	15.000	0
	116.685	111.500	117.548

Noter

	<u>2015</u>	<u>Budget 2015</u> (ej revideret)	<u>2014</u>
6. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	<u>201</u>	<u>0</u>	<u>1.486</u>
	<u>201</u>	<u>0</u>	<u>1.486</u>
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	364.839	362.000	483.228
Låneomkostninger	<u>59.186</u>	<u>0</u>	<u>65.830</u>
	<u>424.025</u>	<u>362.000</u>	<u>549.058</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	9.749.159	9.600.879
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>148.280</u>
Anskaffelsessum 31. december 2015	<u>9.749.159</u>	<u>9.749.159</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	26.250.841	26.399.121
Årets nedskrivning	<u>0</u>	<u>-148.280</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>26.250.841</u>	<u>26.250.841</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.		
9. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-74.104	-55.328
Fjernvarmeomkostning	<u>83.775</u>	<u>91.762</u>
	<u>9.671</u>	<u>36.434</u>
10. Andre tilgodehavender		
Egenbetaling altaner	<u>0</u>	<u>67.200</u>
	<u>0</u>	<u>67.200</u>
11. Likvide beholdninger		
Bestyrelseskonto, Danske Bank 10649862	338	3.519
Erhvervskonto, Danske Bank 2740102322	<u>491.357</u>	<u>660.260</u>
	<u>491.695</u>	<u>663.779</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
12. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2015	26.250.841	26.399.121
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>-148.280</u>
	<u>26.250.841</u>	<u>26.250.841</u>
13. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-208.300	-175.548
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-17.872</u>	<u>-32.752</u>
	<u>-226.172</u>	<u>-208.300</u>
14. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2015	0	42.000
Ifølge resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-42.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Nofer

15. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit 3% obligationslån, inkonv. Opr. tkr. 10.453, afdragsfrit indtil 01.03.2025.	29,25	0	364.839	10.453.000	10.453.000	0	10.181.954
		0	364.839	10.453.000	10.453.000	0	10.181.954

Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån

0

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst 2 indekslån ialt kr. 6.448.000 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien udgør pr. 31.12.2015 kr. 7.029.818. Lånene indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Noter

16. Skyldig skat

Skyldig skat 1. januar 2015	3.650	5.500
Regulering af tidligere års skat	-3.650	0
Betalt skat vedrørende tidligere år	0	-1.850
Skyldig skat vedrørende tidligere år	0	3.650
	0	3.650

17. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	2.835	1.713
Feriepengeforpligtelse	10.669	9.029
Feriepenge, udbetaling for december 2014	0	7.214
Revision	20.000	19.125
Honorar varmeregnskab	0	7.500
HOFOR, varme	20.944	22.941
DONG, el	1.291	1.261
Tilbagehold trappe	0	13.875
Varmeregnskab tidligere år	1.555	0
Tinglysningsgebyr	0	4.320
Renter omprioritering	0	110
Vedligeholdelse	0	10.377
Altanprojekt	0	210.480
	57.294	307.945

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har to ejerpantebreve på i alt 6.440 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

19. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen kan afgive garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

I forbindelse med revision af foreningens årsrapport 2013 er det blevet konstateret, at foreningen har været skattepligtig siden 2001 i forbindelse med lejeindtægt fra TDC. Der er ikke indgivet selvangivelse for regnskabsårene 2001 til 2011, hvorfor der er en skatteforpligtelse for disse indkomstår.

Noter

20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ahlefeldt 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	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2015	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.496	2.496	20	2.496
B2	Erhvervsandele	488	488	2	488
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.984	2.984	22	2.984

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes		Det oprindelige indskud	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)		
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3	I henhold til generalforsamlingsbeslutning.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1978
D2	Ejendommens opførelsesår	1888

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	

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.500.000	17.594

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	92.814	* 12 /	373
H2	Erhvervslejeindtægter	4.412	* 12 /	18
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	14	-25	-6

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	14.342	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.343	
K3	Teknisk andelsværdi	17.685	

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2013	År 2014	År 2015
Felt nr.		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	52	52	70
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	52	52	70

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2013	År 2014	År 2015
Felt nr.		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

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.

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.064	12.064
Valuarvurdering	17.594	17.594
Anskaffelsessum (kostpris)	3.267	3.267
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.343	3.343
Foreslået andelsværdi	14.342	14.342

		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		373
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	4.412 * 12/0	0

Erhvervslejeindtægten består af antenneindtægt.

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	18
Øvrige omkostninger	46
Finansielle poster, netto	36
Afdrag	0
	<hr/>
	100
	<hr/>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	95

Noter

21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 20:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	26.024.669
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	52.500.000
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	-36.000.000
	<u>42.524.669</u>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.453.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.181.954
	<u>42.795.715</u>
	<u>42.795.715</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2015.

Fordelingstal er i alt.	<u>2.319,43</u>
-------------------------	-----------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>18.450,962</u>
-------------------------	-------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2015)	<u>17.698,380</u>
--	-------------------