A/B AMAGERVOLD

CVR-nr. 67 55 40 19

ÅRSRAPPORT 2015

KRESTON CM

Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Medlem af
KRESTON Danmark
KRESTON International

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4-5
Årsrapport 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13-19
Lovkrævede nøgleoplysninger	20-22
Beregning af andelsværdi	23
Sammenligning driftsbudget 2015 og driftsbudget 2016	24

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening	A/B Amagervold	
	CVR-nr.:	67 55 40 19
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jacob Mogens Schneevoigt, formand	
	Marianne Ploug	
	Bettina Lyster	
	Martin Klein	
	Lene Nielsen	
Administrator	DEAS A/S	
	Dirch Passers Allé 76	
	2000 Frederiksberg	
Revisor	Statsaut. revisor Jacob Hjort Petersen	
	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab	
	Adelgade 15	
	1304 København K	
Pengeinstitut	BankNordik	
	Erhvervsafdelingen	
	Amagerbrogade 25	
	2300 København S	

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for A/B Amagervold.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling og pengestrømme 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 6. maj 2016

Bestyrelse

Jacob Mogens Schneevoigt
Formand

Bettina Lyster

Marianne Ploug

M. Klein
Martin Klein

Lene Nielsen

Administrator

DEAS A/S

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2016.

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne af A/B Amagervold

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Amagervold for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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, andelsboligforeningslovens § 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 grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Det er vor 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

A/B Amagervold har i overensstemmelse med god skik for andelsboligforeninger som sammenligningstal i budgetsammenligning for regnskabsåret 2015 medtaget det på generalforsamlingen 21. maj 2015 godkendte budget for 2015 samt medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2016. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Udtalelse om bestyrelsens beretning

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsens beretning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsens beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 6. maj 2016

KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 39 46 31 13

Jacob Hjort Petersen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Amagervold er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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 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 krævende nøgleoplysninger, at give oplysninger om andelenes værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De på side 24 anførte, ureviderede budgettalt 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 ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen værdiansættes til seneste valuarvurdering. Værdiregulering af dagsværdien henføres til reserve for dagsværdi på ejendomme. De præcise købsomkostninger og forbedringsudgifter i årene 1982-2008 kendes ikke. Efter bestyrelsens bedste skøn udgør disse kr. 20.000.000.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger 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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutninger.

Realkreditlån

Realkreditlån måles til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal 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 på side 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015	2014
INDTÆGTER			
Boligafgifter	1	4.025.143	3.941.651
Lofts- og kælderleje		30.450	25.800
Øvrige indtægter	2	122.789	85.536
		4.178.382	**4.052.987**
OMKOSTNINGER			
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer	3	-743.209	-1.086.411
Gårdlaug		-148.385	-115.266
Kabel TV og internet	4	-190.872	-180.856
Renholdelse	5	-220.152	-281.840
Vedligeholdelse, løbende	6	-399.813	-611.215
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-720.452	-363.807
Administrationsomkostninger	8	-299.960	-278.591
		-2.722.843	**-2.917.986**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**1.455.539**	**1.135.001**
Finansielle indtægter	9	4.675	13.244
Finansielle omkostninger	10	-699.720	-714.796
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**-695.045**	**-701.552**
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT		**760.494**	**433.449**
Skat for året	11	-6.694	0
ÅRETS RESULTAT		**753.800**	**433.449**
Forslag til resultatdisponering			
Hensættelse til vedligeholdelse af ejendom		-3.600.000	-200.000
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		753.800	433.449
Betalte prioritetsafdrag		-349.704	-336.797
Overført restandel af årets resultat		**-3.195.904**	**-103.348**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2015	2014
Grunde og bygninger	12	91.000.000	75.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 70.000.000			
Materielle anlægsaktiver		**91.000.000**	**75.000.000**
ANLÆGSAKTIVER		**91.000.000**	**75.000.000**
Tilgodehavender andelshavere		0	66.319
Tilgodehavender vedrørende salg andele		404.723	1.109.880
Tilgodehavender forsikring		20.938	92.931
Andre tilgodehavender		0	20.977
Varmeregnskab		43.523	134.193
Forudbetalte omkostninger		49.676	86.997
Periodeafgrænsningsposter		13.435	35.667
Tilgodehavender		**532.295**	**1.546.964**
Likvide beholdninger	13	**5.067.356**	**5.113.778**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**5.599.651**	**6.660.742**
AKTIVER		**96.599.651**	**81.660.742**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2015	2014
Andelskapital		1.207.110	1.207.110
Reserve for dagsværdi, ejendomme		63.594.716	47.594.716
Overført resultat		9.393.397	12.212.625
	14	**74.195.223**	**61.014.451**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		5.000.000	1.400.000
ANDRE RESERVER	15	**5.000.000**	**1.400.000**
EGENKAPITAL		**79.195.223**	**62.414.451**
Realkreditlån	16	16.081.475	16.471.553
Huslejedeposita		7.178	7.178
Langfristede gældsforpligtelser		**16.088.653**	**16.478.731**
Realkreditlån forfalden 2016	16	363.106	349.704
Leverandører af tjenesteydelser		48.611	106.261
Anden gæld	17	42.452	43.415
Skat for året		987	0
Deponering salg andele m.v.		835.705	2.245.950
Hensat til indvendig vedligeholdelse	18	24.914	22.230
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.315.775**	**2.767.560**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**17.404.428**	**19.246.291**
PASSIVER		**96.599.651**	**81.660.742**
Eventualposter	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgletal	21		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015	2014
Driftsresultat	1.455.539	1.135.001
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	**1.455.539**	**1.135.001**
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i omsætningsaktiver	1.014.669	-1.376.072
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-1.466.174	1.681.671
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	**1.004.034**	**1.440.600**
Finansielle indbetalinger	4.675	13.244
Finansielle udbetalinger	-699.720	-714.796
Skat, betalt i året	-5.707	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	**303.282**	**739.048**
Afdrag realkreditlån	-349.704	-336.797
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	**-349.704**	**-336.797**
Ændringer i likvider	**-46.422**	**402.251**
Likvider 1. januar	5.113.778	4.711.527
LIKVIDER 31. DECEMBER	**5.067.356**	**5.113.778**

NOTER

		2015	2014
1	**BOLIGAFGIFTER OG LEJEINDTÆGTER**		
	Boligafgifter	3.568.371	3.466.210
	Boligafgifter erhverv	420.324	420.324
	Boligandelsafgift Københavns Kommune	36.448	55.117
		4.025.143	**3.941.651**
2	**ØVRIGE INDTÆGTER**		
	Ventelistegebyrer	6.750	2.300
	Mobilmast	25.000	28.982
	Moderniseringstillæg	1.767	589
	Vaskeriindtægter	75.276	53.665
	Øvrige indtægter	13.996	0
		122.789	**85.536**
3	**SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER**		
	Ejendomsskatter	190.196	535.075
	Ejendomsforsikringer m.v.	81.450	71.946
	Renovation	169.156	166.175
	Vandafgifter	221.060	225.130
	Elektricitet	65.973	74.762
	Regulering varmeregnskab	1.134	-475
	Renhold fortov m.v.	14.240	13.798
		743.209	**1.086.411**
4	**KABEL-TV OG INTERNET**		
	Kabel-TV, You See	187.503	177.655
	IT og internet	3.369	3.201
		190.872	**180.856**
5	**RENHOLDELSE**		
	Løn vicevært	11.299	95.284
	Sociale omkostninger	269	1.438
	Trappevask og øvrig rengøring	208.584	181.930
	Vinduespolering	0	3.188
		220.152	**281.840**

NOTER

		2015	2014
6	**VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE**		
	Serviceabonnement, elevator	37.746	83.144
	Serviceabonnement, vaskeriautomater	16.004	15.768
	Abonnement m.v., Graffiti	8.625	8.415
	VVS	93.844	289.180
	Elinstallationer	61.417	38.186
	Lyskilder, pærer m.v.	0	3.161
	Elevatorer	0	34.250
	Vaskerianlæg	41.064	42.409
	Vaskeriomkostninger, sæbe	31.850	15.828
	Låseservice	0	6.947
	Opgange, vinduer og døre	93.208	14.297
	Selvrisiko skader	0	15.702
	Nyanskaffelser	6.109	41.605
	Navneskilte	1.600	-300
	Forsikringsskader	5.662	0
	Indvendig vedligeholdelse	2.684	2.623
		399.813	**611.215**

7	**VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING**		
	Tag og hætter	150.250	0
	Kloak	0	11.166
	Faldstammer og stigestrenge	161.145	262.484
	Ventiludskiftning, varmeprojekt	277.941	0
	Renovering badeværelse	0	37.662
	Dørtelefoner	0	9.410
	Maler	131.116	43.085
		720.452	**363.807**

NOTER

		2015	2014
8	**ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER**		
	Administrationshonorar	129.262	107.749
	Anden administration	21.000	17.862
	Revisionshonorar	36.000	35.250
	Valuar	15.000	18.750
	Varmeregnskabshonorar	39.978	32.174
	Vedligeholdelsesplan	0	15.000
	Møder, generalforsamlinger m.v.	28.109	20.784
	Vederlag bestyrelse	12.266	13.086
	Telefon bestyrelse	6.827	5.551
	Gaver	853	408
	Forsikringer	4.207	4.207
	Kontorartikler m.v.	2.327	1.041
	Gebyrer	4.131	6.729
		299.960	**278.591**
9	**FINANSIELLE INDTÆGTER**		
	Bankrenter	4.675	13.244
		4.675	**13.244**
10	**FINANSIELLE OMKOSTNINGER**		
	Prioritetsgæld	699.720	714.506
	Bank	0	32
	Øvrige renteudgifter	0	258
		699.720	**714.796**
11	**SKAT FOR ÅRET**		
	Skat af årets resultat	987	0
	Korrektion skat tidligere år	5.707	0
		6.694	**0**

NOTER

	2015	2014
12 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger		
Købspris	4.300.000	4.300.000
Forbedringer primo	23.105.284	23.105.284
Forbedringer i året	0	0
Kostpris 31. december	**27.405.284**	**27.405.284**
Opskrivning 1. januar	47.594.716	47.594.716
Årets opskrivning	16.000.000	0
Værdiregulering 31. december	**63.594.716**	**47.594.716**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**91.000.000**	**75.000.000**
Seneste offentlige ejendomsvurdering	70.000.000	70.000.000

EJENDOMMENES BELIGGENHED

Amagerbrogade 9 A og 9 B
Flinterenden 1-3-5-7
Markmandsgade 4

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 2. februar 2016 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, MDE & valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 70.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,4%. 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.

Et eksempel kan illustrere dette. En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betalte 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr. investering.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,4% til 4,9% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 9,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 7,692 til kr. 53,774.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

NOTER

	2015	2014
13 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Kassebeholdning	0	89
Bank Nordik 3050 520950	2.010.047	2.060.598
Bank Nordik 3053 33992	10	10
Jyske Bank 1339301	758.993	758.993
Sydbank 1009418	761.002	760.531
Danske Bank 4748 866957	9.061	9.061
Danske Bank 4183 114956	753.185	753.185
Danske Bank 1111 0290	6.510	6.502
Arbejdernes Landsbank 5323 0521156	768.548	764.809
	5.067.356	**5.113.778**
14 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Saldo 1. januar	1.207.110	1.207.110
Andelskapital 31. december	**1.207.110**	**1.207.110**
Reserve for dagsværdi, ejendomme		
Reserve 1. januar	47.594.716	47.594.716
Opskrivning i året	16.000.000	0
Reserve 31. december	**63.594.716**	**47.594.716**
Overført resultat		
Overført 1. januar anslået	12.212.625	12.247.607
Betalte prioritetsafdrag	349.704	336.797
Forslag til årets overførsel	-3.195.904	-103.348
	9.366.425	**12.481.056**
Kursregulering realkreditlån	26.972	-268.431
Overført resultat 31. december	**9.393.397**	**12.212.625**
15 ANDRE RESERVER		
Hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo 1. januar	1.400.000	1.200.000
Årets ændring hensættelser	3.600.000	200.000
Saldo 31. december	**5.000.000**	**1.400.000**
ANDRE RESERVER	**5.000.000**	**1.400.000**

NOTER

		2015	2014
16 REALKREDITLÅN			
Nykredit kontantlån, 2042	1)	15.946.200	16.295.904
Kursregulering		498.381	525.353
		16.444.581	**16.821.257**
Heraf kortfristede gældsforpligtelser		363.106	349.704
Langfristede gældsforpligtelser		16.081.475	16.471.553
Restgæld efter 5 år		13.986.084	14.408.133
Realkreditlån til kursværdi		16.444.581	16.821.257

1) Kontantlån 3,7784%, restløbetid 26 år.

17 ANDEN GÆLD		
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP	0	3.557
Skyldige omkostninger i øvrigt	4.252	0
Skyldige påkravsgebyrer m.v.	2.200	4.858
Revisor	36.000	35.000
	42.452	**43.415**

18 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	22.230	19.607
Årets henlæggelse	2.684	2.623
	24.914	**22.230**

19 EVENTUALPOSTER M.V.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

20 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 16.444.581, er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 91.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret skadesløsbreve nom. kr. 300.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør kr. 91.000.000.

NOTER

21 NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Amagervold anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør følgende:

	Antal	Fordelings-areal (kvm)
Andelsboliger	89	5.701
Erhvervsandelslejemål	4	796
Vaskeri	0	47
	93	**6.544**

Beregnede nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel
Offentlig ejendomsvurdering	70.000.000	10.774
Valuarvurdering	91.000.000	14.006
Anskaffelsessum (kostpris)	27.405.284	4.218
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.804.777	1.817
Foreslået andelsværdi	74.195.223	11.420

	Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	632
Erhvervsboligafgift pr. udleje erhvervs-kvm	528

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	%
Vedligeholdelsesomkostninger	30
Øvrige omkostninger	43
Finansielle poster, netto excl. kurstab og låneomkostninger	18
Afdrag	9
	100,00

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	**100,00**

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		31.12.15		31.12.14	31.12.13
		Antal	BBR Areal m²	BBR Areal m²	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	89	5.701	5.701	5.701
B2	Erhvervsandele	4	796	796	796
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	47	47	47
B6	**I alt**	**93**	**6.544**	**6.544**	**6.544**

		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		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				IR

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår:	1937

		Ja	**Nej**
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	
			Anvendt værdi pr 31.12.15 kr.	kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		91.000.000	13.906
			Anvendt værdi pr 31.12.15 kr.	kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		5.000.000	764
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5,49%	

		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	297.364	x12	/6.497	626
H2	Erhvervslejeindtægter	35.027	x12	/6.497	74
H3	Boliglejeindtægter	0	x12	/6.497	-

		2015	2014	2013
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J	Årets resultat pr andels-m² de sidste tre år	117,05	66,72	45,04

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	11.420
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.817
K3	Teknisk andelsværdi (afrundet)	13.237

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		2015	2014	2013
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	61	93	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	110	56	79
M3	Vedligeholdelse i alt	**171**	**149**	**156**

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81%

		2015	2.014	2013
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år	61	59	57

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, handelsværdi

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		79.195.223
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	16.444.581	
Prioritetsgæld, kursværdi	16.444.581	0
Reserve		-5.000.000
		74.195.223

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2015

Værdi pr. indskudt andelskrone	74.195.223 / 1.207.100	61,466

Bestyrelsen anbefaler at andelskronen på 61,466 vedtages, for at opnå en stabil udvikling i andelskronen.

Den enkelte andelsværdi fås herefter ved at gange andelsindskuddet med faktor 61,466. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud, men ekskl. værdi af forbedringer m.v. vedrørende den enkelte lejlighed.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 21. maj 2015		49,913

Beregning efter den offentlige vurdering

Beregningsværdi, hvor ejendommen er indregnet til valuarvurdering		74.195.223
Ejendommen indregnet til valuarvurdering	-91.000.000	
Ejendommen indregnet til offentlig vurdering	70.000.000	-21.000.000
		53.195.223
Værdi pr. indskudt andelskrone	53.195.223 / 1.207.100	44,069

BUDGETSAMMENLIGNING 2016

	Faktisk 2015	Budget 2015 (Ej revideret)	Budget 2016 (Ej revideret)
Indtægter			
Boligafgifter, andelshavere	3.568.371	3.568.368	3.568.368
Boligafgifter erhverv	420.324	420.324	420.324
Boligleje og forskelsafgift Københavns Kommune	36.448	35.000	38.000
Lofts- og kælderleje	30.450	26.000	31.000
Ventelistegebyrer	6.750	6.000	7.000
Mobilmast	25.000	25.000	25.000
Vaskeriindtægter	75.276	55.000	65.000
Øvrige indtægter	15.763	0	0
Renteindtægter	4.675	0	0
Indtægter i alt	**4.183.057**	**4.135.692**	**4.154.692**
Udgifter			
Rente:			
Nykredit 3,5%, 2042	699.720	699.729	684.367
	699.720	**699.729**	**684.367**
Driftsudgifter:			
Ejendomsskatter	190.196	190.196	202.749
Renovation	169.156	169.156	154.155
Vandafgifter	221.060	250.000	240.000
Elektricitet	65.973	100.000	71.000
Drift vaskeri	41.064	5.000	46.000
Regulering varmeregnskab	1.134	0	0
Renhold fortov m.v.	14.240	14.240	14.490
Forsikringer	81.450	79.000	82.000
Kabel tv. og internet	190.872	185.000	200.000
Vicevært m.v.	11.568	0	0
Trappevask m.v. (Ejendomsservice fra 2015)	208.584	203.120	220.000
Gårdlaug	148.385	110.000	110.000
Løbende vedligeholdelser	358.749	600.000	500.000
Vedligeholdelser, genopretning og renovering	720.452	150.000	0
	2.422.883	**2.055.712**	**1.840.394**
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	129.262	128.000	130.000
Anden administration	21.000	7.500	20.000
Advokat/vedligeholdelsesplan	0	40.000	20.000
Revision	36.000	36.000	36.000
Valuar	15.000	18.750	15.000
Varmeregnskabshonorar	39.978	32.000	40.000
Bestyrelsesudgifter/generalforsamling	47.202	45.000	45.000
Gebyrer	4.131	10.000	20.000
Diverse udgifter	7.387	1.000	10.000
	299.960	**318.250**	**336.000**
Udgifter i alt	**3.422.563**	**3.073.691**	**2.860.761**
Årets resultat	**760.494**	**1.062.001**	**1.293.931**
Skat	6.694	0	1.000
	753.800	**1.062.001**	**1.292.931**
Hensættelser til renoveringer	-3.600.000	-200.000	-200.000
Afdrag realkreditlån	-349.704	-349.704	-363.106
Årets nettoresultat	**-3.195.904**	**512.297**	**729.825**

I ovenstående budget er ikke medtaget et større VVS projekt på ca. kr. 8.500.000.