DATAREVISION
Registrerede revisorer

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR

A/B Garvergården
Tåsingegade 27 A / Masnedøgade 2 - 10
2100 København Ø
cvr. nr.: 25 33 86 18

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2015 - 31.12.2015

16. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	2
Administratorpåtegning	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter til årsrapporten	13-18
Nøgletal og udvalgte informationer	19
Andelskroneberegning	20-22
Lovpligtige nøgleoplysninger	23-24

A/B Garvergården

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn:	A/B Garvergården Tåsingegade 27 A / Masnedøgade 2 - 10 2100 København Ø www.garvergaarden.dk
Bestyrelse:	Steen Christophersen Kasper Strange Jan Rasmussen Helle Basse Larsen Lars Erik Larsen Jakob Ertner Nikolaj Vinterberg Nissen
Suppleant:	Anja Rask Mikkelsen Esben Poulsen
Administrator:	Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision:	DataRevision Pile Allé 29 2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 14 / 4 2016

Dirigent:

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator i A/B Garvergården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 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.

København, den 23/3/2016

Administrator

Datea A/S
Bettina Andersen

A/B Garvergården

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Garvergården.

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 2015 – 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 23/3/2016

Bestyrelsen

Steen Christophersen
Formand

Kasper Strange

Jan Rasmussen

Helle Basse Larsen

Lars Erik Larsen

Jakob Ertner

Nikolaj Vinterberg Nissen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Garvergården
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Garvergården for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015, der 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
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 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 - fortsat

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 og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 23/3/2016

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:
Årsrapporten for Andelsboligforeningen Garvergården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 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.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter
Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 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 med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN
Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år

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

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat
Foreningens 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.

Nøgletal
De i note 19 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige 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. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2015 - 31. DECEMBER 2015

	Note	Realiseret 2015 i kr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Boligafgift		5.406.101	5.348	5.441
Lejeindtægter, beboelse		408.452	458	378
Lejeindtægter, erhverv		329.276	323	334
Vaskeriindtægter og udlejning fælleshus		60.328	70	60
Indtægter i alt		**6.204.157**	**6.199**	**6.213**
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	898.038	901	944
Forbrugsafgifter	2	568.746	629	603
Renholdelse	3	406.899	415	415
Vedligeholdelse, løbende	4	376.432	440	450
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	508.098	900	1.500
Foreningsomkostninger	6	182.352	202	200
Øvrige foreningsomkostninger	7	107.192	81	81
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel	10	56.202	56	0
Omkostninger i alt		**3.103.959**	**3.624**	**4.193**
Resultat før finansielle poster		**3.100.198**	**2.576**	**2.020**
Finansielle indtægter		0	0	0
Finansielle omkostninger	8	2.627.737	2.733	1.729
Finansielle poster, netto		**2.627.737**	**2.733**	**1.729**
Resultat før skat		**472.461**	**-157**	**291**
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		**472.461**	**-157**	**291**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm.".		200.000	-400	-600
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning		-732.392	-750	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld		1.009.318	1.009	873
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-56.202	-56	0
Overført restandel af årets resultat		51.737	40	18
Disponeret i alt		**472.461**	**-157**	**291**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Aktiver	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 935 Udenbys Klædebo Kvarter Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2014 udgør kr. 250.000.000	9	70.855.179	70.855
Inventar og driftsmateriel	10	0	56
Anlægsaktiver		**70.855.179**	**70.911**
Mellemregning andelshavere, igangværende salg		16.850	9
Forudbetalte omkostninger		35.677	32
Øvrige tilgodehavender		34.324	41
Tilgodehavender		**86.851**	**82**
Likvide beholdninger	11	**7.659**	**8**
Omsætningsaktiver		**94.510**	**90**
Aktiver		**70.949.689**	**71.002**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Passiver	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Andelsindskud		2.755.200	2.708
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		0	0
Overført resultat m.v.		4.070.350	2.403
	12	**6.825.550**	**5.111**
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		600.000	400
Andre reserver	13	**600.000**	**400**
Egenkapital		**7.425.550**	**5.511**
Prioritetsgæld	15	61.045.661	61.314
Kassekredit Jyske Bank, maksimum kr. 4.000.000		89.743	2.743
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		1.873.239	994
Varmeregnskab, igangværende	14	72.077	9
Øvrig gæld	17	208.945	202
Deposita		234.474	228
Gældsforpligtelser	16	**63.524.139**	**65.491**
Passiver		**70.949.689**	**71.002**
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015

	Note	Realiseret 2015 i kr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter		783.044	783	835
Forsikringer og abonnementer		114.994	118	109
		898.038	**901**	**944**
Forbrugsafgifter	2			
Vandafgift		256.632	300	280
Renovation		186.852	189	183
Elforbrug fællesarealer		125.262	140	140
		568.746	**629**	**603**
Renholdelse	3			
Viceværtsløn m.v.		361.696	365	365
Ejendomsservice, afløsning		8.687	5	5
Saltning		2.772	10	10
Øvrig renholdelse, vinduespolering		33.744	35	35
		406.899	**415**	**415**
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager		67.611		
Tagreparation		6.342		
Elektriker		15.346		
Elektriker, portinstallation		9.296		
Låseservice og navneskilte		5.815		
Ventilationsanlæg		9.872		
Varmeanlæg		76.748		
Vaskeriudgifter		43.020	40	50
Gård, have og vej		53.912		
Maskindrift		4.024		
Hårde hvidevarer		7.854		
Nyanskaffelser, havemøbler		34.071		
Teknisk bistand, ingeniør m.fl.		42.521		
Budgetpost			400	400
		376.432	**440**	**450**

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015

	Note	Realiseret 2015 i kr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Tømrer snedker og maler, udskiftning af vinduer..		508.098		
Budgetpost.....			900	1.500
		508.098	**900**	**1.500**
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		114.018	114	116
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.000	18	19
Revisor, ekstraarbejder, møder.....		13.152	20	20
Varmeregnskabshonorar, Brunata.....		32.730	35	35
Porto og PBS gebyrer m.v.....		3.677	10	5
Kontorartikler m.v.....		775	5	5
		182.352	**202**	**200**
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		25.900	26	26
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		18.303	15	15
Udgifter fælleslokale inkl varme.....		15.177	20	20
Småanskaffelser fælleslokale.....		31.444	0	0
Telefon og it-udgifter, inventar.....		12.630	20	20
Tomgangsleje lejlighed nr. 49.....		3.738	0	0
		107.192	**81**	**81**
Finansielle omkostninger	8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		1.832.822	1.833	1.649
Renteudgifter kassekredit i bank.....		62.523	150	80
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		732.392	750	0
		2.627.737	**2.733**	**1.729**

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 935 Udenbys Klædebo Kvarter	9		
Kostpris pr. 1.1.2015		70.855.179	70.855
Tilgang		0	0
Afgang		0	0
Kostpris pr. 31.12.2015		70.855.179	70.855
Opskrivninger pr. 1.1.2015		0	0
Årets opskrivning		0	0
Tilbageført opskrivning		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2015		**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015		**70.855.179**	**70.855**
Inventar og driftsmateriel	10		
Kostpris pr. 1.1.2015		743.650	744
Tilgang			
Afgang			
Kostpris pr. 31.12.2015		**743.650**	**744**
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2015		687.448	631
Årets afskrivning		56.202	56
Afgang af afskrivninger			
Akkumulerede afskrivninger pr. 31.12.2015		**743.650**	**687**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015		**0**	**56**
Forventet levetid		5-10 år	5-10 år
Likvide beholdninger	11		
Kassebeholdninger		7.659	8
		7.659	**8**

NOTER TIL BALANCEN

Egenkapital — Note 12

	Andels-indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2015	2.708.450	0	2.402.789
Tilgang nye andele, bolig nr 49	46.750		
Tillægsværdi nye andele, netto			1.395.100
Tilbageført opskrivning af ejendom		0	
Overført til andre reserver			0
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning			-732.392
Betalte afdrag på prioritetsgæld			1.009.318
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.			-56.202
Overført restandel af årets resultat			51.737
Saldo pr. 31.12.2015	**2.755.200**	**0**	**4.070.350**

Andre reserver — Note 13

	Reserve for at imødegå værdiforringelser	Reserve til vedligeholdelse af ejendom
Saldo pr. 1.1.2015	0	400.000
Overført fra "overført resultat"	0	200.000
Saldo pr. 31.12.2015	**0**	**600.000**

	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Varmeregnskab	14		
Indbetalt a conto		299.284	288
Afholdte omkostninger til fjernvarme		227.207	278
		72.077	9

NOTER TIL BALANCEN

		Note			
Prioritetsgæld:		**15**			
	Restgæld 1.1.2015	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2015	Kursværdi 31.12.2015
1. BRF 3,1% F5	6.834.040	335.931	236.888		
2. BRF 3,7% kontantlån	23.835.173	231.048	496.421		
3. BRF 1,8% F5	24.290.000		551.451	24.290.000	25.422.396
4. BRF 2,8% kontantlån	6.355.000	156.733	208.767	6.198.267	6.106.155
5. BRF 2,3% kontantlån		285.606	339.295	24.027.394	22.822.562
6. BRF 3,1% kontantlån				6.530.000	6.526.687
	61.314.213	1.009.318	1.832.822	61.045.661	60.877.800

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. BRF 3,1% F5
Lånet er omlagt til lån nr. 6

2. BRF 3,7% kontantlån
Lånet er omlagt til lån nr. 5

3. BRF 1,8% F5
F5-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 1,8203%, der er låst fast frem til 1.4.2019, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.4.2019.

4. BRF 2,8% kontantlån
Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,7976% frem til år 2042, hvor lånet er tilbagebetalt.

5. BRF 2,3% kontantlån
Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,2840% frem til år 2045, hvor lånet er tilbagebetalt.

6. BRF 3,1% kontantlån
Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 3,1144% frem til år 2045, hvor lånet er tilbagebetalt.

Gældsforpligtelser **16**
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 60.172.773 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015 i kr.	20 i t
Øvrig gæld	17		
Alka forsikring		6.305	
Guldager A/S, elektrolyse		3.125	
HG Service A/S, kloak		30.238	
Assurance Partner A/S		4.163	
Elektricitet		24.340	
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelsen		29.600	
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance		28.850	
Skyldig a-skat mv		43.018	
Øvrige gældsposter		7.946	
Skyldig moms		31.360	
		208.945	

Eventualforpligtelser 18

Sikkerhedsstillelser:
Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 5.200.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold:
Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekreditten i banken eller gælden i kreditforeningen.

Ejendommen er delvist momsregistreret

Afgivne garantier:
Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:
I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervslejemål ikke v ophøre med skattepligten. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

NOTER TIL BALANCEN

	Note
Nøgletal	19

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Garvergården anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal fra stiftelsen udgør følgende:

Boligtype	**Antal**	**Areal m²**
Andelsboliger	65	5.510,40
Boliglejemål	6	429,10
Erhvervslejemål	2	364,90
Fælleshus og beboervaskeri på i alt 220 m²	2	
	75	**6.304,40**

Beregnede nøgletal for foreningen:	**Kr. pr. m² andel**	**Kr. pr. m² total**
Offentlig ejendomsvurdering	45.369	39.655
Valuarvurdering	-	-
Ejendommens anskaffelsessum pr m²	12.858	11.239
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.511	
Foreslået andelsværdi	25.000	
Reserver uden for andelsværdi	8.888	

	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr m²	987
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m²	887
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m²	902

Omkostninger m.v. i pct	**I pct.**
Vedligeholdelsesomkostninger	13
Øvrige omkostninger	33
Finansielle poster, netto	39
Afdrag	15
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter	**87**

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Beregning af andelsværdi	20		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		6.825.550	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-70.855.179		
Ejendom, offentlig vurdering	250.000.000	179.144.821	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	61.045.661		
Prioritetsgæld, kursværdi	-60.877.800	167.861	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		-48.378.232	
		137.760.000	
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31.12.2015			
	137.760.000		
Andelsværdi pr. m²	5.510	**25.000,00**	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28.4.2015)			20.000,00

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Tåsingegade 27 A, 1.	84,7	42.350	2.117.500
2	Tåsingegade 27 A, 2.	84,7	42.350	2.117.500
3	Tåsingegade 27 A, 3.	84,7	42.350	2.117.500
4	Tåsingegade 27 A, 4.	84,7	42.350	2.117.500
5	Tåsingegade 27 A, 5.	84,7	42.350	2.117.500
6	Masnedøgade 2 A, 1, 11.	88,2	44.100	2.205.000
7	Masnedøgade 2 A, 1, 12.	97,5	48.750	2.437.500
8	Masnedøgade 2 B, 1, 11.	87,8	43.900	2.195.000
9	Masnedøgade 2 B, 1, 12.	88,2	44.100	2.205.000
10	Masnedøgade 2 C, 1, 11.	94,6	47.300	2.365.000
11	Masnedøgade 2 C, 1, 12.	96,8	48.400	2.420.000
12	Masnedøgade 2 D, st, 1.	92,3	46.150	2.307.500
13	Masnedøgade 2 D, st, 2.	85,4	42.700	2.135.000
15	Masnedøgade 2 D, 1. 12.	85,4	42.700	2.135.000
16	Masnedøgade 2 D, 2, 21.	92,3	46.150	2.307.500
17	Masnedøgade 2 D, 2, 22.	85,4	42.700	2.135.000
18	Masnedøgade 2 E, st, 1.	95,5	47.750	2.387.500
19	Masnedøgade 2 E, 1, 11.	84,7	42.350	2.117.500
20	Masnedøgade 2 E, 1, 12.	95,5	47.750	2.387.500
21	Masnedøgade 2 E, 1, 21.	84,7	42.350	2.117.500
22	Masnedøgade 2 E, 1, 22.	95,5	47.750	2.387.500
23	Masnedøgade 6 A, 1, 11.	88,2	44.100	2.205.000
24	Masnedøgade 6 A, 1, 12.	89,2	44.600	2.230.000
25	Masnedøgade 6 A, 1, 13.	102,9	51.450	2.572.500
26	Masnedøgade 6 A, 1, 14.	89,5	44.750	2.237.500
27	Masnedøgade 6 A, 2, 21.	70,1	35.050	1.752.500
28	Masnedøgade 6 A, 2, 22.	76	38.000	1.900.000
29	Masnedøgade 6 A, 2, 23.	84,6	42.300	2.115.000
30	Masnedøgade 6 B, st, 1.	76,8	38.400	1.920.000
32	Masnedøgade 6 C, st, 1.	80,3	40.150	2.007.500
34	Masnedøgade 6 D, st, 1.	91,3	45.650	2.282.500
35	Masnedøgade 6 D, st, 2.	76,2	38.100	1.905.000
36	Masnedøgade 6 E, 1, 11.	89,7	44.850	2.242.500
37	Masnedøgade 6 E, 2, 21.	84,7	42.350	2.117.500
38	Masnedøgade 6 E, 2, 22.	111,1	55.550	2.777.500
39	Masnedøgade 6 F, 1, 11.	52,3	26.150	1.307.500
40	Masnedøgade 6 F, 1, 12.	67,6	33.800	1.690.000
41	Masnedøgade 6 F, 1, 13.	53,8	26.900	1.345.000

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
42	Masnedøgade 10, 1, 101.	102,1	51.050	2.552.500
43	Masnedøgade 10, 1, 102.	101,5	50.750	2.537.500
44	Masnedøgade 10, 1, 103.	87,9	43.950	2.197.500
45	Masnedøgade 10, 1, 104.	81,1	40.550	2.027.500
46	Masnedøgade 10, 1, 105.	83,3	41.650	2.082.500
47	Masnedøgade 10, 1, 106.	96,2	48.100	2.405.000
48	Masnedøgade 10, 1, 107.	96	48.000	2.400.000
49	Masnedøgade 10, 1, 108.	93,5	46.750	2.337.500
50	Masnedøgade 10, 1, 109.	96,2	48.100	2.405.000
51	Masnedøgade 10, 1, 110.	88,8	44.400	2.220.000
52	Masnedøgade 10, 2, 201.	78,7	39.350	1.967.500
53	Masnedøgade 10, 2, 202.	50,4	25.200	1.260.000
55	Masnedøgade 10, 2, 204.	69,7	34.850	1.742.500
56	Masnedøgade 10, 2, 205.	69,4	34.700	1.735.000
58	Masnedøgade 10, 2, 207.	69,7	34.850	1.742.500
59	Masnedøgade 10, 2, 208.	51,5	25.750	1.287.500
60	Masnedøgade 10, 2, 209.	64,9	32.450	1.622.500
62	Masnedøgade 10, 3, 302.	87	43.500	2.175.000
63	Masnedøgade 10, 3, 303.	87	43.500	2.175.000
64	Masnedøgade 10, 3, 304.	96,4	48.200	2.410.000
65	Masnedøgade 10, 3, 305.	96,4	48.200	2.410.000
66	Masnedøgade 10, 3, 306.	94,6	47.300	2.365.000
67	Masnedøgade 10, 3, 307.	80,1	40.050	2.002.500
68	Masnedøgade 10, 3, 308.	80,8	40.400	2.020.000
69	Masnedøgade 10, 3, 309.	80,2	40.100	2.005.000
70	Masnedøgade 10, 3, 310.	79,3	39.650	1.982.500
71	Masnedøgade 10, 3, 311.	90,1	45.050	2.252.500
		5.510,4	**2.755.200**	**137.760.000**

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2015
Seneste regnskabsperiode	2015

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger	65	5.510
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	6	397
B4	Erhvervslejemål	2	364
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	2	220
B6	**I alt**	**75**	**6.491**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?		X		
C3	*Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*				

D1	Foreningens stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	1897 og 1988

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	*Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:*		

	Sæt kryds	Anskaffelse sprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		Kr	Gns kr pr m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	250.000.000	38.515
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	48.978.232	7.546
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Opkrævet for december 2015	Gns. kr pr andels-m² pr år
H1	Boligafgift	987
H2	Erhvervslejeindtægter	60
H3	Boliglejeindtægter	69

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m² (sidste 3 år)	101	234	86

		Gns. kr pr andels-m²
K1	Andelsværdi	25.000
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	11.511
K3	**Teknisk andelsværdi**	**36.511**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m²)	67	56	58
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m²)	32	36	78
M3	**Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²)**	**99**	**92**	**136**

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	10%

		%
P1	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)	75%

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
R	Årets afdrag pr andels-m² (sidste 3 år)	81	167	183