

Revisors
eksemplar



A/B MIDDELFARTSGÅRDEN

CVR-nr. 27 46 13 36

ÅRSRAPPORT 2015

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

INDHOLD

	Side
Bestyrelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13-20
Lovkrævede nøgleoplysninger	21-23
Andelskroneopgørelse	24
Budgetsammenligning	25
Værdi andelsbeviser	26-28

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening

A/B Middelfartsgården

CVR-nr.: 27 46 13 36

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jan Jakobsen, formand

Bo Frandsen

Annemette Sønderby

Hanne Bartroff

Per Thygesen Christensen

Rikke Steffensen

Administrator

Datea A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Revisor

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Adelgade 15

1304 København K

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Erhverv, Servicecentret

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 17. marts 2016

Bestyrelse



Jan Jakobsen
Formand



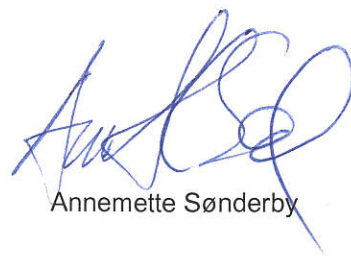
Hanne Bartroff



Bo Frandsen



Per Thygesen Christensen



Annemette Sønderby



Rikke Steffensen

Administrator

Datea A/S

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 11/4 2016.



Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne af A/B Middelfartsgården

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Middelfartsgården for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance egenkapitalopgørelse 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 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 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 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.

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 årsregnskabslovens, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

A/B Middelfartsgården har i overensstemmelse med god skik for andelsboligforeninger, som sammenligningstal i budgetsammenligning for regnskabsåret 2015, medtaget det på generalforsamlingen 29. april 2015 godkendte resultatbudget for 2015 samt medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2016. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 17. marts 2016

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13


Jacob Hjort Petersen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Middelfartsgården 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. 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

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 25 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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

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 fremførelse, 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 29, 5. indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrørende foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt. Foreningen har anvendt større beløb til vedligeholdelser end de lovpligtige, hvorfor der ikke er nogen forpligtelser til Grundejernes Investeringsfond.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse 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 proventuet 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 afdrags-tiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse 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 fremførelse.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De lovkrævede 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 note 24 visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår på side 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015	2014
INDTÆGTER			
Boligafgift		5.070.651	5.012.637
Lejeindtægter	1	677.472	718.683
Øvrige indtægter	2	10.600	2.672
		5.758.723	5.733.992
OMKOSTNINGER			
Ejendomsskatter og forsikringer	3	-495.700	-478.943
Forbrugsafgifter	4	-707.791	-656.064
Renholdelse	5	-500.086	-370.334
Vedligeholdelse, løbende	6	-512.044	-414.600
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-28.314	-461.201
Administrationsomkostninger	8	-270.639	-251.829
Øvrige foreningsomkostninger	9	-90.142	-90.709
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	-32.855	-36.063
		-2.637.571	-2.759.743
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		3.121.152	2.974.249
Finansielle indtægter	10	1.804	14.442
Finansielle omkostninger	11	-2.269.494	-2.244.043
FINANSIELLE POSTER, NETTO		-2.267.690	-2.229.601
RESULTAT FØR SKAT		853.462	744.648
Skat af årets resultat	12	0	0
ÅRETS RESULTAT		853.462	744.648
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		853.462	744.648
Overført til reserver for vedligeholdelse		-2.000.000	-2.500.000
Betalte prioritetsafdrag		-897.897	-781.006
Amortisering af kurstab på obligationslån		50.290	50.274
Tillægsværdi, salg andele		717.047	695.133
Overført restandel af årets resultat		-1.277.098	-1.790.951

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2015	2014
Grunde og bygninger		148.500.000	145.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 8. januar 2016 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 62.000.000			
Materielle anlægsaktiver	13	148.500.000	145.000.000
ANLÆGSAKTIVER		148.500.000	145.000.000
Varmeregnskab 2015/16		144.945	145.191
Tilgodehavende andelshavere		99.122	78.773
Andre tilgodehavender	14	128.106	68.641
Tilgodehavender		372.173	292.605
Likvide beholdninger	15	2.956.597	4.231.210
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.328.770	4.523.815
AKTIVER		151.828.770	149.523.815

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2015	2014
Andelsindskud		3.819.500	3.780.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		73.611.220	70.161.220
Overført resultat m.v.		1.255.012	1.684.503
	16	78.685.732	75.626.223
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	17	5.600.000	3.600.000
ANDRE RESERVER		5.600.000	3.600.000
EGENKAPITAL		84.285.732	79.226.223
Realkreditlån	18	65.824.425	66.663.059
Huslejedeposita		106.203	105.006
Langfristede gældsforpligtelser		65.930.628	66.768.065
Kortfristet del af realkreditlån	18	891.252	900.225
Gæld til andelshavere		28.380	4.452
Forudbetalt husleje		63.791	63.023
Leverandører af tjenesteydelser	19	213.527	1.749.244
Anden gæld	20	9.914	376.661
Varmeregnskab 2014/15		101.274	100.507
Hensat til indvendig vedligeholdelse	21	304.272	335.415
Kortfristede gældsforpligtelser		1.612.410	3.529.527
GÆLDSFORPLIGTELSE		67.543.038	70.297.592
PASSIVER		151.828.770	149.523.815
Eventualforpligtelser	22		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Nøgletal	24		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015	2014
Driftsresultat	3.121.152	2.974.249
Reguleringer:		
Ændring hensat til renovering	0	0
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	3.121.152	2.974.249
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender	-79.568	-19.562
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-1.908.144	1.585.775
Ændring i huslejedepositum	1.197	-8.942
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	1.134.637	4.531.520
Finansielle indbetalinger	1.804	14.442
Finansielle udbetalinger	-2.219.204	-2.193.769
Pengestrømme fra ordinær drift	-1.082.763	2.352.193
Betalt selskabsskat	0	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	-1.082.763	2.352.193
Køb af anlægsaktiver	-50.000	-7.548.080
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-50.000	-7.548.080
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-897.897	-785.800
Optagelse realkreditlån	0	4.000.000
Låneomkostninger til amortisering	0	-45.480
Indskud, andelshavere, andelskapital	39.000	40.000
Tillægsværdi nye andele	717.047	695.133
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-141.850	3.903.853
Ændringer i likvider	-1.274.613	-1.292.034
Likvider 1. januar	4.231.210	5.523.244
LIKVIDER 31. DECEMBER	2.956.597	4.231.210
Kassebeholdning	2.549	3.096
Indestående bank	1.508.149	3.105.108
Saldo kassekredit	1.445.899	1.123.006
	2.956.597	4.231.210

NOTER

	2015	2014
1 LEJEINDTÆGTER		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	488.918	529.749
Lejeindtægter, erhvervslejemål	135.031	134.779
Lejerabat	-5.500	0
Lejeindtægt, kælder	59.023	54.155
	677.472	718.683
2 ANDRE INDTÆGTER		
Ventelistegebyrer	10.200	0
Andre indtægter	400	2.672
	10.600	2.672
3 EJENDOMSKATTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter	311.226	292.505
Ejendomsforsikringer m.v.	184.474	186.438
	495.700	478.943
4 FORBRUGSAFGIFTER		
Renovation	252.841	250.622
Vandafgifter	304.560	303.148
Elektricitet	149.140	101.178
Rottebekæmpelsesgebyr	1.250	1.116
	707.791	656.064
5 RENHOLDELSE		
Lønninger og feriepenge	61.358	65.088
Viceværterfirma	343.656	209.948
Trappevask	0	26.590
Vinduespolering	4.280	5.313
Snerydning	30.080	29.519
Rengøringsmidler	40.525	24.479
Container	15.936	8.267
Fjernelse grafitti	2.607	625
Diverse	1.644	505
	500.086	370.334

NOTER

	2015	2014
6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE		
Abonnement, elevator	76.162	107.443
Abonnement, vaskerimaskiner	26.551	19.803
Abonnement, skadedyr	0	1.540
Tilsyn, udkald mv.	14.583	16.402
Leasing vaskerimaskiner	34.791	33.700
Kloak	47.220	3.382
Vinduer og døre	35.277	41.963
Varmeanlæg	17.336	0
VVS	8.283	71.999
Tag	9.969	967
Indvendige gulve og vægge	23.843	22.259
Elevatorer	108.983	66.775
Vaskerianlæg	40.224	0
Elinstallationer	9.714	14.361
Fællearealer/gård m.m.	31.389	12.173
Tagrender og nedløb	27.125	0
Diverse	0	909
Dørskilte	594	924
	512.044	414.600
7 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Udskriftning vinduer	0	26.500
Kælder	0	28.114
Centralvarmepumpe og radiatorer	0	32.735
Cykelstativer	0	12.250
VVS, nye faldstammer og rør	0	34.377
Tag	0	69.062
Renovering af tagryg	28.314	200.000
Udgifter i forbindelse med vandskade og skimmel	0	25.000
Sanitet og hårdehvidevarer	0	33.163
	28.314	461.201

NOTER

	2015	2014
8 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	122.358	120.918
Anden administration	-273	3.482
Revisionshonorar	46.875	46.000
Regulering revisorhonorar tidligere år	0	2.750
Advokathonorar samt sagsomkostninger	6.875	11.885
Varmeregnskabshonorar	14.617	42.187
EDB udgifter	9.031	2.680
Kontingenter	13.793	16.122
Tab på lejere m.v.	48.117	461
Diverse	9.246	5.344
	270.639	251.829
9 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER		
Bestyrelsesudgifter	9.577	9.425
Bestyrelseshonorar	33.300	25.900
Generalforsamlinger	2.540	4.557
Ingeniør- og arkitekthonorar	23.475	5.000
Andelseftersyn	0	6.259
Mælger i forbindelse med udlejning	12.500	30.818
Valuarhonorar	8.750	8.750
	90.142	90.709
10 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Bankrenter	1.804	14.442
	1.804	14.442
11 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	2.209.177	2.183.799
Amortisering, prioritetsgæld	50.290	50.274
Bankomkostninger og gebyrer	10.027	9.970
	2.269.494	2.244.043

NOTER

	2015	2014
12 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	0	0
13 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger		
Købesum	66.550.000	66.550.000
Købsomkostninger	400.700	400.700
Juridisk og teknisk assistance	340.000	340.000
Tilgang 2014 og 2015, VVS projekt	7.598.080	7.548.080
Kostpris 31. december	74.888.780	74.838.780
Saldo 1. januar	70.161.220	72.709.300
Årets opskrivning	3.450.000	-2.548.080
Værdiregulering 31. december	73.611.220	70.161.220
Regnskabsmæssig værdi 31. december	148.500.000	145.000.000
Seneste offentlige ejendomsvurdering	62.000.000	62.000.000

EJENDOMMENES BELIGGENHED

Middelfartgade 6, 8 og 10
Vardegade 22 og 24
Ringkøbinggade 1, 3 og 5
Holstebrogade 7 og 9

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 8. januar 2016 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 62.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,71%. 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 betale 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 3,71% til 4,21% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 17,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 4,62 til kr. 15,48.

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

NOTER

	2015	2014
14 ANDRE TILGODEHAVENDER		
Forudbetalte omkostninger	103.063	31.148
Forsikringstilgodehavende	25.043	37.493
	128.106	68.641
15 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Kassebeholdning, kasserer	2.549	3.096
Nykredit Bank	1.445.899	381.203
Danske Bank	742.675	741.803
Jyske Bank	0	783.523
BRF Bank	0	787.371
Sydbank	0	768.362
Alm. Brand Bank	765.474	765.852
	2.956.597	4.231.210
16 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Overført 1. januar	3.780.500	3.740.500
Årets indbetalinger	39.000	40.000
Andelskapital 31. december	3.819.500	3.780.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		
Overført 1. januar	70.161.220	72.709.300
Årets henlæggelse	3.450.000	-2.548.080
Reserve 31. december	73.611.220	70.161.220
Overført resultat		
Overført 1. januar	1.684.503	2.744.722
Betalte prioritetsafdrag	897.897	781.006
Amortisering af kurstab på obligationslån	-50.290	-50.274
Forslag til årets overførsel	-1.277.098	-1.790.951
Overført resultat 31. december	1.255.012	1.684.503

NOTER

	2015	2014
17 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	0	0
Årets hensættelse	86.814	92.790
Årets anvendelse	-49.307	-961.564
Overført til § 18 B	-37.507	868.774
Saldo 31. december	0	0
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	-813.242	-22.486
Regulering primo	0	-1.494
Saldo vedrørende solgte lejligheder	78.119	2.153
Årets henlæggelse	80.136	85.573
Årets anvendelse	3.916	-8.214
Overført fra § 18	37.507	-868.774
Saldo 31. december	-613.564	-813.242
Hensættelse til renoveringer		
Saldo 1. januar	3.600.000	1.100.000
Årets ændring hensættelser	2.000.000	2.500.000
Saldo 31. december	5.600.000	3.600.000
HENSÆTTELSER	5.600.000	3.600.000
18 REALKREDITLÅN		
BRF Rentetilpasningslån, 2,61% 1)	45.224.400	45.224.400
BRF kontantlån, 2,98% 2)	13.994.508	14.595.580
BRF kontantlån, 2,40% 3)	3.766.165	3.925.819
BRF Rentetilpasningslån, 1,25% 4)	4.312.845	4.450.016
Amortisering	-582.241	-632.531
	66.715.677	67.563.284
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	891.252	900.225
Langfristede gældsforpligtelser	65.824.425	66.663.059
Restgæld efter 5 år	53.613.014	56.947.944
Realkreditlån til kursværdi	68.626.840	71.568.906

1) Rentetilpasningslån F5, afdragsfrit indtil ultimo 2016, hvor der også skal rentetilpasses.
Restløbetid 21 år.

2) Kontantlån med restløbetid på 17 år og 6 måneder

3) Kontantlån med restløbetid 18 år og 9 måneder.

4) Rentetilpasningslån F6 med afdrag rentetilpasses 1. oktober 2021. Restløbetid 23 år og 9 måneder.

NOTER

	2015	2014
19 LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER		
Willis	89.540	0
Administrea	0	133.192
Finn L & Davidsen	0	1.486.464
Leverandører af tjenesteydelser under kr. 50.000	123.987	129.588
	213.527	1.749.244
20 ANDEN GÆLD		
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP	2.366	4.112
Feriepengeforpligtelse	7.500	7.500
Skyldige feriepenge	48	0
Renovering af tagryg	0	200.000
Datea	0	165.049
	9.914	376.661
21 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	335.415	342.958
Tilbageført solgte lejligheder	-53.858	-10.133
Årets henlæggelse	32.855	36.063
Afholdte omkostninger	-10.140	-33.473
	304.272	335.415

22 EVENTUALPOSTER M.V.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Operationel leasing

Foreningen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler vedrørende 2 vaskemaskiner, 2 tørretumblere og sæbedoseringsanlæg for følgende beløb:

Restløbetid i 20 mdr. med en gennemsnitlig månedssydelse på kr. 2.840, i alt kr. 56.800. I 2016 betales kr. 34.080.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningsstiftelse 6. november 2003. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 20 lejligheder siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 10 lejligheder til ikke-medlemmer.

23 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 68.626.840 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 148.500.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 14.500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 148.500.000.

NOTER

24 NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Middelfartsgården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de areal-baserede 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	104	7.639
Boliglejemål	10	733
Erhvervslejemål	3	220
	117	8.592

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel	Pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	62.000.000	8.116	7.216
Valuarvurdering	148.500.000	19.440	17.284
Anskaffelsessum (kostpris)	74.888.780	9.803	8.716
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	64.214.268	8.406	7.474
Foreslået andelsværdi	76.774.569	10.050	
Reserver uden for andelsværdi	5.600.000	733	

	Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	664
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	667
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	614

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

Vedligeholdelsesomkostninger	9
Øvrige omkostninger	36
Finansielle poster, netto	39
Afdrag	15
	100

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	88
---	-----------

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	31.12.15	31.12.14	31.12.13
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	104	7.619	7.461
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	10	665	823
B4 Erhvervslejemål	3	232	232
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0
B6 I alt	117	8.516	8.516

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved C1 opgørelse af andelsværdien		x		
Hvilket fordelingstal benyttes ved C2 opgørelse af boligafgiften		x		
Hvis andet, beskrives C3 fordelingstallet her				IR

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	2003
D2 Ejendommens opførelsesår:	1936

	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. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		148.500.000 *)	17.438
		Anvendt værdi pr 31.12.15 kr.	kr. pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		5.600.000	658
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		3,77%	
		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	423.274	x12	/7.619
H2 Erhvervslejeindtægter	10.676	x12	/7.619
H3 Boliglejeindtægter	40.126	x12	/7.619
		2015	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år		112,02	98,75
			25,74
			kr. pr. m ²
K1 Andelsværdi			10.077
K2 Gæld - omsætningsaktiver			8.428
K3 Teknisk andelsværdi (afrundet)			18.505

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2015	2014	2013
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	60	49	52
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3	54	68
M3 Vedligeholdelse i alt	63	103	120

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 55%

	2015	2014	2013
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	118	104	87

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		84.285.732
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	66.715.677	
Prioritetsgæld, kursværdi	68.626.840	-1.911.163
		82.374.569
Reservation til fremtidig vedligeholdelse		-5.600.000
		76.774.569

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2015

Værdi pr. indskudt andelskrone (afrundet)	$\frac{76.774.569}{3.819.500}$	20,10
---	--------------------------------	-------

Bestyrelsen anbefaler at andelskronen på 20,10 vedtages.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2015.		18,94
--	--	-------

DRIFTSBUDGET 2016

	Faktisk 2015	Budget 2015 ej revideret	Budget 2016 ej revideret
Indtægter			
Boligafgifter, andelshavere	5.070.651	5.066.329	5.206.270
Lejeindtægter, excl. indvendig vedligeholdelse	450.563	456.152	456.000
Erhvervsleje	135.031	140.000	190.000
Andre indtægter	10.600	5.000	5.000
Renteindtægter	1.804	10.000	0
	5.668.649	5.677.481	5.857.270
Udgifter			
Renter:			
Prioritetsrenter			
Stående lån (45.224.400)	1.438.661	1.438.661	1.438.661
Fastforrentet lån (4.000.000)	125.574	125.574	120.342
Fastforrentet lån (15.469.000)	510.610	510.611	489.014
Rentetilpasningslån (5.000.000)	134.332	129.205	89.417
Amortisering	50.290	50.291	48.419
Bankomkostninger	10.027	12.000	12.000
	2.269.494	2.266.342	2.197.853
Driftsudgifter:			
Ejendomsskatter	311.226	311.226	331.765
Renovation m.v.	252.841	251.477	238.861
Vandafgifter	304.560	300.000	300.000
El fællesarealer	149.140	130.000	150.000
Rottebekæmpelsesgebyr	1.250	1.364	1.371
Forsikringer	184.474	185.000	103.063
Vicevært, trappevask mv.	470.006	375.000	475.000
Snerydning	30.080	30.000	30.000
Abonnementer og leasing	137.504	160.000	140.000
Vedligeholdelser løbende	374.540	500.000	375.000
Vedligeholdelser renovering	28.314	500.000	775.000
	2.243.935	2.744.067	2.920.060
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	122.358	130.000	130.000
Anden administration	-273	18.000	18.000
Valuar	8.750	8.750	10.000
Advokat samt sagsomkostninger	6.875	10.000	10.000
Revision	46.875	46.000	46.875
Varmeregnskabshonorar	14.617	24.500	24.500
Tilstandsrapport, andelseftersyn mv	35.975	0	0
Bestyrelsesudgifter/generalforsamlinger	45.417	40.000	50.000
Kontingenter	13.793	25.000	15.000
Diverse udgifter	66.394	5.000	5.000
	360.781	307.250	309.375
Udgifter i alt	4.874.210	5.317.659	5.427.288
Resultat før ekstraordinære poster	794.439	359.822	429.982
Avance salg andelsboliger	717.047	700.000	0
Årets resultat	1.511.486	1.059.822	429.982
Afdrag på prioritetsgæld	-897.897	-900.225	-891.252
ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT	613.589	159.597	-461.270
Boligafgift pr. m ² 1/1-30/6		665,06	665,06
Boligafgift pr. m ² 1/7-31/12		665,06	698,31

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 20,10

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
1	Holstebrogade 7, st th	78	39.000	783.900
2	Holstebrogade 7, 1 th	78	39.000	783.900
3	Holstebrogade 7, 2 th	78	39.000	783.900
4	Holstebrogade 7, 3 th	78	39.000	783.900
5	Holstebrogade 7, 4 th	78	39.000	783.900
6	Holstebrogade 7, 5 th	78	39.000	783.900
7	Holstebrogade 7, st tv	78	39.000	783.900
8	Holstebrogade 7, 1 tv	78	39.000	783.900
9	Holstebrogade 7, 2 tv	78	39.000	783.900
10	Holstebrogade 7, 3 tv	78	39.000	783.900
12	Holstebrogade 7, 5 tv	78	39.000	783.900
13	Holstebrogade 9, st th	78	39.000	783.900
14	Holstebrogade 9, 1 th	78	39.000	783.900
15	Holstebrogade 9, 2 th	78	39.000	783.900
16	Holstebrogade 9, 3 th	78	39.000	783.900
17	Holstebrogade 9, 4 th	78	39.000	783.900
18	Holstebrogade 9, 5 th	78	39.000	783.900
19	Holstebrogade 9 st. tv.	78	39.000	783.900
20	Holstebrogade 9, 1 tv	78	39.000	783.900
21	Holstebrogade 9, 2 tv	78	39.000	783.900
22	Holstebrogade 9, 3 tv	78	39.000	783.900
23	Holstebrogade 9, 4 tv	78	39.000	783.900
24	Holstebrogade 9, 5.tv	78	39.000	783.900
25	Middelfartsgade 10, 1 th	80	40.000	804.000
27	Middelfartsgade 10, 3 th	80	40.000	804.000
28	Middelfartsgade 10, 4 th	80	40.000	804.000
29	Middelfartsgade 10, 5 th	80	40.000	804.000
32	Middelfartsgade 10, 2 tv	62	31.000	623.100
33	Middelfartsgade 10, 3 tv	62	31.000	623.100
34	Middelfartsgade 10, 4 tv	62	31.000	623.100
35	Middelfartsgade 10, 5 tv	62	31.000	623.100
36	Middelfartsgade 8, st th	48	24.000	482.400
37	Middelfartsgade 8, 1 th	48	24.000	482.400
38	Middelfartsgade 8, 2 th	96	48.000	964.800
39	Middelfartsgade 8, 3 th	48	24.000	482.400
40	Middelfartsgade 8, 4 th	48	24.000	482.400

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 20,10

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
41	Middelfartsgade 8, 5 th	48	24.000	482.400
42	Middelfartsgade 8, st tv	76	38.000	763.800
43	Middelfartsgade 8, 1 tv	48	24.000	482.400
45	Middelfartsgade 8, 3 tv	48	24.000	482.400
46	Middelfartsgade 8, 4 tv	48	24.000	482.400
47	Middelfartsgade 8, 5 tv	48	24.000	482.400
48	Middelfartsgade 6, st th	104	52.000	1.045.200
49	Middelfartsgade 6, 1 th	95	47.500	954.750
50	Middelfartsgade 6, 2 th	80	40.000	804.000
52	Middelfartsgade 6, 4 th	80	40.000	804.000
53	Middelfartsgade 6, 5 th	80	40.000	804.000
54	Middelfartsgade 6, 1 tv	64	32.000	643.200
55	Middelfartsgade 6, 2 tv	88	44.000	884.400
56	Middelfartsgade 6, 3 tv + th	160	80.000	1.608.000
57	Middelfartsgade 6, 4 tv	88	44.000	884.400
58	Middelfartsgade 6, 5 tv	88	44.000	884.400
59	Vardegade 24, st th	78	39.000	783.900
60	Vardegade 24, 1 th	78	39.000	783.900
61	Vardegade 24, 2 th	78	39.000	783.900
62	Vardegade 24, 3 th	78	39.000	783.900
63	Vardegade 24, 4 th	78	39.000	783.900
64	Vardegade 24, 5 th	78	39.000	783.900
65	Vardegade 24, st tv	80	40.000	804.000
67	Vardegade 24, 2 tv	80	40.000	804.000
68	Vardegade 24, 3 tv	88	44.000	884.400
69	Vardegade 24, 4 tv	80	40.000	804.000
70	Vardegade 24, 5 tv	80	40.000	804.000
72	Vardegade 22, 1 th	79	39.500	793.950
73	Vardegade 22, 2 th	79	39.500	793.950
74	Vardegade 22, 3 th	79	39.500	793.950
75	Vardegade 22, 4 th	79	39.500	793.950
76	Vardegade 22, 5 th	79	39.500	793.950
77	Vardegade 22, st tv	78	39.000	783.900
79	Vardegade 22, 2 tv	78	39.000	783.900
80	Vardegade 22, 3 tv	78	39.000	783.900

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 20,10

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
81	Vardegade 22, 4 tv	78	39.000	783.900
82	Vardegade 22, 5 tv	78	39.000	783.900
83	Ringkøbinggade 1, st th	74	37.000	743.700
84	Ringkøbinggade 1, 1 th	78	39.000	783.900
85	Ringkøbinggade 1, 2 th	78	39.000	783.900
86	Ringkøbinggade 1, 3 th	78	39.000	783.900
87	Ringkøbinggade 1, 4 th	78	39.000	783.900
88	Ringkøbinggade 1, 5 th	78	39.000	783.900
89	Ringkøbinggade 1, st tv	78	39.000	783.900
90	Ringkøbinggade 1, 1 tv	74	37.000	743.700
92	Ringkøbinggade 1, 3 tv	74	37.000	743.700
93	Ringkøbinggade 1, 4 tv	74	37.000	743.700
94	Ringkøbinggade 1, 5 tv	74	37.000	743.700
95	Ringkøbinggade 3, st th	48	24.000	482.400
96	Ringkøbinggade 3, 1 th	48	24.000	482.400
97	Ringkøbinggade 3, 2 th	48	24.000	482.400
98	Ringkøbinggade 3, 3 th	48	24.000	482.400
99	Ringkøbinggade 3, 4 th	48	24.000	482.400
100	Ringkøbinggade 3, 5 th + tv	96	48.000	964.800
101	Ringkøbinggade 3, 1 tv	48	24.000	482.400
102	Ringkøbinggade 3, 2 tv	48	24.000	482.400
103	Ringkøbinggade 3, 3 tv	48	24.000	482.400
106	Ringkøbinggade 5, st th	85	42.500	854.250
108	Ringkøbinggade 5, 2 th	85	42.500	854.250
109	Ringkøbinggade 5, 3 th	85	42.500	854.250
110	Ringkøbinggade 5, 4 th	85	42.500	854.250
111	Ringkøbinggade 5, 5 th	85	42.500	854.250
112	Ringkøbinggade 5, st tv	57	28.500	572.850
113	Ringkøbinggade 5, 1 tv	57	28.500	572.850
114	Ringkøbinggade 5, 2 tv	57	28.500	572.850
115	Ringkøbinggade 5, 3 tv	57	28.500	572.850
116	Ringkøbinggade 5, 4 tv	57	28.500	572.850
117	Ringkøbinggade 5, 5 tv	57	28.500	572.850
		7.639	3.819.500	