

Andelsboligforeningen

Hostrups Have

Hostrups Have 1 - 33, 2 - 62, 1954 Frederiksberg C

Falkoner Allé 80, 2000 Frederiksberg

Rolighedsvej 6 - 10, 1958 Frederiksberg C

Skt. Nikolai Vej 11 - 15, 1953 Frederiksberg C

CVR-nr. 30458788

Årsrapport for 2015

8. regnskabsår

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

Sortedam Dossering 43

2200 København N

Tlf.: 35 35 43 00

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	24
Andelsværdiberegning	29
Pengestrømsopgørelse	30

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Beliggende

Hostrups Have 1 - 33, 2 - 62, 1954 Frederiksberg C
Falkoner Allé 80, 2000 Frederiksberg
Rolighedsvej 6 - 10, 1958 Frederiksberg C
Skt. Nikolai Vej 11 - 15, 1953 Frederiksberg C

CVR-nr. 30458788

matr. nr. 57 b m.fl. , Frederiksberg

Bestyrelse

Ulrik Kjeldsen
Birger Püschl
Michala Gauguin
Børge Tamsmark
Jonas Gauguin
Frederic Maigaard
Bo Jul Jeppesen

Administrator

Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N
Tlf.: 35 35 43 00

Revision

Statsautoriseret Revisor Lars Rasmussen
Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Tåstrup
Tlf.: 43 50 50 50

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2016

Dirigent:

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2015 for Andelsboligforeningen Hostrups Have.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter med de tilpasninger i klassifikation og opstilling samt indregning og måling, der er en konsekvens af, at foreningen ikke på det nuværende finansieringsgrundlag kan fortsætte driften i 2016.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det foreliggende budget for 2016 til godkendelse på generalforsamlingen udviser overskridelse af bevilgede kreditfaciliteter. Årsregnskabet er derfor aflagt efter realisationsprincipper, da forudsætningerne for foreningens fortsatte drift ikke er tilstede. Vi henviser til beskrivelsen heraf i note 1.

Der er ikke ud over hvad der fremgår af note 1 indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2016

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

København, den 29. marts 2016

Bestyrelsen:

Ulrik Kjeldsen

Birger Püschl

Michala Gauguin

Børge Tamsmark

Jonas Gauguin

Frederic Maigaard

Bo Jul Jeppesen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hostrups Have

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hostrups Have for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 samt 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Som det fremgår af note 1, har foreningen opgjort sine aktiver til nettorealiseringsværdi som følge af manglende finansieringsmuligheder. I note 1 er det beskrevet, at selskabets ejendom er indregnet til nettorealiseringsværdi i henhold til valuarvurdering af 11. april 2015. Vi tager forbehold for den eventuelle mer- eller mindreværdi, der følger af, at der ikke foreligger en aktuel valuarvurdering, der tager højde for udviklingen på ejendomsmarkedet og ejendommens aktuelle vedligeholdelsesstand. Herudover kan et eventuelt tvangs salg af ejendommen i forbindelse med de manglende forudsætninger for fortsat drift medføre, at ejendommen ikke kan realiseres til den indregnede værdi, hvilket vi ligeledes tager forbehold for.

Herudover er det beskrevet i note 1, at afhændelsesomkostninger ikke er indregnet, da disse ikke kan opgøres pålideligt på nuværende tidspunkt, hvorfor vi tager forbehold for indvirkningen heraf på foreningens aktiver, passiver og egenkapital.

Fortsættes

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet, fortsat

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvoraf fremgår, at foreningen ikke har de fornødne kreditfaciliteter til at gennemføre de fornødne aktiviteter i løbet af 2016.

Som det fremgår af årsregnskabets note 1, fremlægger bestyrelsen et driftsbudget for 2016 for generalforsamlingen, der med den planlagte aktivitet, herunder efter bestyrelsens opfattelse uopsættelige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom, overskrider de nuværende kreditrammer.

Ledelsen har foretaget en samlet vurdering af de i note 1 bekræftede usikkerheder og efterfølgende begivenheder, og konkluderer heri, at årsregnskabet ikke længere kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. Vi har ikke fundet anledning til at anfægte denne vurdering, og henviser til de i note 1 nævnte usikkerheder vedrørende indregning af nettorealiseringsværdier pr. 31. december 2015.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 29. marts 2016

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
cvr. nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hostrups Have er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter med de tilpasninger i klassifikation og opstilling samt indregning og måling, der er en konsekvens af, at forudsætningerne for foreningens fortsatte drift ikke er tilstede.

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. andelsboliglovens § 6, stk. 8, at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet årsregnskabet aflægges efter realisationsprincipper, dvs. aktiver og passiver opgøres til nettorealisationsværdier, for prioritetsgældens vedkommende dog fortsat til amortiseret kostpris, og ikke indfrielsesværdi.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset praksisændringen, og som følge af, at afviklingsomkostningerne ikke kan opgøres pålideligt på nuværende tidspunkt, er sådanne omkostninger ikke indregnet.

Da de indgåede swapaftaler indeholder stigende rentetrappe, er renteomkostningerne afledt af disse aftaler indregnet med en gennemsnitlig rentesats, således at der tillægges en beregnet merrente i de perioder, hvor den aktuelle rentesats ligger under gennemsnitsrenten, og et fradrag i form af en beregnet mindre rente i de fremtidige perioder, hvor den aftalte rentesats ligger over gennemsnitsrenten.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. 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 vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld og bankgæld.

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (rentetrappeswaps) samt beregnet, anslået merrente som følge af rentetrappen. Modposten til den beregnede merrente på rentetrappeswaps er indregnet direkte på foreningens egenkapital, da renteswappens dagsværdi allerede tager højde for rentetrappen. Renteomkostningen på rentetrappeswaps er herefter indregnet i resultatopgørelsen med den gennemsnitlige rente.

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 resultatdisponeringen 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 mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, nedskrivning af ejendom, merrente rentetrappeswaps mv.).

Balancen

Aktiver

Aktiver indregnes til nettorealiseringsværdier.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af Indgåede aftaler om rentesikring (rentetrappeswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien anføres som opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien, men da foreningen anvender kostpris (andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a) til beregning af maksimal andelskroneværdi, indregnes renteswaps til kostpris, svarende til kr. 0.

Nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 24 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Resultatopgørelse for 2015

		Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift og moderniseringstillæg	2	59.359.505	59.361.000	57.603.565
Lejeindtægter	3	6.261.929	6.179.000	6.162.421
Vaskeri, nettoudgifter		68.150	65.000	-20.405
Andre indtægter	4	304.831	261.000	294.045
Indtægter i alt		<u>65.994.415</u>	<u>65.866.000</u>	<u>64.039.626</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	5	3.415.840	3.511.000	3.256.642
Forbrugsafgifter	6	3.093.882	3.393.000	3.197.059
Renholdelse	7	1.778.337	1.946.000	1.775.987
Vedligeholdelse, løbende	8	2.601.635	2.000.000	3.325.271
Vedligeholdelse, genopretning og renoverin	9	0	0	866.057
Foreningsomkostninger	10	2.897.243	4.906.000	2.854.358
Beboerlokale		65.063	76.000	70.844
Indvendig vedligeholdelse for lejere		13.873	74.000	68.965
Afskrivninger inventar mv.		39.600	152.000	152.330
Nedskrivning ejendom		0	0	408.862.833
Omkostninger i alt		<u>13.905.473</u>	<u>16.058.000</u>	<u>424.430.346</u>
Resultat før finansielle poster		<u>52.088.942</u>	<u>49.808.000</u>	<u>-360.390.720</u>
Finansielle indtægter	11	77.906	60.000	71.702
Finansielle omkostninger	12	60.762.840	49.850.000	63.927.043
Finansielle poster, netto		<u>60.684.934</u>	<u>49.790.000</u>	<u>63.855.341</u>
Resultat før skat		-8.595.992	18.000	-424.246.061
Skat af årets resultat		0	0	54.522
Årets resultat		<u>-8.595.992</u>	<u>18.000</u>	<u>-424.300.583</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		0	0	0
Beregnet merrente rentetrappeswap		-9.101.232	0	-13.486.771
Nedskrivning ejendom		0	0	-408.862.833
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-39.600	-152.000	-152.330
Overført restandel af årets resultat		544.840	170.000	-1.798.649
		<u>-8.595.992</u>	<u>18.000</u>	<u>-424.300.583</u>
Disponeret i alt		<u>-8.595.992</u>	<u>18.000</u>	<u>-424.300.583</u>

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Balance

pr. 31. december

	note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Omsætningsaktiver			
Ejendommen, matr. nr. 57 b m.fl.			
Frederiksberg	13	745.000.000	745.000.000
Nedskrevet værdi pr. 31. december 2015 i h.t. valuarvurdering pr. 11. april 2015. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 1.140.000.000.			
Inventar, driftsmateriel mv.	14	<u>197.998</u>	<u>237.598</u>
		745.197.998	745.237.598
Beregnet bindingspligt Grundejernes Investeringsfond		5.883.828	5.320.992
Restancer		97.766	254.310
Andre tilgodehavender	15	381.084	95.071
Varmeregnskab	19	257.087	655.819
Forudbetalte omkostninger		189.307	237.567
Likvide beholdninger	16	<u>93</u>	<u>6.939</u>
Omsætningsaktiver		<u>752.007.163</u>	<u>751.808.296</u>
Aktiver i alt		<u><u>752.007.163</u></u>	<u><u>751.808.296</u></u>

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Balance

pr. 31. december

	note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Andelsindskud		29.044.900	28.913.750
Overført resultat mv.		<u>-1.118.855.311</u>	<u>-1.169.985.426</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>-1.089.810.411</u>	<u>-1.141.071.676</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	17	<u>-1.089.810.411</u>	<u>-1.141.071.676</u>
Gældsforpligtelser			
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		5.883.828	5.320.992
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	18	1.786.536.833	1.837.862.841
Nykredit erhvervslån, max. kr. 44.000.000		41.879.704	42.601.911
Deposita, lejere		2.004.545	1.768.363
Beregnet feriepengeforpligtelse		128.000	138.000
Indvendig vedligeholdelse lejere	20	669.996	635.797
Forudbetalt boligafgift og husleje		1.240.959	1.248.631
Selskabsskat		181.224	181.224
Øvrig gæld	21	<u>3.292.485</u>	<u>3.122.213</u>
Gældsforpligtelser	22	<u>1.841.817.574</u>	<u>1.892.879.972</u>
Passiver		<u>752.007.163</u>	<u>751.808.296</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	23		
Nøgleoplysninger	24		
Beregning af andelsværdi	25		
Pengestrømsopgørelse	26		

Noter

Note 1. Manglende forudsætninger for fortsat drift - efterfølgende begivenheder samt usikkerhed ved indregning og måling

Manglende forudsætninger for fortsat drift

Bestyrelsen har udarbejdet resultat-, balance- og likviditetsbudget for 2016, som fremlægges til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2016.

Budgettet tager udgangspunkt i uændret boligafgift i forhold til 2015, og indeholder vedligeholdelsesomkostninger i henhold til ajourført vedligeholdelsesplan for ejendommen, udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S i 2015 samt forventede rådgiveromkostninger til retssag vedrørende rentetrappeswaps samt juridisk rådgivning vedrørende forhandlinger med Nykredit om foreningens økonomiske situation.

Selv hvis vedligeholdelsesomkostninger og rådgiveromkostninger holdes på et absolut minimum, medfører foreningens rentebyrde - herunder betalinger vedrørende rentetrappeswaps i henhold til den aftalte rentetrappe - at foreningen overskrider rammen for de nuværende kreditfaciliteter væsentligt.

For at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2016, herunder efter ledelsens vurdering uopsættelige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom i henhold til foreliggende vedligeholdelsesplan og konstateret vedligeholdelseefterslæb, er der behov for en udvidelse af de nuværende rammer for foreningens kreditfaciliteter.

Nykredit har ikke ønsket at bevilge den fornødne udvidelse af kreditmaksimum på foreningens driftskredit.

På denne baggrund har foreningens ledelse vurderet, at forudsætningerne for fortsat drift ikke længere er til stede, hvorfor årsregnskabet for 2015 aflægges efter realisationsprincipper.

Efterfølgende begivenheder

Markedsværdien af foreningens renteswapaftaler udgjorde pr. 29. februar 2016 kr. - 895,5 mio. ifølge opgørelse fra Nykredit, dvs. en forværring af markedsværdien på kr. 160,8 mio. i forhold til markedsværdien pr. 31. december 2015.

Usikkerhed ved indregning og måling

Da forudsætningerne for fortsat drift ikke er til stede som følge af manglende kreditfaciliteter, er aktiver opgjort til nettorealisationsværdier. Prioritetsgælden er fortsat opgjort til amortiseret kostpris. På indfrielsestidspunktet kan indfrielsesværdien være en anden end den indregnede værdi, hvorfor der er usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af prioritetsgælden. Også markedsværdien af de indgåede rentetrappeswapaftaler ændrer sig over tid i takt med forventningerne til den fremtidige renteutvikling, som det også fremgår af ovenstående afsnit om efterfølgende begivenheder.

Foreningens ejendom er indregnet til nedskrevet kostpris på baggrund af en valuarvurdering fra 11. april 2015. Ejendommens vedligeholdelsesstand samt den generelle udvikling på ejendomsmarkedet kan medføre, at en aktuel valuarvurdering af ejendommen ville føre til en anden nettorealisationsværdi, hvorfor der er usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af ejendommen. Et eventuelt tvangssalg af foreningens ejendom vil sædvanligvis medføre en lavere nettorealisationsværdi.

Da realisationsomkostningerne ikke kan opgøres pålideligt på nuværende tidspunkt, er disse ikke indregnet.

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
	kr.	kr.	kr.
Note 2. Boligafgift og moderniseringstillæg			
Boligafgift	44.413.650	44.368.000	42.668.245
Moderniseringstillæg	14.945.855	14.993.000	14.935.320
	<u>59.359.505</u>	<u>59.361.000</u>	<u>57.603.565</u>

Moderniseringstillægget betales fuldt ud til og med 31. december 2017, hvorefter tillægget aftrappes lineært de 10 efterfølgende år med 1/10 p.a. Fra 1. januar 2028 bortfalder tillægget helt.

Note 3. Lejeindtægter

Boligleje	1.912.158	1.799.000	1.952.666
Leje, erhverv	3.928.899	3.906.000	4.395.607
Garageleje	221.100	474.000	224.649
Kælderleje	243.877		220.233
Tomgang	-39.499		-51.280
Særmodernisering, andel tomgang	-4.606		-33.690
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	0		-545.764
	<u>6.261.929</u>	<u>6.179.000</u>	<u>6.162.421</u>

Note 4. Andre indtægter

Indvendig vedligeholdelse	0		0
PBS-gebyrer	35.197		35.700
Udlejning antenne plads	61.350		60.672
Erhvervsandel varmeudgifter	98.784		122.673
Ind- og udflytningsgebyrer	109.500		75.000
	<u>304.831</u>	<u>261.000</u>	<u>294.045</u>

Note 5. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	2.829.893	2.830.000	2.709.855
Ejendomsforsikring	568.188	681.000	472.606
Arbejdsmaskiner, forsikring	9.673		14.168
Selvrisiko forsikringskader	3.345		55.400
Abonnement Neonskilte	4.741		4.613
	<u>3.415.840</u>	<u>3.511.000</u>	<u>3.256.642</u>

Note 6. Forbrugsafgifter

Vandafgift	1.539.436	1.817.000	1.716.928
Renovation	1.118.249	1.118.000	1.063.230
Elforbrug fællesarealer	436.197	458.000	416.901
	<u>3.093.882</u>	<u>3.393.000</u>	<u>3.197.059</u>

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Renholdelse			
Trappevask	457.073		469.287
Viceværtartikler m.v.	30.882		15.088
Graffiti fjernelse	5.486		6.043
Tagrender	0		12.600
Varme og vedligeholdelse inspektørkontor	6.319		8.234
	<u>499.760</u>	<u>551.000</u>	<u>511.252</u>
Lønninger	1.159.585		1.252.064
Regulering feriepenge	71.443		10.415
Refusioner	-42.719		-52.564
Forsikringer og sociale bidrag	34.914		38.025
Kursus	0		385
Vikarservice	45.000		0
Arbejdstøj	10.354		16.410
	<u>1.278.577</u>	<u>1.395.000</u>	<u>1.264.735</u>
	<u>1.778.337</u>	<u>1.946.000</u>	<u>1.775.987</u>
Note 8. Vedligeholdelse, løbende			
Tag og kviste m.v.	335.884		460.055
Vinduer	14.042		373.766
Døre	13.368		43.535
Murer	32.308		132.579
Maler	16.241		17.533
Tømrer og snedker	67.950		0
Elektriker	183.924		291.603
Trapper efter modregning af trappefond tidligere år	0		-11.711
VVS	584.147		710.959
Varmeanlæg elektrolyse m.v.	66.998		74.988
Kloak og faldstammer	216.534		193.686
Låsesmed og nøgler	75.410		72.778
Salg af navneskilte og nøgler	-53.550		-40.000
Glarmester	2.253		5.595
Friarealer	26.950		71.437
Elevatore	621.817		602.201
Reparation af maskiner	45.397		3.590
Småanskaffelser, reparation af maskiner	36.977		73.326
Vedligeholdelse udlejede arealer m.v.	127.821		57.487
Forsikringskader uden dækning	149.439		71.817
Teknisk bistand	37.725		48.825
Diverse	0		71.222
	<u>2.601.635</u>	<u>2.000.000</u>	<u>3.325.271</u>

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
	kr.	kr.	kr.
Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Rolighedsvej, port	0		135.400
Indkøb af pumper	0		31.563
Hovedvandedning	0		462.156
Ventilationsanlæg rensat	0		236.938
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>866.057</u>
Note 10. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	159.168		80.184
Bestyrelsesgodtgørelse	30.834		24.050
Administrationschef	400.000		0
Administrationshonorar	857.000		844.465
Revision og regnskabsmæssig assistance	105.000		120.000
Skattem. assistance renteswap, AP Revision og Revitax	0		252.563
Anden økonomisk assistance	-20.125		293.750
Advokat	776.266		315.384
Generalforsamling og møder	90.075		95.380
Varmeregnskabshonorar	133.196		224.857
Tab på tilgodehavender	15.407		104.687
Udlejningsomkostninger	203.750		239.355
Vurderings- og administrationshonorar, overdragelser	26.744		18.988
Valuarvurdering	-6.250		93.750
ABF kontingent	13.160		13.022
Telefon inkl. elevatorer	55.007		64.056
Kontorartikler mv.	30.519		18.434
Hjemmeside	12.806		10.730
Gaver	2.634		4.138
Fællesarrangementer	6.937		26.193
Personaleomkostninger	5.115		8.270
Diverse	0		2.102
	<u>2.897.243</u>	<u>4.906.000</u>	<u>2.854.358</u>

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
	kr.	kr.	kr.
Note 11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter GI	77.906	60.000	71.702
	<u>77.906</u>	<u>60.000</u>	<u>71.702</u>
Note 12. Finansielle omkostninger			
Bankrenter	1.221.847	850.000	832.244
Øvrige renter	345	0	8
Prioritetsrenter m.v.	3.308.264	6.000.000	6.862.406
Renter vedrørende renteswap	47.131.152	43.000.000	42.745.614
Beregnet merrente rentetrappeswap, gennemsnitsrente	9.101.232	0	13.486.771
	<u>60.762.840</u>	<u>49.850.000</u>	<u>63.927.043</u>

Noter til balancen

	2015	2014
	kr.	kr.
Note 13. Ejendommen, matr. nr. 57 b m.fl. Frederiksberg		
Kostpris 1. januar	1.145.036.820	1.145.036.820
Kostpris 1. januar forbedringer	8.826.013	8.826.013
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>1.153.862.833</u>	<u>1.153.862.833</u>
Nedskrivninger 1. januar	408.862.833	0
Årets nedskrivning		408.862.833
Tilbageført opskrivning	0	0
Nedskrivninger 31. december	<u>408.862.833</u>	<u>408.862.833</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>745.000.000</u></u>	<u><u>745.000.000</u></u>

Som indikator for nedskrivningsbehovet er anvendt valuarvurdering.

Ejendommen er værdiansat til nedskrevet kostpris i henhold til vurdering af 11. april 2015 af ejendomsmægler og valuar John Lindgreen fra home Erhvervscenter København. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 1.140.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,75% p.a. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens værdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Valuaren oplyser, at vedligeholdelseefterslæbet vedrørende vinduer, stigstrenge og faldstammer er indregnet i den anslåede, gennemsnitlige vedligeholdelsesomkostning i det budgetterede afkast, medens tagudskiftning er indregnet i det anvendte afkastkrav.

Ejendomsværdien er følsom overfor ændringer i afkastkravet.

Der er ikke foretaget en revurdering af ejendommens værdi pr. 31. december 2015.

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Noter til balancen - fortsat

	2015 kr.	2014 kr.
Note 14. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	959.648	959.648
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>959.648</u>	<u>959.648</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	722.050	569.720
Afskrivning indeværende år	39.600	152.330
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>761.650</u>	<u>722.050</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>197.998</u>	<u>237.598</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Note 15. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion m.v.	15.394	20.066
Afdragsordning	17.821	0
Deponeringer	325.000	0
Udlæg andelslejligheder	22.869	75.005
	<u>381.084</u>	<u>95.071</u>
Note 16. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank	93	6.939
Kassebeholdning	0	0
	<u>93</u>	<u>6.939</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 17. Egenkapital

		<u>Egenkapital før andre reserver</u>		
	Andelsindskud	Overført resultat mv.	I alt	
Saldo pr. 1. januar	28.913.750	-1.169.985.426	-1.141.071.676	
Tilgang nye andele, 3 boliger	131.150		131.150	
Tillægsværdi nye andele		124.087	124.087	
Ændring i dagsværdi rentesikring		51.326.008	51.326.008	
Beregnet tillæg gennemsnitlig rente		9.101.232	9.101.232	
Regulering GI hensættelse		-767.836	-767.836	
Andre reguleringer		-57.384	-57.384	
Reserveret til vedligeholdelse		0	0	
Overført af årets resultat		-8.595.992	-8.595.992	
Saldo 31. december	<u>29.044.900</u>	<u>-1.118.855.311</u>	<u>-1.089.810.411</u>	

		<u>Andre reserver</u>		<u>Egenkapital i alt</u>
	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. januar	0	0	0	-1.141.071.676
Tilgang nye andele, 3 boliger				131.150
Tillægsværdi nye andele				124.087
Ændring i dagsværdi rentesikring				51.326.008
Beregnet tillæg gennemsnitlig rente				9.101.232
Regulering GI hensættelse				-767.836
Andre reguleringer				-57.384
Reserveret til vedligeholdelse				0
Overført af årets resultat				-8.595.992
Saldo 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.089.810.411</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 18. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Lånetype	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2015 kr.	Beregnet tillæg gen- nemsnitlig rente på trappeswap 2015 kr.	Betalte afdrag 2015 kr.	Nominel restgæld = pantebrevs- restgæld 31/12 2015 kr.	Heraf næste års afdrag 31/12 2015 kr.	Kursværdi 31/12 2015 kr.	
Nykredit A/S obligationslån, variabel rente, CIBOR 6 opr. kr. 901.803.000 Rente fastsættes 1. januar og 1. juli Rente 1/7-31/12 2015: 0,0175 % p.a., kurs 99,80 Bidragssats 31/12 2015: 0,14 % Lånet henstår afdragsfrit til 30/6 2027	**)	22,50	3.308.264	0	901.803.000	0	899.999.394	
Rentesikring (rentetrappeswap), sikrer CIBOR 6 lån, markedsværdi Hovedstol kr. 901.803.000 aftale om renteombytning til rente p.t. 4,7375 %, med følgende faste rentetrappe: årligt tillæg 0,1125 pr. 1/7 indtil 2028, hvor renten andrager 6,2 % i resten af perioden, udløb 30/6 2037	*)	22,50	40.176.400	8.060.037	629.722.721		629.722.721	
Nykredit A/S erhvervslån, variabel rente, CIBOR 3 opr. kr. 150.000.000 Rente fastsættes 1. januar. 1. april, 1. juli og 1. oktober Lånet henstår afdragsfrit til 30/6 2027	***)	22,50	340.121	0	150.000.000	0	150.000.000	
Rentesikring (rentetrappeswap), sikrer CIBOR 3 lån, markedsværdi Hovedstol kr. 150.000.000 aftale om renteombytning til rente p.t. 4,6775 %, med følgende faste rentetrappe: årligt tillæg 0,1125 pr. 1/7 indtil 2028, hvor renten andrager 6,14 %, udløb 30/6 2037	*)	22,50	6.954.752	1.041.195	105.011.112		105.011.112	
			<u>50.779.537</u>	<u>9.101.232</u>	<u>0</u>	<u>1.786.536.833</u>	<u>0</u>	<u>1.784.733.227</u>

Fortsættes

Noter til balancen, fortsat

Note 18. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter, fortsat

*) Rentetrappeswapenes hovedstol er ikke tilpasset det sikrede låns afdragsprofil, hvorfor rentesikringen i lånets afdragsperiode ikke har karakter af sikring, idet aftalens hovedstol er væsentligt større end det afdækkede låns ditto. Af samme årsag beregnes den forventede fremtidige differencerente af et større beløb end sikringsbeløbet, og dermed bliver den tilbagediskonterede (p.t. negative) differencerente (markedsværdien af rentetrappeswappen) uforholdsmæssig stor. Såfremt foreningen vil indfri de to rentetrappeswaps, vil foreningen derfor betale for det for meget sikrede beløb i form af en større negativ markedsværdi.

Markedsværdien af de indgåede rentetrappeswaps udgjorde kr. - 895,5 mio. pr. 29/2 2016.

**) Lånets restgæld refinansieres første gang den 31. december 2017 og herefter hvert 10. år. Der kan ske ændringer i den fremtidige, variable rente i forbindelse med refinansieringen, enten som et tillæg eller fradrag til CIBOR rentesatsen.

***) Der er tinglyst salgs- og pantsætningsforbud som sikkerhed for lånet. Lånet har således karakter af prioritetsgæld, og indregnes derfor under denne.

Noter til balancen - fortsat

	2015 kr.	2014 kr.
Note 19. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	3.457.248	3.436.863
Varmeomkostning	3.697.318	4.087.850
Afregning varmeregskab	17.017	4.832
	<u>257.087</u>	<u>655.819</u>
Note 20. Indvendig vedligeholdelse lejere		
Saldo 1. januar	635.797	662.960
Hensat i året	70.734	68.965
	<u>706.531</u>	<u>731.925</u>
Anvendt	13.873	67.544
Indtægtsført	22.662	28.584
Saldo 31. december	<u>669.996</u>	<u>635.797</u>
Note 21. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	112.500	120.000
Skyldig A-skat mv.	56.631	3.256
Mellemregning administrator	3.757	4.699
Øvrige kreditorer	3.119.597	2.994.258
	<u>3.292.485</u>	<u>3.122.213</u>
Note 22. Gældsforpligtelser		

Som følge af ændringen i regnskabspraksis, betragtes alle gældsforpligtelser som kortfristede.

Noter til balancen - fortsat

Note 23. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er ikke tinglyst ejerpantebreve i ejendommen.

Der er tinglyst salgs- og pantsætningsforbud som sikkerhed for lånet. Lånet har således karakter af prioritetsgæld, og indregnes derfor under denne.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet pant for gæld med samlet hovedstol på kr. 901.803.000 kr. i ejendommen.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Der er indgået aftale om rentetrappeswaps med Nykredit Bank A/S. Hovedstolen udgør i alt kr. 1.051.803.000. I henhold til aftalerne kan Nykredit Bank A/S kræve, at der stilles yderligere sikkerhed, såfremt grænsen for negativ markedsværdi overskrides. Nykredit Bank A/S har meddelt at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningens bestyrelse har besluttet ikke at afhænde den sidste ledige lejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer fortsat 60 beboelses- og erhvervslejligheder til ikke-medlemmer.

Skattetilsvær

Den skattepligtige indkomst for 2013 er søgt ændret med henblik på bortfald af betalbar skat.

Der er fortsatte forhandlinger med SKAT om løsnings af forholdet. Det endelige udfald er ikke kendt p.t. Den betalte skat for 2013 tilbageføres først, såfremt myndighederne godkender ændringerne.

Retssager

Foreningen har stævnet Nykredit Bank A/S for mangelfuld rådgivning i forbindelse med foreningens indgåelse af aftale om rentetrappeswaps. Sagen er under forhandling mellem parterne p.t., hvorfor udfaldet ikke kan forudsiges på det nuværende grundlag.

Bestyrelsesansvarsforsikring

I henhold til vedtægternes § 30.3, skal foreningen tegne sædvanlige ansvars- og besvigelsesforsikringer samt oplyse størrelsen heraf i en note til årsregnskabet. De tegnede ansvars- og besvigelsesforsikringer har en forsikringssum på kr. 10.000.000 for formuetab pr. forsikringsår uden maksimum pr. formuetab og selvrisiko 10 % af ethvert formuetab (mindst 1.000 kr. og højst 5.000 kr.) for ansvarsforsikringen. For underslæb er foreningen forsikret for 300.000 kr. pr. formuetab pr. forsikringsår.

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 24. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. Der er anvendt de hos administrator registrerede arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2013	2014	2015	
		Areal m ²	Areal m ²	Antal stk.	Areal m ²
B1	Andelsboliger	57.665	57.827	649	58.090
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2.870	2.708	30	2.446
B4	Erhvervslejemål	4.156	4.156	30	4.156
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	9.491	9.491	0	9.491
B6	I alt	74.182	74.182	709	74.182

	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: Ikke relevant			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 24. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Ikke relevant		

F1	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdier	X		

Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	1.153.862.833	15.554

Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 24. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

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

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift ekskl. moderniseringstillæg	3.604.100	* 12 /	58.090	745
H2	Erhvervslejeindtægter	417.166	* 12 /	58.090	86
H3	Boliglejeindtægter	85.772	* 12 /	58.090	18

Forklaring på udregning:

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

		År 2013	År 2014	År 2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-47	-7.337	-148

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 24. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1:
$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 25)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:
$$\frac{(\text{Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	926
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	18.761
K3	Teknisk andelsværdi	19.687

Forklaring på udregning:
$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	45	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	17	12	0
M3	Vedligeholdelse i alt	57	57	35

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

		%
P	Friværdi	-147

Forklaring på udregning:
$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

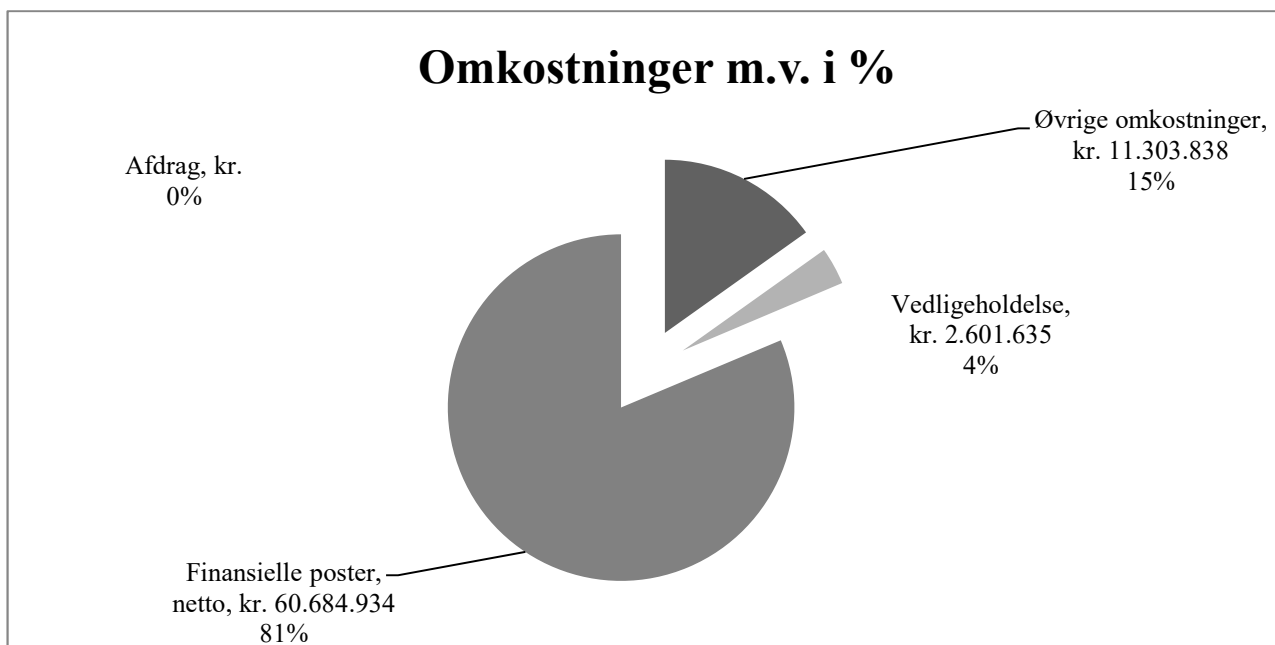
Feltnr.		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	0	0	0

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m ² andele (B1+B2)	kr./m ² totalejd. iflg. B6	
Beregnete nøgletal for foreningen:			
Offentlig ejendomsvurdering	19.625	15.368	
Valuarvurdering	12.050	9.436	
Anskaffelsessum (kostpris)	19.863	15.554	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	18.761	14.691	
Foreslået andelsværdi	926	725	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdier	0	0	
		kr./m²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		745	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			90
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo = 6.610 * 12 / 110		1.205	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo = 42.150 * 12 / 960		421	



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra a, anskaffelsessummen samt vedtægternes § 14:

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		-1.089.810.411
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendommen bogført værdi	-745.000.000	
Ejendommen, anskaffelsværdi	1.153.862.833	
Anskaffelsværdi, renteswap	0	
Dagsværdi af renteswap, bogført værdi tilbageført	<u>734.733.833</u>	<u>1.143.596.666</u>
		<u>53.786.255</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris i andelsværdiberegningen.		
Areal for andele		58.090
Værdi pr. m ²		<u>926</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2015		<u>931</u>

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december

	Realiseret 2015
	kr.
Overført restandel af årets resultat , jf. forslag til resultatdisponering	544.840
Reguleringer	
Ændring i GI mv under egenkapital	-825.220
Betalinger til realkreditinstitutter	0
Disponeret til fremtidig vedligeholdelse	0
Ændring i driftskapital	
Ændring i tilgodehavender	317.523
Ændring i kortfristet gæld	-299.226
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>-262.083</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>0</u>
Betalinger til realkreditinstitutter	0
Salg af nye andele	255.237
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>255.237</u>
Ændring i likvider	-6.846
Likvider 1. januar	6.939
LIKVIDER 31. DECEMBER	<u>93</u>