Andelsboligforeningen Halgreen

Årsrapport for 2015/16

8. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-21
ØVRIGE NOTER	22-28
LIKVIDITETSOVERSIGT	29
BUDGET FOR ÅRET 2016/17	30-31

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Halgreen
Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31
2300 København S
Matrikelnummer: Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189
CVR-nr. 31 53 69 44

BESTYRELSE

Nicolas Lauridsen (formand)
Anders Hjort Hansen
Brian Visby Jensen
Mikey Ketel Jensen
Nicoline Hjort

ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
1124 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbeadvokater.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 29/4 2016
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/16 for Andelsboligforeningen Halgreen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 11. november 2016

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Nicolas Lauridsen
(formand)

Anders Hjort Hansen

Brian Visby Jensen

Mikey Ketel Jensen

Nicoline Hjort

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Halgreen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halgreen for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter . Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser for 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 andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Halgreen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 11. november 2016
GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Halgreen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. jaunar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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.

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 kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap).

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Finansielle instrumenter (renteswap)
Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) 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 er opgjort af leverandøren af aftalen. Værdien af renteswappen er tilbageført ved beregning af andelsværdi som konsekvens af, at ejendommen ved andelsværdiberegningen værdiansættes til anskaffelsesværdi.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat
Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal
De i note 26 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.

Nøgleoplysninger
De i note 28 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2015/16

	Note	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	5.143.710	5.107.000	4.958.407
Lejeindtægter	2	1.028.665	1.053.000	1.049.672
Arbejdsweekend	9	0	12.000	22.615
Vaskeriregnskab	10	92.666	85.000	86.647
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	3	170.216	170.000	240.472
Andre indtægter	4	43.789	0	4.265
INDTÆGTER I ALT		**6.479.046**	**6.427.000**	**6.362.078**
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	5	553.657	577.000	557.053
Forbrugsafgifter	6	283.544	315.000	294.148
Renholdelse	7	157.425	165.000	139.150
Vedligeholdelse, løbende	8	173.223	200.000	55.559
Administrationsomkostninger	11	225.643	236.000	229.485
Øvrige foreningsomkostninger	12	30.611	37.000	32.122
Indvendig vedligeholdelse for lejere		24.127	27.000	25.274
OMKOSTNINGER I ALT		**1.448.230**	**1.557.000**	**1.332.791**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**5.030.816**	**4.870.000**	**5.029.287**
Finansielle omkostninger	13	4.385.600	4.366.000	4.352.980
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**4.385.600**	**4.366.000**	**4.352.980**
ÅRETS RESULTAT		**645.216**	**504.000**	**676.307**

Resultatopgørelse for 2015/16

	Note	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		200.000	200.000	400.000
Overført til næste år		445.216	304.000	276.307
DISPONERET I ALT		**645.216**	**504.000**	**676.307**

---o0o---

Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		445.216	304.000	276.307
Betalte prioritetsafdrag		-279.256	-275.000	-260.774
Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag og hensættelser		**165.960**	**29.000**	**15.533**

Balance pr. 30. juni 2016

- A K T I V E R -

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189	14	95.567.978	95.567.978
(Offentlig ejendomsvurdering ved årsomvurdering pr. 1. oktober 2015 kr. 97.000.000)			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		**95.567.978**	**95.567.978**
ANLÆGSAKTIVER		**95.567.978**	**95.567.978**
Restancer, andelshavere		31.974	33.413
Beboerkonto, boligretssag m.v.		0	7.870
Beboerkonto, lejerfraflytning		6.625	13.625
Varmeregnskab	21	0	8.506
Andre tilgodehavender	15	23.671	18.528
Forudbetalte omkostninger	16	3.335	3.302
TILGODEHAVENDER		**65.605**	**85.244**
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	**2.799**	**2.799**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**68.404**	**88.043**
AKTIVER		**95.636.382**	**95.656.021**

Balance pr. 30. juni 2016

- P A S S I V E R -

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		6.915.000	6.841.500
Overført resultat m.v.		-72.053.524	-51.983.946
Egenkapital excl. andre reserver		**-65.138.524**	**-45.142.446**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		600.000	400.000
Andre reserver		**600.000**	**400.000**
EGENKAPITAL	18	**-64.538.524**	**-44.742.446**
BankNordik (kassekreditmaks. kr. 7.000.000)		5.271.205	5.681.031
Prioritetsgæld	19	81.783.982	82.063.238
Finansielle instrumenter (renteswap)	20	71.615.322	51.121.561
Forudbetalt leje og deposita		1.107.960	1.073.942
Varmeregnskab	21	23.782	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	221.035	229.407
Forudbetalt løbende boligafgift		5.377	25.581
Beboerkonto, lejerfraflytning		0	56.516
Varmedeposita		15.618	15.618
Øvrig gæld	23	130.625	131.573
GÆLDSFORPLIGTELSER	24	**160.174.906**	**140.398.467**
PASSIVER		**95.636.382**	**95.656.021**

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 25-26-27-28

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	5.143.710	5.107.000	4.958.407
	5.143.710	**5.107.000**	**4.958.407**
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	439.826	472.000	472.444
Lejeindtægter, erhvervslejemål	588.839	581.000	577.228
	1.028.665	**1.053.000**	**1.049.672**

Note 3. Tilskud, privat byfornyelse

Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i 3. kvartal år 2017.

Note 4. Andre indtægter			
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse bolig nr. 19	32.499	0	0
Påkravsgebyr	0	0	257
Salg af nøgler	11.290	0	3.984
Andre indtægter	0	0	24
	43.789	**0**	**4.265**
Note 5. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	491.896	513.000	494.729
Forsikringer	61.761	64.000	62.324
	553.657	**577.000**	**557.053**

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Note 6. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	216.626	220.000	198.053
Renovation	2.150	0	0
Renholdelse af fortov	0	0	8.467
Elforbrug	50.604	80.000	73.548
Gas	14.164	15.000	14.080
	283.544	**315.000**	**294.148**
Note 7. Renholdelse			
Vicevært	132.337	134.000	131.144
Vinduespolering	0	3.000	0
Snerydning	9.914	20.000	8.006
Kørsel affald	3.449	2.000	0
Anden renholdelse	11.725	6.000	0
	157.425	**165.000**	**139.150**
Note 8. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	8.323		1.781
Låseservice	18.013		9.410
Elektriker	7.195		8.319
Maler	6.875		0
Tømrer	0		4.688
Murer	36.125		0
VVS	26.112		19.070
Kloakarbejde	18.313		0
Gårdsplads og vej (ny automatisk låge)	34.328		0
Andre installationer	10.519		10.406
Dørtelefonanlæg	7.420		1.825
Anden vedligeholdelse	0		60
	173.223	**200.000**	**55.559**

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Note 9. Arbejdsweekend			
Afholdte udgifter	0	0	3.885
Indbetalt af medlemmer	0	-12.000	-26.500
Nettooverskud	**0**	**12.000**	**22.615**
Note 10. Vaskeri			
Vaskeriindtægt	-103.335	-85.000	-89.327
Afholdte udgifter	10.669	0	2.680
Nettooverskud	**92.666**	**85.000**	**86.647**
Note 11. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	154.221	154.000	156.463
Revision	32.375	33.000	32.375
Advokatsalær	0	10.000	2.500
Varmeregnskabshonorar	27.853	27.000	26.959
Gebyrer m.v.	11.194	12.000	11.188
	225.643	**236.000**	**229.485**
Note 12. Øvrige foreningsomkostninger			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.000	7.000	7.000
Vurderingshonorar, overdragelser	1.750	0	0
Kopiering og kontorartikler	3.875	5.000	4.255
Møder og generalforsamling	0	5.000	4.217
Telefon	3.443	4.000	3.413
ABF kontingent	13.307	16.000	12.930
Ejendommens andel i varmeudgifter	1.004	0	0
Andre foreningsudgifter	0	0	75
Internet udgifter	232	0	232
	30.611	**37.000**	**32.122**

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Note 13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	294.815	585.000	628.767
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-17.879	-17.000	-18.515
Betaling vedrørende renteswap	3.562.293	3.198.000	3.157.120
Renter bank	546.371	600.000	585.608
	4.385.600	**4.366.000**	**4.352.980**

Noter til balance pr. 30. juni 2016

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Note 14. Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189,		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	95.567.978	95.567.978
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	**95.567.978**	**95.567.978**

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2016.

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2016.

Den offentlige ejendomsvurdering ved årsomvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 97.000.000.

Note 15. Andre tilgodehavender		
Særskilte opkrævninger, vaskeri	9.654	0
Andre tilgodehavender	14.017	18.528
	23.671	**18.528**
Note 16. Forudbetalte omkostninger		
Forudbetalte omkostninger ABF	3.335	3.302
	3.335	**3.302**
Note 17. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank	757	757
Kassebeholdning	2.042	2.042
	2.799	**2.799**

Noter til balance pr. 30. juni 2016

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Note 18. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juli	6.841.500	6.841.500
Tilgang ny andel, bolig nr. 19	73.500	0
Saldo pr. 30. juni	**6.915.000**	**6.841.500**
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	- 51.983.946	- 45.093.439
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 19 (andelsværdi kr. 52.467 - indskud kr. 73.500)	- 21.033	0
Årets ændring i markedsværdi renteswap	- 20.493.761	- 7.166.814
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	445.216	276.307
Saldo pr. 30. juni	- **72.053.524**	- **51.983.946**
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. juli	400.000	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	200.000	400.000
Saldo pr. 30. juni	**600.000**	**400.000**
Egenkapital i alt	- **64.538.524**	- **44.742.446**

Noter til balance pr. 30. juni 2016

	2015/16 kr.	2014/15 kr.

Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 21.

Note 20. Finansielle instrumenter (renteswap)

Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente med rentetrappe. Renten på renteswappen startede med 4,20% p.a. i 2008 og rentesatsen stiger med 0,0925% pr. år i 20 år og slutter med en rente på 6,05% p.a. i 2028 (rentetrappe). Herefter er renten fast på 6,05% p.a. i de næste 10 år til udløb i 2038. Pr 1. juli 2016 er renten 4,20% + 8 x 0,0925% = 4,94%. p.a. sikrer CIBOR 6 M lånet oprindelig kr. 74.123.000. Aftalen udløber i 2038.	71.615.322	51.121.561
	-71.615.322	**-51.121.561**

Note 21. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	406.968	425.335
Fjernvarmeomkostning	383.186	433.841
Varmeregnskab i alt	**-23.782**	**8.506**

Note 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo pr. 1. juli	229.407	213.450
Hensat i året	24.127	25.274
	253.534	238.724
Anvendt	0	-9.317
Indtægtsført	-32.499	0
Saldo pr. 30. juni	**221.035**	**229.407**

Noter til balance pr. 30. juni 2016

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Note 23. Øvrig gæld		
Revision	32.375	32.375
Optryk	3.875	3.875
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse 2015/16	7.000	0
Certego, nøgler	4.042	0
VVS installationer	4.201	0
KloakKompagniet	1.125	0
Dong, el	5.266	6.922
Grubbe advokater, advokatanpartsselsskab	4.033	15.495
Hofor, varme	57.580	61.977
Ren Ejendomsservice	11.128	10.929
	130.625	**131.573**

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 153.117.149 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år og med tillæg af markedsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 19 og note 20.

Noter til balance pr. 30. juni 2016

Note 25. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 35.000.000. Ejerpantebrevet er håndpantsat til BankNordik, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandører af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 74.123.000 kr.

Der er tinglyst servitutter på ejendommen om evt. tilbagebetalingskrav efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 af modtaget støtte i forbindelse med offentlige byfornyelser i 2003. Ifølge servitutterne er der modtaget støtte med kr. 32.272.000 (kr. 4.135.000 + 5.284.000 + 4.918.000 + 6.400.000 + 6.712.000 + 4.823.000 = kr. 32.272.000), og efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 kan støtten kræves helt eller delvist tilbagebetalt, hvis ejendommens status ændres indenfor 30 år fra byggeriernes afslutning i 2002. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres. Tilbagebetalingskravet kan ikke gøres gældende ved salg af udlejningsboliger, som skifter status til andelsboliger. Byfornyelsesarbejderne er udført før andelsboligforeningens stiftelse.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 6 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 9 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 30. juni 2016

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominel restgæld	Obligations-restgæld	Næste års afdrag	Kursværdi
Nykredit, variabelt obligationslån. Oprindelig kr. 74.123.000. Der betales ikke afdrag på lånet. Lånets restgæld forfalder til fuld betaling i 2038. Lånet er et Cibor 6 M-lån med variabel rente, hvor der er indgået en 30-årig renteswapaftale til udløb 30. juni 2038, jf. note 22.	100	22	220.998	0	74.123.000	74.123.000	0	74.123.000
BRF Kredit, kontantlån med ydelsesstøtte. Oprindelig kr. 735.000. Pålydende rente 5,3012% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.	100	17 år 3 mdr	32.130	19.147	552.447	564.892	20.183	564.892
BRF Kredit, kontantlån med ydelsesstøtte. Oprindelig kr. 986.000. Pålydende rente 5,2270% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.	100	16 år 9 mdr	41.687	26.556	724.230	736.183	27.972	736.183
BankNordik, banklån. Variabel rente, pålydende rente på statusdagen 4,75% p.a.	100	-	306.447	233.553	6.384.305	6.384.305	234.000	6.384.305
			601.262	**279.256**	**81.783.982**	**81.808.380**	**282.155**	**81.808.380**
Bankrenter BankNordik			-306.447					
I alt			**294.815**	**279.256**	**81.783.982**	**81.808.380**	**282.155**	**81.808.380**

Øvrige noter pr. 30. juni 2016

Note 26. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Halgreen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	**Antal**	**Areal (kvm)**
Andelsboliger	75	4.610
Boliglejemål	9	532
Erhvervslejemål	5	418
	89	**5.560**

Beregnede nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	2015/16 kr./kvm. total	**2014/15 kr./kvm. total**
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.446	17.446
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	17.188	17.188

	2015/16 kr./kvm. andele	**2014/15 kr./kvm. andele**
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	21.041	21.267
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	20.731	20.953
Foreslået andelsværdi	1.405	1.311
Reserver uden for andelsværdi	130	88
Andel i foreningens nettogæld m.v.	19.196	19.554
	20.731	20.953
Andel i foreningens renteswap	15.535	11.208
	36.266	32.161

Øvrige noter pr. 30. juni 2016

	2015/16 kr./kvm.	2014/15 kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	1.116	1.087
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	827	813
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	1.409	1.381

	2015/16 i pct.	2014/15 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	3	1
Øvrige omkostninger	24	26
Finansielle poster netto	69	69
Afdrag	4	4
Udgifter m.v.	**100**	**100**
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	**79**	**78**

Note 27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a (ejendommen indregnet til anskaffelsessum), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 30. juni 2016		-64.538.524
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-600.000
Tilbageførsel af den negative markedsværdi af renteswappen		71.615.322
		6.476.798
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	6.476.798 / 6.915.000	**0,9366**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. november 2015)		**0,8739**

Øvrige noter pr. 30. juni 2016

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Bolig nr.	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
9,11,13,15,17,18,				
20,22,24 og 52	69.000	690.000	64.627	646.270
26	70.500	70.500	66.032	66.032
27,65, 67 og 69	72.000	288.000	67.437	269.748
19, 23 og 25	73.500	220.500	68.842	206.526
10,12,14,16,34,38				
40,44,47,49,51,53				
55 og 57	75.000	1.050.000	70.247	983.458
43,46,82 og 84	76.500	306.000	71.652	286.608
66, 68 og 70	91.500	274.500	85.702	257.106
2,6,48,50 og 54	94.500	472.500	88.512	442.560
1,3,5,33,37,39 og 58	96.000	672.000	89.917	629.419
83	99.000	99.000	92.726	92.726
60,61 og 62	102.000	306.000	95.536	286.608
64	105.000	105.000	98.346	98.346
79	109.500	109.500	102.561	102.561
41,42 og 45	111.000	333.000	103.966	311.898
77	112.500	112.500	105.371	105.371
71,73 og 75	115.500	346.500	108.181	324.543
28,29,30,31 og 32	117.000	585.000	109.586	547.930
59,74 og 76	124.500	373.500	116.610	349.830
63	127.500	127.500	119.420	119.420
80	175.500	175.500	164.379	164.379
78	198.000	198.000	185.453	185.453
Afrunding				6
		6.915.000		**6.476.798**

Øvrige noter pr. 30. juni 2016

Note 28. 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.

Feltnr.	Boligtype	Antal 30. juni 2016 stk.	BBR areal m²
B1	Andelsboliger	75	4610
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	9	532
B4	Erhvervslejemål	5	418
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	89	5560

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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2008
D2	Ejendommens opførelsesår	1900, 1903 og 1929

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2			

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

	Forklaring på udregning	Anvendte værdier 30. juni 2016 kr	Ejendomsværdi (F2) m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	95.567.978	17.188

	Forklaring på udregning	Andre reserver 30. juni 2016	Andre reserver (F3) m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	600.000	108

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	1%

	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	* *Iflg. tinglyst servitut kan tilskuddet kræves helt eller delvist tilbagebetalt.*		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:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	443.070	* 12 /	4.610	1.153
H2	Erhvervslejeindtægter	49.300	* 12 /	4.610	128
H3	Boligindtægter	36.082	* 12 /	4.610	94

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	9	148	140

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	1.405
K2	Gæld - omsætningsaktiver	34.731
K3	Teknisk andelsværdi	36.136

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	10	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	86	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	109	10	31

Forklaring på udregning:

(Regnskabmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	-68%

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	52	57	61

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2016

		30/6 2016 kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	32.000	
Beboerkonto, lejerfraflytning	6.600	
Andre tilgodehavender	23.700	
Forudbetalte omkostninger	3.300	
Kassekredit maksimum	7.000.000	
Likvide beholdninger	2.800	7.068.400
Diverse gældsposter:		
BankNordik (kassekreditmaks. kr. 7.000.000)	5.271.200	
Varmeregnskab	23.800	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	221.000	
Forudbetalt løbende boligafgift	5.400	
Varmedeposita	15.600	
Øvrig gæld	130.700	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	600.000	6.267.700
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2016		**800.700**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2015		548.200
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	166.000	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	34.000	
Tilgang ny andel (inkl. andelsindskud)	52.500	252.500
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2016		**800.700**

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2016 er indeholdt kassekredittens maksimum kr. 7.000.000.
Lån I BankNordik kr. 6.384.305 er ikke medtaget ved opgørelsen af likviditetsoverskuddet.

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer (3% stigning pr. 1/7 2016)	5.317.000	5.143.710	5.107.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	433.000	439.826	472.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	592.000	588.839	581.000
Arbejdsweekend	17.000	0	12.000
Vaskeriregnskab	100.000	92.666	85.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	87.000	170.216	170.000
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse bolig nr. 19	0	32.499	0
Salg af nøgler	0	11.290	0
	6.546.000	**6.479.046**	**6.427.000**
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	485.000	491.896	513.000
Forsikringer	64.000	61.761	64.000
Vandafgift	220.000	216.626	220.000
Renovation	2.000	2.150	0
Elforbrug	60.000	50.604	80.000
Gas	12.000	14.164	15.000
Vicevært	134.000	132.337	134.000
Vinduespolering	3.000	0	3.000
Snerydning	20.000	9.914	20.000
Kørsel affald	2.000	3.449	2.000
Anden renholdelse	6.000	11.725	6.000
Vedligeholdelse, løbende	200.000	173.223	200.000
Administrationshonorar	157.000	154.221	154.000
Revision	33.000	32.375	33.000
Advokatsalær	0	0	10.000
Varmeregnskabshonorar	28.000	27.853	27.000
Gebyrer m.v.	12.000	11.194	12.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.000	7.000	7.000
Vurderingshonorar, overdragelser	0	1.750	0
Kopiering og kontorartikler	5.000	3.875	5.000
Møder og generalforsamling	5.000	0	5.000
Telefon	4.000	3.443	4.000
ABF kontingent	14.000	13.307	16.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	1.004	0
Internet udgifter	0	232	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	23.000	24.127	27.000
OMKOSTNINGER I ALT	**1.496.000**	**1.448.230**	**1.557.000**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	**5.050.000**	**5.030.816**	**4.870.000**

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
Finansielle poster:			
Prioritetsrenter og bidrag	-300.000	-294.815	-585.000
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	17.000	17.879	17.000
Betaling vedrørende renteswap	-3.600.000	-3.562.293	-3.198.000
Renter bank	-550.000	-546.371	-600.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	**4.433.000**	**4.385.600**	**4.366.000**
ÅRETS RESULTAT	**617.000**	**645.216**	**504.000**
Forslag til resultatdisponering:			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	200.000	200.000
Overført til næste år	417.000	445.216	304.000
DISPONERET I ALT	**617.000**	**645.216**	**504.000**
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	417.000	445.216	304.000
Betalte prioritetsafdrag	-282.000	-279.256	-275.000
Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag og hensættelser	**135.000**	**165.960**	**29.000**

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2016/17	
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2016	800.700
Årets budgetterede resultat 2016/17 efter prioritetsafdrag og hensættelser	135.000
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2017	**935.700**

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2017 er indeholdt kassekredittens maksimum kr. 7.000.000. Lån i BankNordik kr. 6.150.000 er ikke medtaget i opgørelsen af likviditetsoverskuddet.

Foranstående budget for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.