



**Faste oplysninger**

# **Andelsboligforeningen Filipsgården**

**Højdevej 38 - 52 m. fl., 2300 Sundbyøster**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Penneo dokumentnøgle: HDKDA-X1EQS-HUMGY-FF45-ZPPH8-WBVIX

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Filipsgården.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sundbyøster, den 3. marts 2016

### Administrator



Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

### Bestyrelse

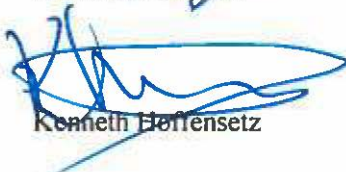


Peter Fredskilde  
Formand

Dennis Hoffensetz

Lisa Barfod Madsen

Laila Hansen



Kenneth Hoffensetz

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. marts 2016.



Dirigent

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Filipsgården**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, 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 andelsboligforeningens ledelse 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 baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet .

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

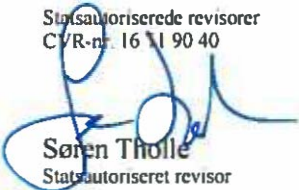
### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen Filipsgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2015 - 31. december 2015. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 3. marts 2016

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40



Søren Tholle  
Statsautoriseret revisor

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Filipsgården Højdevej 38 - 52 m. fl. 2300 Sundbyøster
	CVR-nr.: 88 03 28 10 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 372.751 Andelshavere: 112
<b>Bestyrelse</b>	Peter Fredskilde Dennis Hoffensetz Lisa Barfod Madsen Laila Hansen Kenneth Hoffensetz
<b>Administrator</b>	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 30. marts 2016,

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække 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, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 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.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 25 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
1 Boligafgift	3.101.744	3.101.736	3.086.035
2 Lejeindtægter	69.791	67.543	66.558
3 Vaskeriindtægter	48.995	0	52.994
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.220.530</b>	<b>3.169.279</b>	<b>3.205.587</b>
4 Ejendomsskat og forsikringer	-446.809	-472.351	-446.915
5 Forbrugsafgifter	-288.597	-315.505	-292.445
Renholdelse	-408.685	-400.000	-387.051
6 Vedligeholdelse, løbende	-554.472	-450.000	-365.881
7 Administrationsomkostninger	-358.756	-382.520	-373.764
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.851	-2.851	-2.980
Afskrivninger	-102.382	-98.470	-111.566
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-2.162.552</b>	<b>-2.121.697</b>	<b>-1.980.602</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.057.978</b>	<b>1.047.582</b>	<b>1.224.985</b>
8 Finansielle indtægter	5.966	25.000	31.008
9 Finansielle omkostninger	-276.965	-193.884	-464.544
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-270.999</b>	<b>-168.884</b>	<b>-433.536</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>786.979</b>	<b>878.698</b>	<b>791.449</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>786.979</b>	<b>878.698</b>	<b>791.449</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	397.438	397.432	11.190.602
Overført fra henlæggelser	-797.228	0	0
Overført til "Andre reserver"	-399.790	397.432	11.190.602
Betalte prioritetsafdrag	610.513	598.332	533.545
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-102.382	-98.470	-111.566
Overført restandel af årets resultat	678.638	-18.596	-10.821.132
Overført til "Overført resultat"	1.186.769	481.266	-10.399.153
<b>I alt</b>	<b>786.979</b>	<b>878.698</b>	<b>791.449</b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
10 Ejendom	17.203.288	17.203.288
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.824.400	533.839
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.027.688</u>	<u>17.737.127</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.027.688</b>	<b>17.737.127</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	0	151.140
Restancer, andelshavere	2.295	5.441
12 Antenneregnskab	21.036	95.052
13 Andre tilgodehavender	73.973	36.543
Periodeafgrænsningsposter	11.569	11.157
Tilgodehavender i alt	<u>108.873</u>	<u>299.333</u>
14 Likvide beholdninger	<u>7.377.575</u>	<u>6.797.787</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.486.448</b>	<b>7.097.120</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.514.136</b>	<b>24.834.247</b>

## Balance 31. december

<u>Note</u>	2015	2014
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
15 Andelsindskud	3.727.050	3.727.050
16 Overført resultat	-222.951	-1.409.720
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.504.099	2.317.330
17 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	14.715.405	15.115.195
Andre reserver	14.715.405	15.115.195
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.219.504</b>	<b>17.432.525</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
18 Gæld til realkreditinstitutter	6.431.751	6.928.524
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.431.751	6.928.524
Deposita	115.209	127.445
Mellemregning med andelshavere	1.263.897	49.829
19 Varmeregnskab	194.224	105.899
20 Vandregnskab	35.125	32.276
21 Indvendig vedligeholdelse for lejere	26.437	23.586
22 Anden gæld	200.319	134.163
Periodeafgrænsningsposter	27.670	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.862.881	473.198
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.294.632</b>	<b>7.401.722</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>26.514.136</b>	<b>24.834.247</b>
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24 Eventualforpligtelser		
25 Nøgleoplysninger		
26 Beregning af andelsværdi		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Boligafgift</b>		
Boligafgift, beboelse	2.661.993	2.648.301
Boligafgift, erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	397.438	395.421
	<b>3.101.744</b>	<b>3.086.035</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	32.987	32.383
Lejeindtægter, erhvervslejemål	10.736	10.736
Kælder- og loftsleje	26.068	23.439
	<b>69.791</b>	<b>66.558</b>
<b>3. Vaskeriindtægter</b>		
Vaskeriindtægter	48.995	52.994
	<b>48.995</b>	<b>52.994</b>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	315.189	295.885
Bygningsforsikring	97.753	117.905
Glasforsikring	14.959	14.803
Arbejdsskadesforsikring	3.861	3.765
Falckabonement	15.047	14.557
	<b>446.809</b>	<b>446.915</b>
<b>5. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation	250.667	250.923
Elforbrug fællesarealer	37.930	41.522
	<b>288.597</b>	<b>292.445</b>

## Noter

	2015	2014
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>		
Drift af vaskeri	45.075	63.062
Renovering badeværelse H 38 2. tv.	35.922	0
Maler	20.025	53.448
Elektriker	32.238	17.426
Glarmester	2.152	0
Murer	126.284	46.997
Tømrer	12.514	49.901
VVS	141.191	106.692
Teknisk rådgivning	1.875	6.250
Låseservice	13.006	5.958
Småanskaffelser	4.007	11.687
Reparation af port	10.437	8.188
Kloak	7.001	0
Tag og tagrende	86.972	128.867
Porttelefon	6.313	6.361
Haveanlæg	9.460	10.097
Modregning § 18 b-hensættelse	0	-149.053
	<b>554.472</b>	<b>365.881</b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	202.520	203.260
Udarbejdelse og revision af årsrapport	40.625	40.625
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	18.500
Vand- og varmekonsum	11.829	13.780
Varmeregnskabshonorar	32.717	32.472
Gebyrer m.v.	27.303	28.312
Rådgiverhonorar	5.000	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.689	12.109
Generalforsamling	2.275	3.270
Kontorhold	14.788	8.904
Gaver og blomster	510	810
Tab på tilgodehavender	0	7.972
Øvrige	0	3.750
	<b>358.756</b>	<b>373.764</b>

## Noter

	2015	2014
<b>8. Finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	5.749	28.921
Øvrige	217	2.087
	<b>5.966</b>	<b>31.008</b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	161.063	318.189
Kurstab prioritetslån	82.342	120.209
Omkostninger låneomlægninger	33.560	26.146
	<b>276.965</b>	<b>464.544</b>
<b>10. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	17.203.288	17.203.288
<b>Anskaffelsessum 31. december 2015</b>	<b>17.203.288</b>	<b>17.203.288</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>17.203.288</b>	<b>17.203.288</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	129.000.000	129.000.000
<b>11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	1.167.979	1.064.473
Tilgang i årets løb	1.392.943	185.135
Afgang i årets løb	0	-81.629
<b>Anskaffelsessum 31. december 2015</b>	<b>2.560.922</b>	<b>1.167.979</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	634.140	579.203
Årets af- og nedskrivninger	102.382	111.565
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-56.628
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>736.522</b>	<b>634.140</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>1.824.400</b>	<b>533.839</b>



## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>12. Antenneregnskab</b>		
Saldo pr. 1. januar 2014	95.052	48.348
Udgifter	496.664	460.547
Indtægter	<u>-570.680</u>	<u>-413.843</u>
	<u><b>21.036</b></u>	<u><b>95.052</b></u>
<b>13. Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	15.887	6.000
Forsikringskader	0	1.043
Andre tilgodehavender	<u>58.086</u>	<u>29.500</u>
	<u><b>73.973</b></u>	<u><b>36.543</b></u>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Jyske Bank foliekonto	2.623.872	2.623.872
Jyske Bank, driftkonto	3.547.580	2.964.495
Nordea, driftkonto	1.203.660	1.203.583
Kassebeholdning, bestyrelse	28	3.231
Kassebeholdning, vicevært	<u>2.435</u>	<u>2.606</u>
	<u><b>7.377.575</b></u>	<u><b>6.797.787</b></u>
<b>15. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar 2015	3.727.050	3.660.676
Kontant indskud	<u>0</u>	<u>66.374</u>
	<u><b>3.727.050</b></u>	<u><b>3.727.050</b></u>

## Noter

---

	31/12 2015	31/12 2014
<b>16. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-1.409.720	7.679.324
Årets overførte overskud eller underskud	678.638	-10.821.132
Tilgangsværdi nye andele	0	1.310.109
Regnskabsmæssige afskrivninger	-102.382	-111.566
Betalte prioritetsafdrag	610.513	533.545
	<u>-222.951</u>	<u>-1.409.720</u>
<b>17. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. januar 2015	15.115.195	3.924.593
Hensættelse jfr. generalforsamlingsbeslutning	397.438	395.421
Årets regulering	-797.228	0
Andre fremtidige renoveringer	0	10.795.181
	<u>14.715.405</u>	<u>15.115.195</u>

## Noter

---

### 18. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi
Nordeakredit, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 2,00% p.a., effektiv rente 2,248316% p.a., opr. t.kr. 7.076, indfriet	0	294.264	96.943	0	0	0
RD, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 1,00% p.a., effektiv rente 1,4624% p.a. opr. t.kr. 6.748	9,6	316.249	64.120	6.431.751	6.431.751	6.417.162
		<b>610.513</b>	<b>161.063</b>	<b>6.431.751</b>	<b>6.431.751</b>	<b>6.417.162</b>
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			<u>0</u>			

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>19. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	709.226	700.861
Fjernvarneomkostning	-515.002	-594.962
	<u>194.224</u>	<u>105.899</u>
<b>20. Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	236.366	232.110
Vandomkostninger	-201.241	-199.834
	<u>35.125</u>	<u>32.276</u>
<b>21. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar 2015	23.586	83.108
Hensat i året	2.851	2.979
	<u>26.437</u>	<u>86.087</u>
Anvendt	0	-62.501
	<u>26.437</u>	<u>23.586</u>
<b>22. Anden gæld</b>		
Internetregnskab	1.761	600
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	9.992	8.850
Mellemregning administrator	2.167	14.857
El, gas og fjernvarme	4.662	5.673
Renholdelse	0	3.387
Vedligeholdelse	143.333	62.517
Vandregnskab	507	507
Revisionhonorar	37.500	37.500
Øvrige	397	272
	<u>200.319</u>	<u>134.163</u>

## Noter

---

### 23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter.

### 24. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Andelsboligforeningen udlejer fortsat lejligheder til ikke-medlemmer.

## Noter

### 25. Nøgleoplysninger

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

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2015	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	7.082	7.200	112	7.200
B2	Erhvervsandele	112	112	1	112
B3	Boliglejemål	182	64	1	64
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	198	198	18	198
B6	I alt	7.574	7.574	132	7.574

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		x		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		x		

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1979
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.000.000	17.032

## Noter

### 25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.715.405	1.943	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		11		
Felt nr.	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	
	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</b>		
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	225.359 * 12 /	7.312	370
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	7.312	0
H3	Boliglejeindtægter	2.749 * 12 /	7.312	5
	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Årets resultat</b>		
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
Felt nr.		År 2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	54	108	108
	<b>Forklaring på udregning af K1:</b>	<b>Andelsværdi pr. balancedagen</b>		
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
	<b>Forklaring på udregning af K2:</b>	<b>(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</b>		
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	15.521		
K2	+(Gæld - omsætningsaktiver)	111		
K3	Teknisk andelsværdi	15.632		

## Noter

### 25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
		År 2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
Feltnr.				
M1	Vedligeholdelse, løbende	132	48	73
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	132	48	73

Forklaring på udregning:  
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	52

Forklaring på udregning:

Årets afdrag m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
År 2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>

R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	82	73	83
---	---	----	----	----

### 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. pr. m <sup>2</sup> andele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.642	17.032
Anskaffelsessum (kostpris)	2.353	2.271
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	111	107
Foreslået andelsværdi	15.521	14.984
Reserver uden for andelsværdi	2.013	1.943
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		18
Øvrige omkostninger		53
Finansielle poster, netto		9
Afdrag		20
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96



## Noter

---

### 26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.504.099
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	129.000.000
Ejendommens kostpris	<u>-19.027.688</u>
	113.476.411
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.431.751
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-6.417.162</u>
	<u>113.491.000</u>
	<b><u>113.491.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2015.

Fordelingstal er areal i henhold til beboeroversigt.	<u>7.322</u>
--	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>15.500,00</u>
-------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. marts 2015)	<u>15.500,00</u>
--	------------------

## Andelsboligforeningen Filipsgården, beboeroversigt 2015

### Andelsværdier

Antal	m <sup>2</sup> pr. lejlighed	2015 Andelsværdi	2014 Andelsværdi
5	37,50	581.250	581.250
5	47,00	728.500	728.500
5	50,60	784.300	784.300
5	51,20	793.600	793.600
29	54,00	837.000	837.000
1	55,60	861.800	861.800
3	57,70	894.350	894.350
5	61,80	957.900	957.900
5	64,60	1.001.300	1.001.300
4	64,80	1.004.400	1.004.400
5	68,30	1.058.650	1.058.650
5	74,00	1.147.000	1.147.000
10	76,40	1.184.200	1.184.200
5	76,60	1.187.300	1.187.300
10	78,60	1.218.300	1.218.300
5	85,40	1.323.700	1.323.700
3	98,60	1.528.300	1.528.300
1	111,70	1.731.350	1.731.350
1	112,60	1.745.300	1.745.300
<u>1</u>	113,30	1.756.150	1.756.150

113