

Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Årsrapport for 2015/16

32. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-17
NOTER TIL BALANCE	18-22
ØVRIGE NOTER	23-29
LIKVIDITETSOVERSIGT	30
BUDGET FOR ÅRET 2016/17	31-33

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Sølvgadehus
Sølvgade 3-11 og Borbergade 19-25
1307 og 1300 København K
Matrikelnummer: Sankt Annæ Vester Kvarter, KBH 655
CVR-nr. 75 48 69 28

BESTYRELSE

Michael Christiansen (formand)
René Matthies
Susanne Nielsen
Inger Fisher
Lone Engmann

ADMINISTRATOR

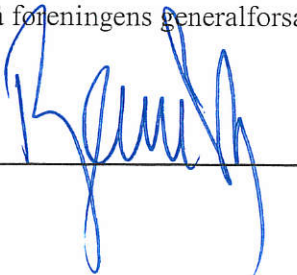
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
1124 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbeadvokater.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge
Telefon 56 65 52 52
Telefax 56 65 94 52
E-mail: koege@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 28/11 2016

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

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

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. september 2015 - 31. august 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 K, den 9. november 2016

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Michael Christiansen
(formand)

René Matthies

Susanne Nielsen

Inger Fisher

Lone Engmann

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 31. august 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 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 Sølvgadehus har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Køge, den 9. november 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgadehus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 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 indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

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.

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.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

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 fremførelse.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 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 26 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 25. 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	3.661.490	3.650.000	3.636.295
Lejeindtægter	2	1.678.904	1.624.000	1.614.113
Vaskeriindtægter		129.960	100.000	106.080
Antenneregnskab	11	7.754	9.000	13.039
Andre indtægter	3	9.707	0	5.502
INDTÆGTER I ALT		5.487.815	5.383.000	5.375.029
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.544.680	1.559.000	1.484.131
Forbrugsafgifter	5	354.684	318.000	319.747
Renholdelse	6	538.673	548.000	523.902
Vedligeholdelse, løbende	7	496.773	648.000	676.086
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	330.238	333.000	212.166
Administrationsomkostninger	9	470.392	480.000	457.383
Øvrige foreningsomkostninger	10	140.656	132.000	102.987
OMKOSTNINGER I ALT		3.876.096	4.018.000	3.776.402
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.611.719	1.365.000	1.598.627
Finansielle indtægter	12	2.163	0	6.367
Finansielle omkostninger	13	602.670	609.000	705.256
Kurstab og omkostninger ved omprioritering		0	0	401.423
FINANSIELLE POSTER, NETTO		600.507	609.000	1.100.312
RESULTAT FØR SKAT		1.011.212	756.000	498.315
Skat af årets resultat		108.201	80.000	36.321
ÅRETS RESULTAT		903.011	676.000	461.994

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2015/16</u> kr.	Budget <u>2015/16</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2014/15</u> kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		903.011	676.000	461.994
DISPONERET I ALT		<u>903.011</u>	<u>676.000</u>	<u>461.994</u>

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Overført til næste år		903.011	676.000	461.994
Betalte prioritetsafdrag		-931.500	-932.000	-862.652
Kurstab og omkostninger ved omprioritering		0	0	401.423
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>330.238</u>	<u>333.000</u>	<u>212.166</u>
Resultat af ordinær drift		301.749	77.000	212.931
Kurstab og omkostninger ved omprioritering		0	0	-401.423
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-330.238</u>	<u>-333.000</u>	<u>-212.166</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u><u>-28.489</u></u>	<u><u>-256.000</u></u>	<u><u>-400.658</u></u>

Balance pr. 31. august 2016- A K T I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Sankt Annæ Vester Kvarter, KBH 655	14	180.000.000	166.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 12. oktober 2016 (Valuarvurdering pr. 12. oktober 2016 kr. 180.000.000) (Offentlig ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 kr. 138.000.000)			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>180.000.000</u>	<u>166.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>180.000.000</u>	<u>166.000.000</u>
Restancer, andelshavere		0	4.119
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		2.378	0
Beboerkonto, ind- og fraflyttere		0	5.337
Mellemregning administrator		0	2.690
Andre tilgodehavender	15	48.507	0
Forudbetalte omkostninger	16	<u>600.637</u>	<u>578.764</u>
TILGODEHAVENDER		<u>651.522</u>	<u>590.910</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	<u>2.265.333</u>	<u>2.209.761</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>2.916.855</u>	<u>2.800.671</u>
AKTIVER		<u><u>182.916.855</u></u>	<u><u>168.800.671</u></u>

Balance pr. 31. august 2016- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		1.268.290	1.268.290
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		145.245.076	131.245.076
Overført resultat m.v.		-8.207.355	-8.879.507
Egenkapital excl. andre reserver		<u>138.306.011</u>	<u>123.633.859</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		23.994.789	23.763.930
Andre reserver		<u>23.994.789</u>	<u>23.763.930</u>
 EGENKAPITAL	18	<u>162.300.800</u>	<u>147.397.789</u>
 Prioritetsgæld	19	18.988.637	19.920.137
Varmeregnskab	20	163.674	205.295
Forudbetalt løbende boligafgift		15.259	11.613
Beboerkonto, ind- og fraflyttere		6.141	43.216
Forudbetalt leje og deposita		924.957	900.118
Mellemregning administrator		1.370	0
Øvrig gæld	21	516.017	322.503
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>20.616.055</u>	<u>21.402.882</u>
 PASSIVER		<u>182.916.855</u>	<u>168.800.671</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 23-24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 <hr/> kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2014/15 <hr/> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.441.938	3.441.000	3.438.718
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	187.935	177.000	165.960
Kælderleje - medlemmer	31.617	32.000	31.617
	<hr/> 3.661.490 <hr/>	<hr/> 3.650.000 <hr/>	<hr/> 3.636.295 <hr/>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	44.543	45.000	48.812
Garageleje og parkeringspladser	804.840	749.000	759.360
Kælderleje - ikke medlemmer	10.560	11.000	10.560
Lejeindtægter, erhvervslejemål	826.521	819.000	802.591
Tab lejere	-7.560	0	-7.210
	<hr/> 1.678.904 <hr/>	<hr/> 1.624.000 <hr/>	<hr/> 1.614.113 <hr/>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	1.057	0	413
Ventelistegebyr	3.600	0	3.200
Salg af nøglebrikker mv.	3.385	0	800
Andre indtægter	1.665	0	1.089
	<hr/> 9.707 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 5.502 <hr/>
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	1.388.820	1.399.000	1.328.712
Forsikringer	155.860	160.000	155.419
	<hr/> 1.544.680 <hr/>	<hr/> 1.559.000 <hr/>	<hr/> 1.484.131 <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 <hr/> kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2014/15 <hr/> kr.
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandforbrug garager	11.759	0	7.600
Vandafgift	228.702	240.000	216.479
Elforbrug garager	25.752	0	21.229
Elforbrug fællesarealer	90.031	80.000	75.999
Refusion el-afgifter	-1.560	-2.000	-1.560
	<hr/> 354.684 <hr/>	<hr/> 318.000 <hr/>	<hr/> 319.747 <hr/>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært (inkl. feriepengeforpligtelse kr. 38.400)	351.167	320.000	312.950
Trappevask	106.830	106.000	104.738
Sociale ydelser	4.360	6.000	4.693
Snerydning	1.756	10.000	0
Kørsel affald	8.728	6.000	1.832
Anden renholdelse	17.129	60.000	65.237
Fælles gårdanlæg	48.703	40.000	34.452
	<hr/> 538.673 <hr/>	<hr/> 548.000 <hr/>	<hr/> 523.902 <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 <hr/> kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2014/15 <hr/> kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri (heraf tørretumbler kr. 45.750)	85.086		79.192
Varmeanlæg	0		35.155
Låseservice	20.404		10.431
Elektriker	970		16.960
Maler	0		0
Tømrer	27.669		52.480
Murer	6.414		1.606
VVS	115.772		138.431
Glarmester	27.469		806
Kloakarbejde	0		3.744
Gårdsplads og vej	3.799		0
Elevator	27.059		108.296
Andre installationer	35.440		32.750
Anden vedligeholdelse	38.866		24.393
Dørtelefonanlæg	388.948	500.000	504.244
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	12.632	60.000	97.264
Elektrolyse	9.050	15.000	13.962
Elevatorabonnement	84.586	70.000	59.498
Arbejdsweekend	1.557	3.000	1.118
	<hr/> 496.773	<hr/> 648.000	<hr/> 676.086
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Restisolering af loft i arkaden	227.500	228.000	212.166
Opsætning af radiostyrede varmemålere	102.738	105.000	0
	<hr/> 330.238	<hr/> 333.000	<hr/> 212.166

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	341.593	357.000	340.369
Revision og regnskabsmæssig assistance	42.108	43.000	42.195
Tilsyn/rådgivning	10.469	0	0
Varmeregnskabshonorar	58.757	60.000	56.935
Gebyrer m.v.	17.465	20.000	17.884
	<u>470.392</u>	<u>480.000</u>	<u>457.383</u>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	62.500	63.000	50.000
Valuarvurdering	21.875	0	0
Kopiering og kontorartikler	8.007	8.000	7.406
Blomster og gaver	3.290	4.000	3.210
Møder og generalforsamling	11.332	20.000	11.817
Telefon	16.881	15.000	14.973
ABF kontingent	13.063	13.000	12.925
Tilskud til kurser og fester	562	2.000	0
Kørselsgodtgørelse	596	2.000	904
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	0	1.490
Andre foreningsudgifter	45	5.000	172
Internet udgifter	232	0	90
Andre abonnementer	2.273	0	0
	<u>140.656</u>	<u>132.000</u>	<u>102.987</u>

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	166.916	161.000	160.772
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 159.162	152.000	147.733
Nettooverskud	<u>7.754</u>	<u>9.000</u>	<u>13.039</u>
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	<u>2.163</u>	<u>0</u>	<u>6.366</u>
	<u>2.163</u>	<u>0</u>	<u>6.366</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	<u>602.670</u>	<u>609.000</u>	<u>705.256</u>
	<u>602.670</u>	<u>609.000</u>	<u>705.256</u>

Noter til balance pr. 31. august 2016

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. Sankt Annæ Vester Kvarter, KBH 655</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september	166.000.000	166.000.000
Årets opskrivning	14.000.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	180.000.000	166.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2016 i henhold til vurdering af 12. oktober 2016 af erhvervsejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard / erhverv.

Den offentlige ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 138.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 1,94 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. Af sin investering, vil den på gældende betale 20 mio. kr. For ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr.

Note 15. Andre tilgodehavender

Ventelistegebyrer	800	0
Løn fællesgård	47.707	0
	48.507	0

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Vandafgifter	79.246	79.434
Elevatorabonnement	19.190	19.019
Yousee	9.595	9.470
Verdens TV	15.409	12.668
Trappevask	8.995	8.810
Ejendomsskat	468.202	449.363
	600.637	578.764

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S, giro	0	892
Danske Bank A/S, erhvervskonto	2.251.653	2.197.408
Kassebeholdning	10.000	10.000
Kassebeholdning vicevært	3.680	1.461
	<u>2.265.333</u>	<u>2.209.761</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. september	1.268.290	1.256.115
Tilgang ny andel, bolig nr. 46	0	12.175
Saldo pr. 31. august	<u>1.268.290</u>	<u>1.268.290</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. september	131.245.076	103.245.076
Årets op- eller nedskrivning	14.000.000	28.000.000
Saldo pr. 31. august	<u>145.245.076</u>	<u>131.245.076</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. september	- 8.879.507	6.030.581
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 46	0	1.049.850
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 230.859	- 16.421.932
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	903.011	461.994
Saldo pr. 31. august	<u>- 8.207.355</u>	<u>- 8.879.507</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. september	23.763.930	7.341.998
Overført fra overført resultat m.v.	230.859	16.421.932
Saldo pr. 31. august	<u>23.994.789</u>	<u>23.763.930</u>
Egenkapital i alt	<u>162.300.800</u>	<u>147.397.789</u>

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 22.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	709.329	743.840
Fjernvarmeomkostning	545.655	538.545
Varmeregnskab i alt	<u>-163.674</u>	<u>-205.295</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	3.705	2.337
Revision og optryk	48.000	48.000
Krøyer og Larsen	0	1.052
Binau Låse	0	1.436
Krüger	0	5.173
Forskelsleje	8.181	0
Yousee	28.785	0
Dong Energy	0	1.719
Feriepengeforpligtelse	38.400	0
Skyldige omkostninger, udlæg bestyrelsen	0	0
Skyldig selskabsskat 2014/15	36.321	36.321
Skyldig selskabsskat 2015/16	108.201	0
Skyldig prioritetsrenter	98.687	105.507
Skyldig A-skat m.v.	20.179	20.019
Skyldig moms	125.558	100.939
	<u>516.017</u>	<u>322.503</u>

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 18.033.424 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. august 2016 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. august 2016

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.000.000.

Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank A/S, 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.

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 26 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 11 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 31. august 2016

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sølvgadehus 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	103	8.056
Kommuneandele	2	173
Boliglejemål	1	68
Erhvervslejemål	11	550
	117	8.847

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. august:

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.599	15.599
Valuarvurdering pr. kvm.	20.346	18.763

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.770	16.770
Valuarvurdering pr. kvm.	21.874	20.173
Foreslået andelsværdi	16.729	15.027
Reserver uden for andelsværdi	2.916	2.888
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.229	2.258
	21.874	20.173

Øvrige noter pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	427	427
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	655	718
	<u>2015/16 i pct.</u>	<u>2014/15 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	15	15
Øvrige omkostninger	57	51
Finansielle poster netto	11	19
Afdrag	17	15
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	67	68

Note 25. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. august 2016		162.300.800
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-23.994.789
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		138.306.011
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.988.637	
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.635.573	-646.936
		<u>137.659.075</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>137.659.075</u>	108,54
	1.268.290	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. november 2015)		97,50

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Boligtype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.) pr. 31/8 2016	Andelsværdi inkl. indskud (kr.) pr. 31/8 2016	Andelsværdi pr. andelstype (kr.) Foreslået værdi	Andelsværdi inkl. indskud (kr.) Foreslået værdi
65 m2	10.025	20.050	1.088.105	2.176.210	1.088.105	2.176.210
66 m2	10.175	10.175	1.104.386	1.104.386	1.104.386	1.104.386
68 m2	10.475	230.450	1.136.947	25.012.834	1.136.947	25.012.834
72 m2	11.100	33.300	1.204.784	3.614.352	1.204.784	3.614.352
76 m2	11.715	11.715	1.271.536	1.271.536	1.271.536	1.271.536
79 m2	12.175	718.325	1.321.464	77.966.376	1.321.464	77.966.376
85 m2	13.100	78.600	1.421.862	8.531.172	1.421.862	8.531.172
94 m2	14.500	29.000	1.573.817	3.147.634	1.573.817	3.147.634
105 m2	16.200	81.000	1.758.334	8.791.670	1.758.334	8.791.670
Kommuneandele		55.675	0	6.042.915	0	6.042.915
Afrunding				-10		-10
		1.268.290		137.659.075		137.659.075

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuervurdering af foreningens ejendom af 12. oktober 2016. En valuervurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelskroneberegningen en gang.

Øvrige noter pr. 31. august 2016

Note 26. 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 31. august 2016 stk.	BBR-areal m ²
B1	Andelsboliger	105	8229
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	68
B4	Erhvervslejemål	11	561
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v. ekskl. Garager 2.670 m ²	7	318
B6	I alt	124	9176

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
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	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

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

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

		Anvendte værdier 31. august 2016 kr	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	180.000.000	19.616

		Andre reserver 31. august 2016	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver	23.994.789	2.615

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	13%

	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:

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

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	281.144	* 12 /	8.229	410
H2	Erhvervslejeindtægter	68.998	* 12 /	8.229	101
H3	Boligindtægter	13.197	* 12 /	8.229	19

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 m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	129	56	110

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	16.729
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.151
K3	Teknisk andelsværdi	18.880

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	74	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	30	23	36
M3	Vedligeholdelse i alt	72	97	90

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	89%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	97	105	113

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2016

		<u>31/8 2016</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	2.400	
Andre tilgodehavender	48.500	
Forudbetalte omkostninger	600.600	
Likvide beholdninger	<u>2.265.300</u>	2.916.800
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	163.700	
Forudbetalt løbende boligafgift	15.300	
Beboerkonto, ind- og fraflyttere	6.100	
Mellemregning administrator	1.400	
Øvrig gæld	<u>516.000</u>	<u>702.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2016		<u><u>2.214.300</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2015		2.218.000
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita		<u>24.800</u>
		2.242.800
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>28.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2016		<u><u>2.214.300</u></u>

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligaft - medlemmer	3.442.000	3.441.938	3.441.000
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	213.000	187.935	177.000
Kælderleje - medlemmer	32.000	31.617	32.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	45.000	44.543	45.000
Garageleje og parkeringspladser	876.000	804.840	749.000
Kælderleje - ikke medlemmer	11.000	10.560	11.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	828.000	826.521	819.000
Tab lejere	0	-7.560	0
Vaskeriindtægter	100.000	129.960	100.000
Antenneregnskab	4.000	7.754	9.000
Påkravsgebyr	0	1.057	0
Ventelistegebyr	0	3.600	0
Salg af nøglebrikker mv.	0	3.385	0
Andre indtægter	0	1.665	0
	5.551.000	5.487.815	5.383.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	1.430.000	1.388.820	1.399.000
Forsikringer	161.000	155.860	160.000
Vandforbrug garager	0	11.759	0
Vandafgift	240.000	228.702	240.000
Elforbrug garager	0	25.752	0
Elforbrug fællesarealer	80.000	90.031	80.000
Refusion el-afgifter	-2.000	-1.560	-2.000
Vicevært (inkl. feriepengeforpligtelse kr. 38.400)	320.000	351.167	320.000
Trappevask	108.000	106.830	106.000
Sociale ydelser	6.000	4.360	6.000
Snerydning	10.000	1.756	10.000
Kørsel affald	6.000	8.728	6.000
Anden renholdelse	60.000	17.129	60.000
Fælles gårdanlæg	50.000	48.703	40.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	388.948	500.000
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	60.000	12.632	60.000
Elektrolyse	15.000	9.050	15.000
Elevatorabonnement	70.000	84.586	70.000
Arbejdsweekend	3.000	1.557	3.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (varmtvandsbeholder)	280.000	330.238	333.000
Administrationshonorar	356.000	341.593	357.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	43.000	42.108	43.000
Tilsyn/rådgivning	0	10.469	0
Varmeregnskabshonorar	60.000	58.757	60.000
Gebyrer m.v.	20.000	17.465	20.000
Bestyrelseshonorar	63.000	62.500	63.000
Transport	3.939.000	3.797.940	3.949.000

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
Transport	3.939.000	3.797.940	3.949.000
Valuarvurdering	0	21.875	0
Kopiering og kontorartikler	8.000	8.007	8.000
Blomster og gaver	4.000	3.290	4.000
Møder og generalforsamling	20.000	11.332	20.000
Telefon	15.000	16.881	15.000
ABF kontingent	13.000	13.063	13.000
Tilskud til kurser og fester	2.000	562	2.000
Kørselsgodtgørelse	2.000	596	2.000
Andre foreningsudgifter	5.000	45	5.000
Internet udgifter	0	232	0
Andre abonnementer	0	2.273	0
OMKOSTNINGER I ALT	4.008.000	3.876.096	4.018.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.543.000	1.611.719	1.365.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	2.163	0
Prioritetsrenter og bidrag	-530.000	-602.670	-609.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	530.000	600.507	609.000
RESULTAT FØR SKAT	1.013.000	1.011.212	756.000
Skat af årets resultat	150.000	108.201	80.000
ÅRETS RESULTAT	863.000	903.011	676.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	863.000	903.011	676.000
DISPONERET I ALT	863.000	903.011	676.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	863.000	903.011	676.000
Betalte prioritetsafdrag	-955.000	-931.500	-932.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	280.000	330.238	333.000
Resultat af ordinær drift	188.000	301.749	77.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-280.000	-330.238	-333.000
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-92.000	-28.489	-256.000

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET****Likviditetsoversigt for året 2016/17**

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2016	2.214.300
Årets budgetterede resultat 2016/17 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-92.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2017	<u><u>2.122.300</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. september 2016 - 31. august 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.