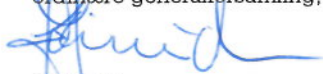


# Andelsboligforeningen "Gadekæret, Sabro"

Sabro Vænge 59 - 111, 8471 Sabro  
CVR-nr. 32 41 98 52

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, den 26. april 2016



Dirigent

---

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Bestyrelsens årsberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 24

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen "Gadekæret, Sabro"  
Sabro Vænge 59 - 111  
8471 Sabro  
Telefon: 86 94 87 94  
Hjemmeside: [www.abgadekaeret.dk](http://www.abgadekaeret.dk)  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 32 41 98 52  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
Foreningens stiftelsesår: 1989  
Ejendommens opførelsesår: 1989

---

**Bestyrelse**

---

Asta Andersen, formand  
Else Juul Sørensen  
Jørgen Meinicke

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Andelsboligforeningen "Gadekæret, Sabro".

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 18. april 2016

**Bestyrelsen**



Asta Andersen  
Formand



Else Juul Sørensen



Jørgen Meinicke

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Gadekæret, Sabro"**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Gadekæret, Sabro" for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 18. april 2016

#### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68



Keld Hasle Jakobsen  
Statsaut. revisor

På foreningens generalforsamling i foråret 2015 valgte vores mangeårige formand, Hanne Rasmussen at træde tilbage og Asta Andersen blev valgt som ny formand.

Der er i årets løb foretaget udskiftning af boligernes varmestyringer for DKK 590.000. Denne udskiftning vil fremover medføre besparelser samt forbedre komforten m.h.t. varme og brug af varmt vand for den enkelte andelshaver. Herudover er der foretaget mindre reparationer bl.a. i forbindelse med stormene i efteråret.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -573.666 mod DKK 25.226 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.275.553.

Såfremt andelskronen opgøres i henhold til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2015, bliver den 3,02. Såfremt den opgøres til anskaffelsessummen med tillæg af foretagne forbedringer, udgør andelskronen 3,31. På andelsboligforeningens generalforsamling den 30. april 2013 blev det besluttet at anvende den højeste værdi af disse opgørelsesmetoder. I år udgør andelskronen således 3,31.

Markedsværdien af renteswap har i 2015 påvirket egenkapitalen positivt med DKK 709.560.

Der har været handlet 1 andel i det forløbne år.

Huslejerne pr. 1. januar 2016 er uændrede og er som følger:

Type	Boligyldelse	Fællesudgifter	Henlæggelse til vedligeholdelse	I alt
A	1.892	964	458	3.314
B	1.475	859	354	2.688
C	1.648	902	396	2.946
D	1.176	783	275	2.234
E	1.648	902	396	2.946

Hertil kommer den individuelle opkrævning for ekstra affaldsudgifter samt for kabel-tv.

Note	2015 DKK	Ikke revideret budget	2014 DKK	
		2016 DKK		
1	<b>Nettoomsætning</b>	<b>913.033</b>	<b>913.032</b>	<b>913.117</b>
2	Ejendommens drift	-897.838	-313.000	-303.101
3	Administrationsomkostninger	-46.504	-49.800	-71.011
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-31.309</b>	<b>550.232</b>	<b>539.005</b>
4	Andre finansielle indtægter	9.460	0	36.852
5	Andre finansielle omkostninger	-551.817	-550.000	-550.631
	<b>Årets resultat</b>	<b>-573.666</b>	<b>232</b>	<b>25.226</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Afdrag, prioritetsgæld	67.868	0	815.930
Indeksregulering, prioritetsgæld	-564	0	6.864
Disponeringsfond	-640.970	232	-797.568
<b>I alt</b>	<b>-573.666</b>	<b>232</b>	<b>25.226</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	24.408.527	24.408.527
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.408.527</b>	<b>24.408.527</b>
	Obligationer	48.035	534.213
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>48.035</b>	<b>534.213</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.456.562</b>	<b>24.942.740</b>
	Andre tilgodehavender	6.304	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.304</b>	<b>0</b>
7	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>991.749</b>	<b>1.127.560</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>998.053</b>	<b>1.127.560</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.454.615</b>	<b>26.070.300</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Andelsboligforeningskapital	4.430.000	4.430.000
	Afdrag, prioritetsgæld	23.617.858	23.549.990
	Finansielle instrumenter, sikring	-5.389.467	-6.099.027
	Indeksregulering, prioritetsgæld	-6.055.333	-6.054.769
	Disponeringsfond	-7.327.505	-6.686.535
<b>8</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.275.553</b>	<b>9.139.659</b>
9	Gæld til realkreditinstitutter	10.750.000	10.750.000
10	Renteswap	5.155.142	5.844.901
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.905.142</b>	<b>16.594.901</b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	234.325	321.430
11	Anden gæld	39.595	14.310
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>273.920</b>	<b>335.740</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.179.062</b>	<b>16.930.641</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.454.615</b>	<b>26.070.300</b>

- 12 Sikkerhedsstillelser
- 13 Kontraktlige forpligtelser
- 14 Eventualforpligtelser
- 15 Forsikringer
- 16 Nøgletal

## GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Gadekæret, Sabro" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 foreningens vedtægter.

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

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå andelsboligforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Nettoomsætning

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer samt indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## **ØVRIGE NOTER**

### **Nøgletal**

De i note 16 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. Nøgletallene er udarbejdet i henhold til "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsbolger".

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, vedtægternes §14 samt beslutning vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den 30. april 2013.

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

	2015 DKK	Ikke revideret budget 2016 DKK	2014 DKK
--	-------------	--	-------------

### 1. Nettoomsætning

Boligafgift	506.581	505.740	505.740
Fællesudgifter	285.216	286.056	286.141
Henlæggelse til vedligehold	121.236	121.236	121.236
I alt	913.033	913.032	913.117

### 2. Ejendommens drift

Ejendomsskat	88.532	95.000	83.206
Renovation	44.152	45.000	47.803
Forsikringer	23.123	29.000	23.051
Vedligeholdelse	672.620	50.000	58.090
Elforbrug	6.545	7.000	5.691
Vedligeholdelse grønne områder	62.866	85.000	85.260
Diverse	0	2.000	0
I alt	897.838	313.000	303.101

### 3. Administrationsomkostninger

Generalforsamling/møder	6.217	7.000	25.693
Administration	8.342	9.000	6.812
Assurance	820	1.000	820
Kurser	732	1.500	2.185
Revisor	27.813	28.000	31.875
Kontingenter	5.280	5.300	5.226
Diverse	900	0	0
Modtaget honorar vedrørende venteliste	-3.600	-2.000	-1.600
I alt	46.504	49.800	71.011

	2015	Ikke revideret budget 2016	2014
	DKK	DKK	DKK

#### 4. Andre finansielle indtægter

Renter, obligationer	9.460	0	29.025
Kursregulering af værdipapirer	0	0	7.827
I alt	9.460	0	36.852

#### 5. Andre finansielle omkostninger

Indeksregulering af indeksslån	564	0	6.864
Nykredit	82.681	90.000	111.905
Renteswap	462.518	460.000	431.862
Kursregulering af værdipapirer	6.054	0	0
I alt	551.817	550.000	550.631



**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
Ejendommen, matr. nr. 6 co, Sabro By, Sabro:		
Købesum 1989 ifølge skøde	22.150.000	22.150.000
Refusion	-214.000	-214.000
Reguleret købesum	21.936.000	21.936.000
Tilgang 1993, p-plads	37.500	37.500
Tilgang 1995, antenneanlæg	70.173	70.173
Tilgang 2002, udbedring af kviste	1.769.458	
Refusion fra Byggeskadefonden	-1.245.897	
Tilgang 2002, udbedring af undertag/tagsten	1.746.314	1.746.314
Tilgang 2003, rest udbedring vedrørende 2002	94.979	94.979
I alt	24.408.527	24.408.527

Ejendommen er ved årsregulering pr. 1/10 2015 ansat til en samlet kontantværdi på DKK 28.500.000, hvoraf grundværdien udgør DKK 7.083.600.

**7. Likvide beholdninger**

Danske Bank, nr. 303.025, driftskredit	591	891
Nykredit Bank, nr. 2002072, andelsboligkredit	991.158	1.126.669
I alt	991.749	1.127.560

**8. Egenkapital**

Beløb i DKK	Andelsbolig- forenings- kapital	Afdrag, prioritets- gæld	Finansielle instrumen- ter, sikring	Indeks- regulering, prioritets- gæld	Dispone- ringsfond
<i>Egenkapitalopgørelse</i> 01.01.14 - 31.12.14					
Saldo pr. 01.01.14	4.430.000	22.734.060	-2.977.352	-6.061.633	-5.888.967
Regulering af sikrings- instrumenter til dagsværdi	0	0	-3.121.675	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	815.930	0	6.864	-797.568
Saldo pr. 31.12.14	4.430.000	23.549.990	-6.099.027	-6.054.769	-6.686.535
<i>Egenkapitalopgørelse</i> 01.01.15 - 31.12.15					
Saldo pr. 01.01.15	4.430.000	23.549.990	-6.099.027	-6.054.769	-6.686.535
Regulering af sikrings- instrumenter til dagsværdi	0	0	709.560	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	67.868	0	-564	-640.970
Saldo pr. 31.12.15	4.430.000	23.617.858	-5.389.467	-6.055.333	-7.327.505

Der har ikke været bevægelser på andelsboligforeningskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**8. Egenkapital** - fortsat -

Andelsboligforeningskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Type A	5	199.000
Type B	7	155.000
Type C	2	173.000
Type D	5	123.600
Type E	8	173.200

31.12.15  
DKK

Værdien af andelskronen andrager pr. 31.12.2015 3,31

der fremkommer således:

Værdi af oprindelig indskudt andelskrone 14.665.020/4.430.000

Egenkapitalen pr. 31/12 2015	9.275.553
Finansielle instrumenter, sikring	5.389.467

I alt 14.665.020

Værdien af andelskronen baseret på offentlig  
ejendomsvurdering andrager pr. 31.12.2015 3,02

der fremkommer således:

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone  
13.367.026/4.430.000

Egenkapitalen pr. 31.12.2015		9.275.553
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2015	28.500.000	
Bogført værdi	<u>-24.408.527</u>	4.091.473

I alt 13.367.026

**9. Prioritetsgæld**

		31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
Realkredit Danmark, indeksslån:			
Nr. 1911.3052-002-			
Hovedstol		9.167.100	
Regulering 1991		<u>-171.200</u>	
Ny hovedstol		8.995.900	
Saldo pr. 1/1 2015	-12.095.273		
Årets afdrag	<u>-67.868</u>	-12.163.141	
Indeksregulering:			
Saldo pr. 1/1 2015	3.166.677		
Årets indeksregulering	<u>564</u>	3.167.241	0
Afdrag 1. år			0
			-67.304
Nykredit, tilpasningslån F1		10.750.000	10.750.000
I alt		10.750.000	10.750.000

**10. Renteswap**

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
Nykredit Bank, markedsværdi, renteswap	5.389.467	6.099.027
Heraf forfalder inden for 1 år	-234.325	-254.126
I alt	5.155.142	5.844.901

Renteswappen udløber i 2038, hvorfor gælden optages som langfristet gæld.

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
<b>11. Anden gæld</b>		
Skyldige omkostninger	39.595	14.310
I alt	39.595	14.310

## 12. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 10.750 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015, udgør t.DKK 24.409.

Obligationer med en kursværdi pr. 31. december 2015 på t.DKK 48 er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 13. Kontraktlige forpligtelser

Der er pr. 31. december 2015 overfor Nykredit Bank tinglyst deklARATION om, at ejendommen ikke må pantsættes eller sælges uden tilladelse fra banken.

## 14. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har indtil 31. december 2015 modtaget årlig støtte fra stat og kommune til dækning af renter vedrørende lån i Realkredit Danmark. Støtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen. Det samlede tilbagebetalingskrav udgør pr. 31. december 2015 DKK 10.559.979.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

## 15. Forsikringer

Ejendommen er forsikret til fuld nyværdi i Chartis Europa SA, police-nr. 0001.36.0144, som er en all-risk forsikring og omfatter bl.a. bygningsbrand, restværdi, kortslutning, hus- og grund-ejer incl. ansvar, udvidet røskade, insekt, svamp samt glas og kumme. Der er endvidere tegnet bestyrelsesansvarsforsikring via ABF i Lloyd's London med en forsikringssum på DKK 1.500.000 pr. skade pr. tilsluttet andelsboligforening.

## 16. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen "Gadekæret, Sabro" anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle ved beregning af boligafgift og andelsværdi, og de arealbaserede nøgletal svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Nøgletallene er udarbejdet i henhold til "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger."

	Antal	BBR-areal
Boligtype:		
Andelsboliger	27	2.445
I alt	27	2.445

17. Nøgletal - fortsat -

	DKK	Gns. DKK pr. m2
Boligydelse i alt	913.033	373
Offentlig ejendomsvurdering	28.500.000	11.656
Anskaffelsessum (kostpris)	24.408.527	9.983
Foreslået andelsværdi (a)	14.665.020	5.998
Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver (b)	15.181.009	6.209
Teknisk andelsværdi (a + b)	29.846.029	12.207
Friværdi i %		34

	2013 DKK pr. m2	2014 DKK pr. m2	2015 DKK pr. m2
Vedligeholdelse pr. m2	87	24	275
Årets afdrag pr. m2	440	334	28
Årets resultat pr. m2	-61	10	-235

16. Nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	Oprindelig indskud	Værdi pr. andelskrone	Nuværende andelsværdi	Ny andels- værdi inkl. indskud
A	199.000	3,31	684.560	658.690
B	155.000	3,31	533.200	513.050
C	173.200	3,31	595.808	573.292
D	123.600	3,31	425.184	409.116
E	173.200	3,31	595.808	573.292

Udover værdien af andelskronen (3,31) kan de enkelte andelshavere ved salg opnå et beløb opgjort på grundlag af de dokumenterede afholdte forbedringsudgifter fratrukket afskrivninger i forhold til levetid.

Som følge heraf skal der opfordres til, at der løbende føres regnskab med de afholdte forbedringsudgifter.



# **Andelsboligforeningen "Gadekæret, Sabro"**

**Revisionsprotokollat af 18.04.16**

vedrørende

**Årsrapport for 2015**

---

Indledning	85
Konklusion på revision af årsregnskabet 2015	85
Revisionsstrategi	86
Kommentarer til revisionen af årsregnskabet	86 - 87
Udtalelse om ledelsesberetningen	87
Øvrige forhold i tilknytning til revisionen	87 - 88
Afslutning	89

---

**INDLEDNING**

Vi har revideret udkast til årsregnskab for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 og i tilknytning hertil gennemlæst ledelsesberetningen. Årsregnskabet udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital (t.DKK):

Årets resultat	-574
Aktiver i alt	25.455
Egenkapital	9.276

Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Udkast til årsrapport behandles på det kommende bestyrelsesmøde. Hvis der i forbindelse med bestyrelsens behandling af årsrapporten foretages ændringer i udkastet, vil vi udarbejde et særskilt revisionsprotokollat om de vedtagne ændringer.

Revisionsprotokollatet er udarbejdet til bestyrelsen med det formål at rapportere om relevante og væsentlige forhold i relation til vores revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Gadekæret, Sabro". Protokollatet forudsættes ikke anvendt af andre eller til andre formål.

**KONKLUSION PÅ REVISION AF ÅRSREGNSKABET FOR 2015****Revisionskonklusion**

Godkender bestyrelsen årsrapporten for 2015 i dens nuværende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling væsentlige nye oplysninger, vil vi forsyne årsrapporten med en revisionspåtegning uden forbehold, men med følgende supplerende oplysninger:

**Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

" Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision."

## REVISIONSSTRATEGI

Revisionen er udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og god revisionskik.

Revisionens formål samt planlægning og udførelse er nærmere beskrevet i vores revisionsprotokollat side 65 - 72.

Vi har, med udgangspunkt i vores kendskab til andelsboligforeningen samt drøftelser med ledelsen, vurderet risici for væsentlige fejl i årsregnskabet, herunder hvilke tiltag ledelsen har iværksat til identifikation og styring heraf. I denne forbindelse har vi endvidere vurderet overordnede kontroller samt kontroller på områder, hvor der er betydelig risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet.

På baggrund heraf har vi fastlagt art og omfang samt tidsmæssig placering af vores arbejds handlinger ud fra en vurdering af risiko for væsentlig fejlinformation. Vores revision har derfor fokuseret på områder, hvor vi vurderer risikoen for væsentlig fejlinformation som højst.

Som følge af, at antallet af ansatte i andelsboligforeningen er begrænset, er muligheden for effektiv funktionsadskillelse og opretholdelse af effektive interne kontroller ligeledes begrænset. Henset hertil er vores revision tilrettelagt som en substansbaseret revisionsstrategi, hvor revisionen primært baseres på en gennemgang af afstemninger og opgørelser, kontrol af fysisk tilstedeværelse samt analyse af regnskabsmæssige sammenhænge.

Vi har med ledelsen drøftet andelsboligforeningens anvendte regnskabspraksis og hensigtsmæssigheden heraf, ligesom vi har drøftet de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn på væsentlige områder. Herudover har vi gennemgået den foreliggende dokumentation for de udøvede skøn.

## KOMMENTARER TIL REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

Vores revision af årsregnskabet har bl.a. omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster, herunder en sammenstilling med tilsvarende poster i tidligere år samt foreningens budget.

Ved vores gennemgang af balancen har vi i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning overbevist os om aktivernes tilhørsforhold til andelsboligforeningen samt deres tilstedeværelse og forsvarlige vurdering.

Vi har ligeledes kontrolleret, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler andelsboligforeningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet, samt påset, at årsregnskabet er udarbejdet efter almindeligt anerkendte principper og i kontinuitet med tidligere år.

### **Regnskabsvæsenets tilstand og den interne kontrols effektivitet**

Vi har som led i revisionen gennemgået andelsboligforeningens registreringssystemer og de heri indlagte interne kontrolprocedurer. Som følge af det begrænsede antal medarbejdere i andelsboligforeningens administration er det ikke muligt at adskille de administrative funktioner effektivt mellem flere personer.

Der foreligger derfor en risiko for, at der opstår tilsigtede eller utilsigtede fejl i andelsboligforeningens administration, og der kan derved opstå tab. Vores revision kan ikke med sikkerhed afsløre eventuelle sådanne fejl.

Konstaterer vi under vores revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder. Vi har ikke i forbindelse med vores revision af årsregnskabet og gennemlæsning af ledelsesberetningen for regnskabsåret 2015 afdækket uregelmæssigheder. Som anført ovenfor kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen. Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen og sammenholdt oplysningerne heri med oplysningerne i årsregnskabet og de forhold, vi er blevet opmærksomme på i forbindelse med vores revision.

Vi har ikke foretaget yderligere særskilte handlinger.

Gennemlæsningen har ikke givet anledning til bemærkninger.

### **ØVRIGE FORHOLD I TILKNYTNING TIL REVISIONEN**

#### **Supplerende arbejdsopgaver**

Ud over vores revision af årsregnskabet og gennemlæsningen af ledelsesberetningen har vi efter aftale med ledelsen leveret følgende ydelser til andelsboligforeningen:

- Regnskabsmæssig assistance ved udarbejdelse af årsrapport for 2015.

### Sikkerhedsforanstaltninger

For at reducere trusler mod revisors uafhængighed til et acceptabelt niveau er der iværksat følgende foranstaltninger:

Trussel mod uafhængighed	Sikkerhedsforanstaltning
Beierholm har assisteret med opstilling af regnskab på grundlag af kundens finansbalance, herunder indarbejdelse af korrektioner, medvirken ved nedskrivningstest af aktiver og opgørelse af værdier af en eller flere regnskabsposter.	Kunden godkender i ledelsens regnskabs-erklæring foreslåede poster og øvrige ændringer, der påvirker regnskaberne.

### Formalia m.v.

Vi har konstateret, at bestyrelsen har overholdt sine pligter til at føre bøger, fortegnelser og protokoller, samt at reglerne om forelæggelse og underskrivelse af protokollen er overholdt.

### Ledelsens regnskabs-erklæring og ikke-korrigerede fejl

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet og gennemlæsningen af ledelsesberetningen har vi på vanskeligt reviderbare områder indhentet skriftlig bekræftelse fra bestyrelsen om forhold af væsentlig betydning for revision af årsregnskabet og gennemlæsning af ledelsesberetningen, hvor vi ikke kan forvente, at der eksisterer andet tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis.

Vi har ydet regnskabsmæssig assistance med udarbejdelse af andelsboligforeningens årsrapport og samtidig foretaget revision af årsregnskabet. Vi har rettet de fejl, vi har fundet, og har derfor ikke kendskab til ikke-korrigerede fejl af væsentlig eller uvæsentlig betydning for årsregnskabet. Vi har bedt bestyrelsen bekræfte, at den ikke har kendskab til sådanne korrektioner.

## AFSLUTNING

I henhold til revisorloven skal vi som revisorer oplyse:

- at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Aarhus, den 18. april 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Keld Hasle Jakobsen

Statsaut. revisor

Forelagt for bestyrelsen, den 18. april 2016

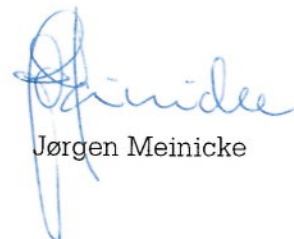


Asta Andersen

Formand



Else Juul Sørensen



Jørgen Meinicke