

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

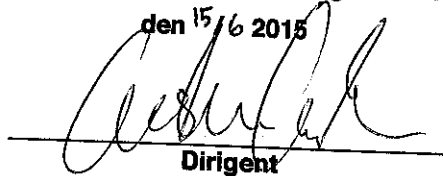
www.granthornton.dk

Andelsboligforeningen
Mysundegade 11-13

Årsrapport for 2014
33. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 15/6 2015



Dirigent

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

A/B Mysundegade 11-13
CVR-nr. 68 16 68 10

Adresse:

Mysundegade 11-13
1668 København V

Bestyrelse:

Gustav Folmer Genét (Formand)
Carina Rommerdahl
Jannie Poulsen
Annika Mogensen
Nadia M. Duthiers
Louise Petri

Administrator

IP Administration A/S
Frederiksberg Allé 15-17
1820 Frederiksberg C
Tlf.nr. 3326 0000

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13.

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

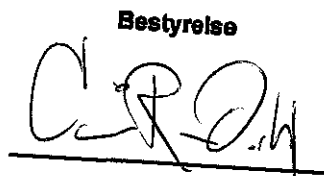
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den ¹⁵ 16/16 2015

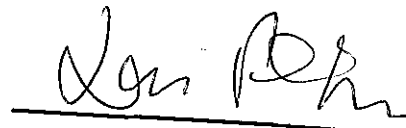

Gustav Folmer Geret

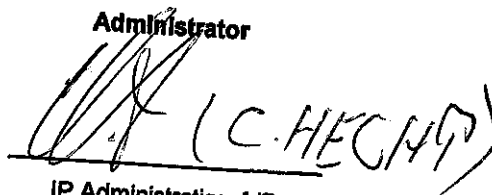
Bestyrelse

Carina Rommerdahl


Jannie Poulsen


Annika Mogensen


Nadia M. Duthiers


Louise Petri

Administrator

IP Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, 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.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den / 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mysundegade 13 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er i regnskabsåret ændret princip for indregning af ejendommen. Ejendommen indregnes til dagsværdi. Ejendommen har tidligere været indregnet til anskaffelsessum med tillæg af forbedringer. Sammenligningstal er tilrettet i balancen og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis. Ændringen har medført en positiv påvirkning af egenkapitalen på kr. 16.323.281 i 2013.

Den anvendte regnskabspraksis er, bortset fra ovennævnte forhold, uændret i forhold til sidste år.

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.

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 ejendommen.

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

Inventar og driftsmidler mv.

5 år eller 20,0%

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor- eningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andels- kroneregning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal

Nøgleoplysninger

De i note 22 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 op- lysningspligt ved salg af andelsboliger.

Nøgletallene er beregnet således:

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m²:

$$\frac{\text{Gældsforpligtelser fratrukket finansielle anlægsaktiver og om-} \\ \text{sætningsaktiver}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Anvendt regnskabspraksis

Foreslået andelsværdi pr. m²:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i kvm andelsboliger}}$$

Teknisk andelsværdi:

Foreslået andelsværdi + gældforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver

Resultatoppgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2014

Nøte	Indtægter	Ikke revideret		
		2014	budget 2014	2013
2	Boligafgift	731.685	731.686	731.686
3	Lejeindtægter	28.800	28.800	28.800
4	Øvrige indtægter	10.500	15.000	10.903
	Omkostninger	770.985	775.486	771.389
	Ejendomsskat			
	Elforbrug	56.212	56.500	52.880
	Vandforbrug	13.434	15.000	10.096
	Renovation	39.956	38.500	35.877
5	Forsikringer og abonnemeter	66.120	59.000	51.024
6	Personaleomkostninger	43.367	44.000	74.062
7	Foreningsomkostninger og administration	35.166	38.000	36.302
8	Vedligeholdelse	117.827	85.500	79.506
12	Afskrivning	46.789	73.000	51.927
		<u>37.901</u>	<u>37.901</u>	<u>37.901</u>
	Resultat før finansielle poster	456.772	447.401	429.575
		314.213	328.085	341.814
9	Finansielle indtægter			
10	Finansielle omkostninger	2.030	1.000	541
	Resultat før skat	-255.050	-256.000	-260.936
		61.193	73.085	81.419
11	Skat af årets resultat			
	Årets resultat	0	0	0
		<u>61.193</u>	<u>73.085</u>	<u>81.419</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	989.053	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	135.704	0	130.680
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-37.901	-37.901	-37.901
	Overført restandel af årets resultat	-1.025.663	110.986	-11.360
	Disponeret i alt	<u>61.193</u>	<u>73.085</u>	<u>81.419</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Aktiver	2014	2013
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen matr. nr. 1073, dagsværdi pr. 31. december 2014	<u>26.600.000</u>	<u>24.625.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.600.000</u>	<u>24.625.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	6.375	15.000
	Forudbetalte omkostninger	<u>7.384</u>	<u>5.059</u>
		<u>13.759</u>	<u>20.059</u>
14	Likvide beholdninger	<u>2.089.009</u>	<u>1.894.728</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.102.768</u>	<u>1.914.787</u>
	Aktiver i alt	<u>28.702.768</u>	<u>26.539.787</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Passiver	2014	2013
	Egenkapital		
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	18.336.182	16.323.281
16	Overført resultat mv.	1.664.031	2.591.891
		<u>20.000.213</u>	<u>18.915.172</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	989.053	0
	Egenkapital i alt	<u>20.989.266</u>	<u>18.915.172</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	5.658.110	5.793.815
	Depositum	95.721	128.039
		<u>5.753.831</u>	<u>5.921.854</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
19	Varmeregnskab	16.180	17.523
	Forudbetalt boligafgift	19.887	7.264
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.888.234	1.673.789
20	Øvrig gæld	35.370	4.185
		<u>1.959.671</u>	<u>1.702.761</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.713.502</u>	<u>7.624.615</u>
	Passiver i alt	<u>28.702.768</u>	<u>26.539.787</u>
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2014

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffessummen	8.934.705
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2014	26.600.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014	19.100.000
	Egenkapital jf. regnskabet	20.989.266
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-989.053

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor

Bogført værdi

26.600.000	
<u>26.600.000</u>	<u>0</u>
	20.000.213

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten

Kursværdi prioritetsgæld

5.658.110	
<u>5.834.323</u>	<u>-176.213</u>

Værdi til fordeling på solgte andele

Andelshavere antal kvm

19.824.000

Andelskroneværdi pr. 31. december 2014 pr. m²

1.416

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til

14.000,00

14.000,00

Ejendommen er pr. 6. februar 2015 vurderet af valuar Tyge Hellberg og Torben von Linstow.
Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,6%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2014

Værdi pr. 31. december 2013

Værdi pr. 31. december 2012

kr.	14.000,00
kr.	13.295,29
kr.	13.229,93

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2014	2014	2013
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	<u>731.685</u>	<u>731.686</u>	<u>731.686</u>
		<u>731.685</u>	<u>731.686</u>	<u>731.686</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	<u>28.800</u>	<u>28.800</u>	<u>28.800</u>
		<u>28.800</u>	<u>28.800</u>	<u>28.800</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	<u>10.500</u>	<u>15.000</u>	<u>10.903</u>
		<u>10.500</u>	<u>15.000</u>	<u>10.903</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring			
	Arbejdsskade	20.668	21.000	20.353
	Antenne/TV	2.389	3.000	2.313
	Elektrolyse	6.380	15.000	39.028
		<u>13.930</u>	<u>5.000</u>	<u>12.368</u>
		<u>43.367</u>	<u>44.000</u>	<u>74.062</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)			
	Viceværtløn 2009-2012	35.166	38.000	60.302
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-24.000</u>
		<u>35.166</u>	<u>38.000</u>	<u>36.302</u>
7.	Foreningsomkostninger og administration			
	Generalforsamling og møder	477	500	238
	Kontorhold, porto og gebyrer	13.436	12.000	11.163
	Bestyrelsesudgifter og gaver	594	6.000	5.850
	Telefon	8.291	0	10.209
	Internet	27.600	12.000	10.200
	Revision og regnskab	19.000	0	0
	Administrationshonorar	34.391	35.000	34.128
	Regnskabsudarbejdelse	3.000	4.000	3.656
	Øvrige administrationsomkostninger	6.625	0	0
	Arkitekthonorar/kreditnota gammelt år	-1.560	10.000	8.958
	Varmeregnskab	5.973	6.000	5.711
	Ejendommens andel varmeudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-10.607</u>
		<u>117.827</u>	<u>85.500</u>	<u>79.506</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2014	budget 2014	2013
8. Vedligeholdelse			
Murer	3.500		0
Elektriker	1.874		2.677
VVS-arbejde	22.518		5.087
Fjernvarmeservice/Elektrolyse	0		18.882
Værktøj og øvrige småanskaffelser	1.415		0
Malerarbejde	0		3.250
Låsesmed	0		934
Haveanlæg	0		817
Gårdlaug	17.482		20.280
	<u>46.789</u>	<u>73.000</u>	<u>51.927</u>
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	2.030	1.000	541
	<u>2.030</u>	<u>1.000</u>	<u>541</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	255.050	256.000	260.936
	<u>255.050</u>	<u>256.000</u>	<u>260.936</u>
11. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen nogen skat. De fremførselsberettigede underskud kan fremføres ubegrænset til modregning i kommende års positive skattepligtige indkomster.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 1073, dagsværdi pr. 31. december 2014

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.887.217	6.289.468	758.020	8.934.705
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.887.217	6.289.468	758.020	8.934.705
Afskrivninger primo	0	0	632.986	632.986
Årets afskrivninger	0	0	37.901	37.901
Afskrivninger ultimo	0	0	670.887	670.887
Opskrivninger primo	16.323.281	0	0	16.323.281
Årets opskrivninger	2.012.901	0	0	2.012.901
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	18.336.182	0	0	18.336.182
Regnskabsmæssig værdi	20.223.399	6.289.468	87.133	26.600.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til vurdering af 6. februar 2015 af ejendomsmægler og valuar Tyge Hellberg og Torben von Linstow. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 19.100.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,6%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

13. Tilgodehavender

Mellemregning administrator

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	6.375	15.000
	6.375	15.000

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>		
14. Likvide beholdninger				
Kasse	8.929	424		
Danske Bank, erhvervskonto	<u>2.080.080</u>	<u>1.894.304</u>		
	<u>2.089.009</u>	<u>1.894.728</u>		
15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo	16.323.281	0		
Årets opskrivning	2.012.901	16.323.281		
Årets nedskrivning	0	0		
	<u>18.336.182</u>	<u>16.323.281</u>		
16. Overført resultat mv.				
Tidligere års resultat	2.591.891	2.510.472		
Betalte prioritetsafdrag	135.704	130.680		
Regnskabsmæssige afskrivninger	-37.901	-37.901		
Overført restandel af årets resultat	<u>-1.025.663</u>	<u>-11.360</u>		
	<u>1.664.031</u>	<u>2.591.891</u>		
	<u>1.664.031</u>	<u>2.591.891</u>		
17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo	0	0		
Årets hensættelse	989.053	0		
Anvendt af årets hensættelse	0	0		
	<u>989.053</u>	<u>0</u>		
18. Prioritetsgæld				
	Obligations-			
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
1 RD, 3,7908%, kontantlån	<u>5.658.110</u>	<u>5.834.323</u>	100,0000	<u>5.834.323</u>
	<u>5.658.110</u>	<u>5.834.323</u>		<u>5.834.323</u>
				Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	
1 RD, 3,7908%, kontantlån		<u>255.050</u>	<u>135.704</u>	<u>140.922</u>
		<u>255.050</u>	<u>135.704</u>	<u>140.922</u>

Noter til årsrapporten

18. Prioritetsgæld - fortsat

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende</u>	<u>Rente-</u>
		<u>afdrags-</u>	<u>tilpasning</u>
		<u>frihed</u>	
1 RD, 3,7908%, kontantlån	24,75	0	-

19. Varmeregnskab

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Varme indbetalt aconto	105.750	101.000
Køb af varme	-89.570	-83.477
	<u>16.180</u>	<u>17.523</u>

20. Øvrig gæld

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	19.000	0
Skyldig regnskabsudarbejdelse	3.000	3.125
Skat vedr. løn	1.060	1.060
Diverse regninger	<u>12.310</u>	<u>0</u>
	<u>35.370</u>	<u>4.185</u>

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 5.658.110, er der stillet sikkerhed på kr. 6.020.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2014 på kr. 26.600.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1073, kr. 400.000 ligger ikke til sikkerhed for noget.

Afgiftspantebrev i ejendommen matr. nr. 1073, kr. 105.000 ligger ikke til sikkerhed for noget.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andeishaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån jf. Realkredit Danmark.

Noter til årsrapporten

21. Eventualforpligtelser - fortsat

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	21	1.416
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	72
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<hr/>	<hr/>
		22	1.488
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<hr/>	<hr/>
		22	1.488

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					

D1	Stiftelsesår			1982	
D2	Ejendommens opførelsesår			1896	

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1	Anvendt vurderingsprincip				Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2014
----	---------------------------	--	--	--	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.600.000	17.876
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	989.053	665
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,72%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	517	517
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	20	400

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	46.789	6%
Øvrige omkostninger	409.983	48%
Finansielle poster, netto	253.020	30%
Afdrag	135.704	16%
I alt	<u>845.496</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>95%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-63</u>	<u>57</u>	<u>43</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	13.489	12.836
Valuarvurdering	18.785	17.876
Anskaffelsessum (kostpris)	6.310	6.005
K1	Foreslået andelsværdi	14.000
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.962
K3	Teknisk andelsværdi	17.962
	Reserver uden for andelsværdi	0

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	72	35	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>72</u>	<u>35</u>	<u>31</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %

71%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>67</u>	<u>92</u>	<u>96</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2014	2014	2015
Boligaft	731.686	731.685	731.685
Lejeindtægter	28.800	28.800	28.800
Andre indtægter	15.000	10.500	11.000
Indtægter i alt	775.486	770.985	771.485
Udgifter			
Ejendomsskatter	56.500	56.212	60.000
El-forbrug	15.000	13.434	15.000
Vandforbrug	38.500	39.956	37.000
Renovation	59.000	66.120	57.500
Forsikringer og abonnementer	44.000	43.367	44.000
Personaleomkostninger	38.000	35.166	38.000
Foreningsomkostninger	85.500	117.827	110.000
Vedligeholdelse	73.000	46.789	70.000
Afskrivning inventar mv.	37.901	37.901	37.901
	447.401	456.772	469.401
Renteudgifter, prioritetslån	256.000	255.050	255.000
Renteindtægter, diverse	-1.000	-2.030	-2.000
Udgifter i alt	702.401	709.792	722.401
Årets resultat	73.085	61.193	49.084
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	37.901	37.901	37.901
Andre ind- og udbetalinger			
Ændring deposita		-32.319	
Afdrag prioritetsgæld		-135.704	-140.000
Ændring i arbejdskapitalen	110.986	-68.929	-53.015
Arbejdskapital primo	212.000	212.026	143.000
Arbejdskapital ultimo	322.986	143.097	89.985
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		2.102.768	
Kortfristet gæld		-1.959.671	
		143.097	