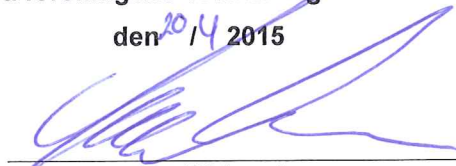


Andelsboligforeningen Slangerupgård

Årsrapport for 2014

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 20/4 2015



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	8
Balance pr. 31. december 2014	9
Andelskroneberegning	11
Noter	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Slangerupgård
CVR-nr. 14 03 43 90

Adresse

Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8
2200 København N

Bestyrelse

Thomas Felding (Formand)
Gert Boie Lindemann
Micella Gervig Thomsen
Peter Hansen
Thomas Plum

Administrator

Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S
Frederikssundsvej 26 B
2400 København NV
Tlf. nr. 35 83 86 22

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 for andelsboligforeningen Slingerupgård.

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

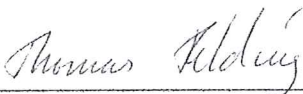
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

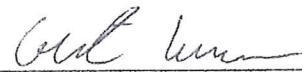
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2015

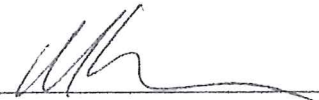
Bestyrelse



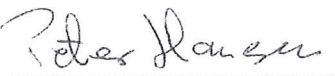
Thomas Felding
(Formand)



Gert Boie Lindemann



Micella Gervig Thomsen




Peter Hansen



Thomas Plum

Administrator


Frede Tellefsen Ejendomsadministration

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Slangerrupgård

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Slangerrupgård** 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.

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 24. marts 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Slangerrupgården 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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 beløbene er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

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

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 kostpost på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Driftsmidler	10 år	eller	10 %
Installationer	5 år	eller	20 %

Passiver:

Egenkapital

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

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 15 indgår de reserverede beløb 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 og låneomkostninger over afdragstiden.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

Det er i foreningen besluttet, 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 skattemæssige underskud til fremførsel.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal

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.

De i noterne anførte nøgletal er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

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

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m²:

Gældsforpligtelser fratrukket finansielle anlægsaktiver og omsætningsaktiver

Areal i m² andelsboliger

Foreslået andelsværdi pr. m²:

Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser

Areal i m² andelsboliger

Reserver uden for andelsværdi:

Hensættelser i alt

Areal i m² andelsboliger

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2014

Note	Indtægter	ikke revideret		
		2014	budget 2014	2013
2	Boligafgifter	1.931.958	1.976.000	1.976.058
3	Lejeindtægter	625.373	625.000	618.095
4	Andre indtægter	8.053	3.000	6.991
		<u>2.565.384</u>	<u>2.604.000</u>	<u>2.601.144</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	195.986	190.000	184.372
	Elforbrug	24.625	30.000	22.866
	Vandforbrug, 4.362 m ³ (4.488 m ³)	165.702	212.000	183.422
	Renovation	171.824	130.000	128.785
5	Forsikringer og abonnementer	145.447	119.500	116.243
6	Anden renholdelse	59.153	49.500	18.518
7	Viceværtomkostninger	155.716	141.500	137.540
8	Administration	228.550	228.000	216.777
9	Vedligeholdelse	210.657	400.000	730.717
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	3.483	3.400	3.483
10	Afskrivninger	33.048	33.046	33.046
		<u>1.394.191</u>	<u>1.536.946</u>	<u>1.775.769</u>
	Resultat før finansielle poster	1.171.193	1.067.054	825.375
11	Finansielle indtægter	91.324	50.000	48.629
12	Finansielle omkostninger	-749.908	-562.000	-554.287
	Resultat før skat	512.609	555.054	319.717
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>512.609</u>	<u>555.054</u>	<u>319.717</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Reserveret til vedligeh. af ejendommen"	573.000	0	573.000
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-33.048	-33.046	-33.046
	Betalte prioritetsafdrag	398.742	330.800	322.805
	Overført restandel af årets resultat	-426.085	257.300	-543.042
		<u>512.609</u>	<u>555.054</u>	<u>319.717</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Aktiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529		
14	dagsværdi pr. 31. december 2013	74.300.000	74.300.000
15	Driftsmidler	8.200	12.300
	Anlægsaktiver i alt	<u>74.308.200</u>	<u>74.312.300</u>
	Omsætningsaktiver		
	Restancer	45.215	25.003
16	Tilgodehavender	53.054	8.691
	Forudbetalte omkostninger	13.486	26.011
		<u>111.755</u>	<u>59.705</u>
17	Likvide midler	<u>4.243.388</u>	<u>3.784.001</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.355.143</u>	<u>3.843.706</u>
	Aktiver i alt	<u>78.663.343</u>	<u>78.156.006</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Passiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Egenkapital		
18	Andelsindskud	<u>1.278.000</u>	<u>1.278.000</u>
	Reserver		
19	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	59.150.683	59.121.735
20	Reserver	<u>1.810.644</u>	<u>1.871.035</u>
		<u>60.961.327</u>	<u>60.992.770</u>
	Andre reserver		
21	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>4.287.565</u>	<u>3.714.565</u>
	Egenkapital i alt	<u>66.526.892</u>	<u>65.985.335</u>
	Gældsforpligtelse		
	Langfristede gældsforpligtelser		
22	Prioritetsgæld	<u>11.577.908</u>	<u>11.622.211</u>
		<u>11.577.908</u>	<u>11.622.211</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning med bestyrelse	1.425	0
23	Varmeregnskab	18.363	45.418
	Vandregnskab	8.290	9.819
	Forudbetalt husleje og deposita	377.689	309.419
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	14.846	11.363
24	Skyldige omkostninger	<u>137.930</u>	<u>172.441</u>
		<u>558.543</u>	<u>548.460</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.136.451</u>	<u>12.170.671</u>
	Passiver i alt	<u>78.663.343</u>	<u>78.156.006</u>
1	Andelskroneberegning		
25	Eventualforpligtelse		
26	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)	Anskaffelsessummen	74.300.000
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2014	74.300.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	74.000.000
	Egenkapital jf. regnskabet	66.526.892
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-4.287.565

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	74.300.000	
Bogført værdi	<u>74.300.000</u>	<u>0</u>
		62.239.327

Regulering prioritetsgæld

Prioritetsgæld ifølge årsrapport	11.577.908	
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>11.506.946</u>	<u>70.962</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 62.310.289

Andelshavere antal m² 4.260

Andelskrone pr. 31. december 2014 14.627

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 14.627

Ejendommen er pr. 31. december 2014 vurderet af valuar Dan Kjærgaard Jensen. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,53%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2014	kr.	14.627
Værdi pr. 31. december 2013	kr.	14.766
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	14.542
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	15.156
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	15.909

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2014	2014	2013
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	1.899.958	1.976.000	1.899.958
	Internet	32.000	0	76.100
		<u>1.931.958</u>	<u>1.976.000</u>	<u>1.976.058</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	34.223		34.222
	Lejeindtægter, erhverv	568.678		553.744
	Lejeindtægter, garage	0		552
	Lejeindtægter, kælder/loft	30.241		29.613
	Tab på leje/varme	-7.769		-36
		<u>625.373</u>	<u>625.000</u>	<u>618.095</u>
4.	Andre indtægter			
	Indtægt ved overdragelse	5.000		5.500
	Momsfradrag	3.053		1.491
		<u>8.053</u>	<u>3.000</u>	<u>6.991</u>
5.	Forsikringer og abonnemeter			
	Ejendomsforsikring	116.000		113.232
	Falck-forsikring	2.433		3.011
	Internetopkobling, bredbånd forening	26.805		0
	Hjemmeside	209		0
		<u>145.447</u>	<u>119.500</u>	<u>116.243</u>
6.	Anden renholdelse			
	Trappevask og vinduespolering incl. snedrydning	46.910		5.148
	Grafittiordning	8.519		8.370
	Rengøringsmaterialer mm	3.724		5.000
		<u>59.153</u>	<u>49.500</u>	<u>18.518</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2014	2014	2013
7. Viceværtomkostninger			
Lønninger og feriepenge	150.142		133.181
Regulering feriepengeforpligtelse	3.164		1.224
Sociale omkostninger	1.881		2.641
Personaleomkostninger	529		494
Arbejdsskadeforsikring	0		0
	<u>155.716</u>	<u>141.500</u>	<u>137.540</u>
8. Administration			
Mødeudgifter	3.031		1.485
Kontorhold, porto og gebyrer	8.413		9.112
Telefongodtgørelse	15.400		14.950
Låneoptagelse/-omlægning	40.290		0
Abonnementer	6.966		6.020
Rådgivning momsregistrering	0		0
Revision og regnskab	33.750		33.750
Revision og regnskab rest tidligere år	-5.513		2.450
Udarbejdelse af nøgleoplysninger	0		2.500
Administrationshonorar	113.325		110.038
Administrationshonorar lønadministration	1.470		1.470
Honorar handelsvurdering	7.500		10.000
Varmeregnskab	3.918		25.002
	<u>228.550</u>	<u>228.000</u>	<u>216.777</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2014	2014	2013
9.	Vedligeholdelse			
	Murer	86.397		100.508
	Maler	10.255		3.422
	Elektriker	4.107		65.431
	Kloakarbejde	0		231.219
	Blikkenslager	15.884		57.438
	VVS-varmeinstallation	30.623		20.903
	Låsesmed	2.567		2.458
	Gårdsammenlægning	40.722		224.977
	Snedker og tømrer	5.148		5.148
	Dørtelefoner	8.805		0
	Teknisk rådgivning	0		14.818
	Diverse	6.149		4.395
		<u>210.657</u>	<u>400.000</u>	<u>730.717</u>
10.	Afskrivninger			
	Driftsmidler	4.100		4.100
	Installationer	28.948		28.946
		<u>33.048</u>	<u>33.046</u>	<u>33.046</u>
11.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter	91.324		48.629
		<u>91.324</u>	<u>50.000</u>	<u>48.629</u>
12.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	438.157		554.287
	Kurstab ifm. låneomlægning	311.751		0
		<u>749.908</u>	<u>562.000</u>	<u>554.287</u>
13.	Skat af årets resultat			
	Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.			

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529:				Ejendom
	Købspris	Installationer	Forbedringer	i alt
Kostpris primo	15.149.317	144.732	1.078.684	16.372.733
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	15.149.317	144.732	1.078.684	16.372.733
Afskrivninger primo	0	115.784	1.078.684	1.194.468
Årets afskrivninger	0	28.948	0	28.948
Afskrivninger ultimo	0	144.732	1.078.684	1.223.416
Opskrivninger primo	59.121.735	0	0	59.121.735
Årets opskrivninger	28.948	0	0	28.948
Tilbageført opskrivninger	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	59.150.683	0	0	59.150.683
Regnskabsmæssig værdi	74.300.000	0	0	74.300.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til vurdering af 31. december 2014 af ejendomsmægler og valuar Immobil ejendomsvurdering A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 74.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,53%. 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 vurderingen 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.

Noter til årsrapporten

	Anskaffel-	Akk. af-	Årets af-	Saldo
	sessum	skrivning	skrivning	ultimo
15. Driftsmidler				
Fejemaskine (2007)	41.000	28.700	4.100	8.200
	<u>41.000</u>	<u>28.700</u>	<u>4.100</u>	<u>8.200</u>
16. Tilgodehavender			2014	2013
Afdragsordning			0	750
Diverse tilgodehavender			4.988	0
Refusion Gårdlaug			40.125	0
Udlæg vurderinger			0	0
Forsikringsager			7.941	7.941
			<u>53.054</u>	<u>8.691</u>
17. Likvide midler				
Kasse			0	2.763
Danske Bank, driftskonto			1.994.874	1.615.526
Danske Bank, toprente			712.279	696.670
Basisbank, aftaleindlån			743.062	698.000
Nykredit, aftaleindlån			772.146	750.000
Nykredit, erhvervskonto			21.027	21.042
			<u>4.243.388</u>	<u>3.784.001</u>
18. Andelsindskud	Antal m2	Pris	2014	2013
Fuldt indskud:				
Saldo primo	4.260	300	1.278.000	1.278.000
Solgt i årets løb	0	300	0	0
	<u>4.260</u>		<u>1.278.000</u>	<u>1.278.000</u>

Noter til årsrapporten

19.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	2014	2013
	Opskrivning primo	59.121.735	58.892.789
	Årets regulering	28.948	228.946
		<u>59.150.683</u>	<u>59.121.735</u>
20.	Reserver		
	Tidligere års resultat	1.871.035	2.124.318
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-33.048	-33.046
	Betalte prioritetsafdrag	398.742	322.805
	Overført restandel af årets resultat	-426.085	-543.042
		<u>1.810.644</u>	<u>1.871.035</u>
21.	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
	Hensat til vedligeholdelse primo:		
	Hensættelse til udvendig vedligeholdelse af vinduer	600.000	400.000
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af trapper	450.000	400.000
	Hensat til vedligeholdelse af tag	1.720.000	1.470.000
	Hensat til udvendig vedligeholdelse	944.565	871.565
		<u>3.714.565</u>	<u>3.141.565</u>
	Hensat	573.000	573.000
	Anvendt i året	0	0
		<u>4.287.565</u>	<u>3.714.565</u>
	Som er hensat til følgende:		
	Hensættelse til udvendig vedligeholdelse af vinduer	800.000	600.000
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af trapper	500.000	450.000
	Hensat til vedligeholdelse af tag	1.970.000	1.720.000
	Hensat til udvendig vedligeholdelse	1.017.565	944.565
		<u>4.287.565</u>	<u>3.714.565</u>

Noter til årsrapporten

22. Prioritetsgæld		Obligations-		
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 BRF, 11.810.000, 2,5% med afdrag	11.577.908	11.506.946	100,0000	11.506.946
	<u>11.577.908</u>	<u>11.506.946</u>		<u>11.506.946</u>
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritetsgæld</u>
1 BRF, 11.810.000, 2,5% med afdrag		166.738	232.091	330.800
2 BRF, 4,2974% kontantlån 2035, indfriet		271.419	166.651	0
		<u>438.157</u>	<u>398.742</u>	<u>330.800</u>
				Rente-tilpasning
Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdragsfrihed</u>	<u>Rente-tilpasning</u>	
1 BRF, 11.810.000, 2,5% med afdrag	20	0	fast rente	

23. Varmeregnskab		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Varme indbetalt aconto		154.998	157.650
Køb af varme		-102.277	-97.277
Energimærkning, fordeles over 5 år		0	-6.601
Uafregnet varmeregnskab tidligere år		-34.358	-8.354
		<u>18.363</u>	<u>45.418</u>

24. Skyldige omkostninger			
AP I Statsautoriserede Revisorer P/S		33.750	33.750
Udarbejdelse nøgleoplysninger		0	2.500
A-skat m.v		7.052	5.161
Feriepenge		18.247	16.415
Telefongodtgørelse		15.400	0
Diverse		1.862	0
Mellemregning administrator		0	422
Moms		16.704	5.468
Valuar		0	10.000
Beboer mellemregning		1.323	0
Håndværkerregninger		43.592	98.725
		<u>137.930</u>	<u>172.441</u>

Noter til årsrapporten

25. Eventualforpligtelse

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 11.577.908, er der stillet sikkerhed på kr. 11.810.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2014 på kr. 74.300.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529, kr. 770.000 er digitaliseret og ligger ikke til sikkerhed for gæld.

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

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

26. Reference 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 følgende: (såfremt arealet opgøres på andet grundlag oplyses dette)		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	64	4.260
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	81
B4	Erhvervslejemål	3	472
		<u>68</u>	<u>4.813</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	1.086
B6	I alt	<u>68</u>	<u>5.899</u>

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

D1	Stiftelsesår			1990	
D2	Ejendommens opførelsesår			1931	

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2					

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

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.300.000	12.595
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.287.565	727
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,77%	

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

26. Reference Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	446	446
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	134	1.205
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	8	423

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	210.657	9%
Øvrige omkostninger	1.183.534	48%
Finansielle poster, netto	658.584	27%
Afdrag	398.742	16%
I alt	<u>2.451.517</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 74%

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>199</u>	<u>75</u>	<u>120</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	17.371	15.375
	17.441	15.437
	17.441	15.437
K1	Foreslået andelsværdi	14.627
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.827
K3	Teknisk andelsværdi	16.453
	Reserver uden for andelsværdi	1.006

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. pr. kvm	34	124	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering			
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. gns. kvm	<u>34</u>	<u>124</u>	<u>36</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 84%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>73</u>	<u>76</u>	<u>94</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015

Driftsbudget

	Budget	Resultat	Budget
	2014	2014	2015
Indtægter			
Boligafgift	1.976.000	1.931.958	1.900.000
Lejeindtægter	625.000	625.373	670.000
Andre indtægter	3.000	8.053	4.000
Indtægter i alt	2.604.000	2.565.384	2.574.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	190.000	195.986	200.000
El-forbrug	30.000	24.625	30.000
Vandforbrug	212.000	165.702	200.000
Renovation	130.000	171.824	147.000
Forsikringer og abonnementer	119.500	145.447	130.000
Anden renholdelse	49.500	59.153	136.000
Viceværtomkostninger	141.500	155.716	155.500
Administration	228.000	228.550	263.000
Vedligeholdelse	400.000	210.657	250.000
Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	3.400	3.483	4.000
Afskrivninger	33.046	33.048	4.000
	1.536.946	1.394.191	1.519.500
Renteudgifter, prioritetslån	562.000	438.157	320.000
Kurstab ifm. låneomlægning	0	311.751	0
Renteindtægter, diverse	-50.000	-91.324	-75.000
Udgifter i alt	2.048.946	2.052.775	1.764.500
Årets resultat	555.054	512.609	809.500
Afskrivninger jf. ovenfor	33.046	33.048	4.000
Driftens bidrag til likviditet	588.100	545.657	813.500
Andre ind- og udbetalinger			
Henlagt hensættelse	0	-573.000	0
Indfrielse af lån	0	-11.455.562	0
Optagelse af nyt lån	0	11.810.000	0
Afdrag prioritetsgæld	-330.800	-398.742	-470.000
Ændring i arbejdskapitalen	257.300	-71.647	343.500
Arbejdskapital primo	-419.000	-419.319	-491.000
Arbejdskapital ultimo	-161.700	-490.966	-147.500
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		4.355.142	
Kortfristet gæld		-558.543	
		3.796.599	
Disponeret arbejdskapital til fremtidig vedligeholdelse		-4.287.565	
		-490.966	