

Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk

Årsrapport for 2013/2014

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 29. oktober 2014



Dirigent

København
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Farum
Farum Hovedgade 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus
Olof Palmes Allé 25 A. 1.
8200 Aarhus N
Tel +45 72 41 08 00
Fax +45 72 41 08 01

Mail info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 34 88 49 35

AP Statsautoriserede Revisorer P/S

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2013 - 30. juni 2014	7
Balance pr. 30. juni 2014	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2014/2015	20
Lejlighedsspecifikation	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Nørre Vedbæk
CVR-nr. 75 21 54 28

Adresse:

Nørrebrogade 193
Vedbækgade 2
2200 København N

Bestyrelse:

Dorthe Lemvig (Formand)
Maria Lemvig
Jes Østergaard Andersen
Thor Olesen
Trine Vand

Revisor

AP | Statsautoriserede revisorer P/S
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf.nr. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/2014 for andelsboligforeningen **Nørre Vedbæk**.

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

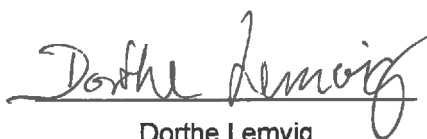
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014.

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 10/09 2014

Bestyrelse



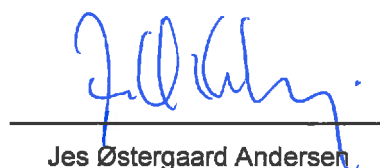
Dorthe Lemvig

Dorthe Lemvig



Maria Lemvig

Maria Lemvig



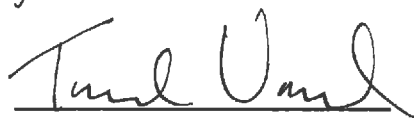
Jes Østergaard Andersen

Jes Østergaard Andersen



Thor Olesen

Thor Olesen



Trine Vand

Trine Vand

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Nørre Vedbæk

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Nørre Vedbæk** for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 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. 30. juni 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 7. oktober 2014
AP | Statsautoriserede revisorer P/S

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. 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 beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med 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.

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 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.

Passiver:

Egenkapital

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

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 andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneregning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal:

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:

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

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 + gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2013/2014	budget 2013/2014	2012/2013
2	Boligafgift	587.378	587.300	572.393
3	Lejeindtægter	448.907	446.000	440.390
4	Øvrige indtægter	48.610	40.000	51.024
		<u>1.084.895</u>	<u>1.073.300</u>	<u>1.063.807</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	58.793	57.000	55.134
	Elforbrug	14.331	12.000	12.184
	Vandforbrug, 1.479 m ³ (1.509 m ³)	60.935	60.000	54.940
	Renovation	49.354	55.000	52.299
5	Forsikringer og abonnementer	49.869	42.000	41.365
6	Anden renholdelse	103.155	120.000	127.934
7	Foreningsomkostninger	159.167	140.000	166.199
8	Vedligeholdelse	86.574	100.000	85.613
		<u>582.178</u>	<u>586.000</u>	<u>595.668</u>
	Resultat før finansielle poster	502.717	487.300	468.139
9	Finansielle indtægter	401	0	279
10	Finansielle omkostninger	<u>-337.245</u>	<u>-337.000</u>	<u>-343.854</u>
	Resultat før skat	165.873	150.300	124.564
11	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>165.873</u>	<u>150.300</u>	<u>124.564</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	177.960	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	136.804	137.000	131.061
	Overført restandel af årets resultat	<u>-148.891</u>	<u>13.300</u>	<u>-6.497</u>
	Disponeret i alt	<u>165.873</u>	<u>150.300</u>	<u>124.564</u>

Balance pr. 30. juni 2014

Note	Aktiver	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2014	<u>29.500.000</u>	<u>29.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.500.000</u>	<u>29.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	11.061	32.585
20	Varmeregnskab	22.526	49.772
	Forudbetalte omkostninger	<u>9.026</u>	<u>10.342</u>
		<u>42.613</u>	<u>92.699</u>
14	Likvide beholdninger	<u>456.185</u>	<u>371.014</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>498.798</u>	<u>463.713</u>
	Aktiver i alt	<u>29.998.798</u>	<u>29.963.713</u>

Balance pr. 30. juni 2014

Note	Passiver	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	<u>1.483.000</u>	<u>1.483.000</u>
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	25.792.709	25.792.709
17	Overført resultat mv.	<u>-5.292.125</u>	<u>-5.280.038</u>
		<u>20.500.584</u>	<u>20.512.671</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>977.960</u>	<u>800.000</u>
		<u>977.960</u>	<u>800.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>22.961.544</u>	<u>22.795.671</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	<u>6.710.586</u>	<u>6.847.391</u>
		<u>6.710.586</u>	<u>6.847.391</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
21	Elregnskab	34.504	40.526
	Forudbetalt husleje og deposita, erhvervslejere	167.558	167.558
22	Øvrig gæld	<u>124.606</u>	<u>112.567</u>
		<u>326.668</u>	<u>320.651</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.037.254</u>	<u>7.168.042</u>
	Passiver i alt	<u>29.998.798</u>	<u>29.963.713</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 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	6.257.943
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	29.500.000

Reserver jf. regnskabet 20.500.584

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	29.500.000	
Bogført værdi	<u>29.500.000</u>	<u>0</u>
		20.500.584

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	6.710.586	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>6.938.796</u>	<u>-228.210</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 20.272.374

Andelshavere antal kvm 1.483

Dette giver et tillæg på 13.670

Oprindelig andelsindskud 1.000

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2014 pr. m² 14.670

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 14.670

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2014	kr.	14.670
Værdi pr. 30. juni 2013	kr.	14.670
Værdi pr. 30. juni 2012	kr.	14.594
Værdi pr. 30. juni 2011	kr.	15.205

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2013/2014</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	587.378	587.300	572.393
		<u>587.378</u>	<u>587.300</u>	<u>572.393</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, erhverv	448.907	446.000	440.390
		<u>448.907</u>	<u>446.000</u>	<u>440.390</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Arbejdsweekend	3.500	0	0
	Ventelistegbyrer	50	0	50
	Gebyrer ved rykning	200	0	789
	Vaskeriindtægter	11.500	12.000	11.050
	Salg af nøgler	784	0	672
	Momsfradrag	32.576	28.000	38.463
		<u>48.610</u>	<u>40.000</u>	<u>51.024</u>
5.	Forsikringer og abonnemeter			
	Ejendomsforsikring	44.242	40.000	39.823
	Falck abonnement	5.627	2.000	1.542
		<u>49.869</u>	<u>42.000</u>	<u>41.365</u>
6.	Anden renholdelse			
	Alliance graffitti	9.082	6.000	12.342
	Udskiftning af måtter	6.465	10.000	7.284
	Gårdlaug	46.101	47.000	41.910
	Anden renholdelse	2.257	20.000	26.648
	Trappevask og vinduespolering	39.250	37.000	39.750
		<u>103.155</u>	<u>120.000</u>	<u>127.934</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	<u>2013/2014</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
7. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	8.576		5.041
Kontorhold, porto og gebyrer	7.060		3.323
Gaver	594		564
Bestyrelseshonorar	14.800		11.100
Hjemmeside	1.687		2.250
Omkostninger PBS	2.362		2.329
Abonnement ABF	3.910		2.910
Revision og regnskab	14.375		13.750
Revisor, rest 2011/2012	0		14.750
Nøgletal jf. Bekendtgørelse	2.500		0
Revisor, momsangivelse mv.	4.375		1.375
Revisor, deltagelse i møder	10.000		9.750
Revisor, assistance el- og varmeregnskab	5.125		11.500
Revisor, assistance allonger lejekontrakter mv.	2.500		5.000
Revisor, assistance salg og ændringer hos PBS mv.	6.000		6.125
Bogføring- og administrativ assistance	48.750		48.750
Advokathonorar	1.250		12.500
Varmeregnskab	13.927		12.494
Elregnskab	3.576		2.688
Tab vedrørende Advokat Erlandsen	7.800		0
	<u>159.167</u>	<u>140.000</u>	<u>166.199</u>
8. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	0		19.375
Maler	3.771		32.190
Elektriker	3.291		5.481
Ny asfalt i gården mv.	36.803		0
VVS-sanitet, vandrør mv.	1.648		2.539
VVS-varmeinstallationer	23.402		11.423
Drift af vaskeri	15.489		0
Låsesmed	969		11.908
Haveanlæg	0		2.230
Småanskaffelser	0		467
Arkitekt	1.201		0
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0
	<u>86.574</u>	<u>100.000</u>	<u>85.613</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	<u>2013/2014</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	401	0	279
	<u>401</u>	<u>0</u>	<u>279</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	337.245	337.000	343.854
	<u>337.245</u>	<u>337.000</u>	<u>343.854</u>
11. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	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.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2014

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.180.514	4.433.903	643.526	6.257.943
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.180.514	4.433.903	643.526	6.257.943
Afskrivninger primo	19.420	2.275.326	255.906	2.550.652
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	19.420	2.275.326	255.906	2.550.652
Opskrivninger primo	0	0	0	25.792.709
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	25.792.709
Regnskabsmæssig værdi	1.161.094	2.158.577	387.620	29.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2014 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012, som udgør kr. 29.500.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

Ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som dagsværdi har vi beregnet en afkastprocent på 2,64%.

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
13. Tilgodehavender		
Restance	7.858	1.155
Tilgodehavende Advokatfirma Leif Erlandsen	0	7.800
Moms	0	16.773
Lejeregulering januar - juni 2014	3.203	6.857
	<u>11.061</u>	<u>32.585</u>

Noter til årsrapporten

			<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
14.	Likvide beholdninger			
	Kasse		939	104
	Nordea driftskonto		447.568	367.101
	Kassekonto Nordea		<u>7.678</u>	<u>3.809</u>
			<u>456.185</u>	<u>371.014</u>
15.	Andelsindskud	Antal kvm	Pris	
	Saldo primo	<u>1.483</u>	1.000	<u>1.483.000</u>
		<u>1.483</u>		<u>1.483.000</u>
16.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
	Opskrivning primo		25.792.709	25.816.159
	Årets opskrivning		0	0
	Årets nedskrivning		<u>0</u>	<u>-23.450</u>
			<u>25.792.709</u>	<u>25.792.709</u>
17.	Overført resultat mv.			
	Tidligere års resultat		-5.280.038	-5.404.602
	Betalte prioritetsafdrag		136.804	131.061
	Overført restandel af årets resultat		<u>-148.891</u>	<u>-6.497</u>
			<u>-5.292.125</u>	<u>-5.280.038</u>
18.	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
	Saldo primo		0	0
	Årets hensættelse		0	0
	Anvendt af årets hensættelse		<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>0</u>	<u>0</u>
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder			
	Saldo primo		800.000	800.000
	Årets hensættelse		177.960	0
	Anvendt af årets hensættelse		<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>977.960</u>	<u>800.000</u>

Noter til årsrapporten

19. Prioritetsgæld		Obligations-		
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, 4,3120% kontant-lån	6.710.586	6.938.796	100,0000	6.938.796
	<u>6.710.586</u>	<u>6.938.796</u>		<u>6.938.796</u>
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	
1 Nykredit, 4,3120% kontant-lån		337.245	136.804	172.600
		<u>337.245</u>	<u>136.804</u>	<u>172.600</u>
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdragsfrihed</u>	<u>Rente-tilpasning</u>
1 Nykredit, 4,3120% kontant-lån		26 1/4 år	-	-
20. Varmeregnskab			<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
	Varme indbetalt aconto		-78.510	-75.140
	Køb af varme		107.582	106.370
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år		-6.546	18.542
			<u>22.526</u>	<u>49.772</u>
21. Elregnskab				
	El indbetalt aconto		64.700	66.100
	Køb af el		-41.404	-39.149
	Uafregnet elregnskab tidligere år		11.208	13.575
			<u>34.504</u>	<u>40.526</u>
22. Øvrig gæld				
	AP Statsautoriserede Revisorer P/S		44.250	48.125
	Forudbetalt boligafgift		27.820	32.557
	Skyldige feriepenge		5.580	5.580
	Skyldig A-skat mv.		240	240
	Momsafregning		16.265	0
	Diverse regninger		30.451	26.065
			<u>124.606</u>	<u>112.567</u>

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 6.710.586, er der stillet sikkerhed på kr. 7.216.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2014 på kr. 29.500.000. Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, kr. 500.000 opbevares i Nordea.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

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. 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

24. 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	19	1.483
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	4	398
	<hr/>	<hr/>
	23	1.881
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	327
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	23	2.208

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

D1 Stiftelsesår			1984	
D2 Ejendommens opførelsesår			1884	

Hæftelser

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

F1 Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012
------------------------------	---

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.500.000	13.361
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	977.960	443
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,32%	

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

24. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	401	401
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	301	1.120
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm		

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	86.574	8%
Øvrige omkostninger	495.604	47%
Finansielle poster, netto	336.844	32%
Afdrag	136.804	13%
I alt	<u>1.055.826</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>54%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-226</u>	<u>84</u>	<u>112</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	19.892	13.361
	Valuarvurdering	Ej vurderet	Ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	4.220	2.834
K1	Foreslået andelsværdi (Vær opmærksom på rentefradragsmodel)	14.670	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.409	
K3	Teknisk andelsværdi	19.079	
	Reserver uden for andelsværdi	659	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	17	39	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>289</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>306</u>	<u>39</u>	<u>39</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 76%
(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>85</u>	<u>88</u>	<u>92</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2014/2015

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2013/2014	2013/2014	2014/2015
Boligafgift	587.300	587.378	595.000
Løjeindtægter	446.000	448.907	452.500
Andre indtægter	40.000	48.610	40.000
Indtægter i alt	1.073.300	1.084.895	1.087.500
Udgifter			
Ejendomsskatter	57.000	58.793	62.000
El-forbrug	12.000	14.331	14.000
Vandforbrug	60.000	60.935	62.000
Renovation	55.000	49.354	62.000
Forsikringer og abonnementer	42.000	49.869	55.000
Anden renholdelse	120.000	103.155	110.000
Foreningsomkostninger	140.000	159.167	150.000
Vedligeholdelse	100.000	86.574	100.000
	586.000	582.178	615.000
Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	0	0	23.100
Renteudgifter, prioritetslån	337.000	337.245	291.300
Renteindtægter, diverse	0	-401	0
Udgifter i alt	923.000	919.022	929.400
Årets resultat	150.300	165.873	158.100
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Indfrielse af lån	0	0	-6.914.400
Hjemtagelse af nyt lån	0	0	6.965.000
Afdrag prioritetsgæld	-137.000	-136.804	-172.600
Ændring i arbejdskapitalen	13.300	29.069	36.100
Arbejdskapital primo	143.000	143.061	172.000
Arbejdskapital ultimo	156.300	172.130	208.100
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		498.798	
Kortfristet gæld		-326.668	
		172.130	

Lejlighedsspecifikation for ejendommen
Nørrebrogade 193/Vedbækgade 2, 2200 København N

<u>Lejl.nr. & etage/side</u>	<u>Areal m²</u>	<u>Navn på beboerne</u>	<u>Boligafgift og leje 01.07.2014</u>	<u>Aconto varme</u>
<u>Nørrebrogade 193:</u>				
1. st. 1. LE	150	Philosophique ApS	18.598,50	1.240,00
2. st. 2. LE	69	Guldsmed, Ahmed Mirza Mohamed Ali	7.030,00	265,00
3. st. 3. LE	48+69	Alhoda Halal Slagter ApS	7.547,50	375,00
4. 1.tv. A	97	Maria Lemvig	3.243,19	490,00
5. 1.th. A	93	Jan Krolak	3.109,43	380,00
6. 2.tv. A	97	Helene Møller	3.243,19	425,00
7. 2.th. A	93	Inge Lise Larsen	3.109,43	490,00
8. 3.tv. A	97	Jes Østergaard Andersen	3.243,19	610,00
9. 3.th. A	93	Tobias Berggren Jensen	3.109,43	510,00
10. 4.tv. A	97	Thomas Kai Nielsen	3.243,19	750,00
11. 4.th. A	93	Olga Pokrovskaja	3.109,43	450,00
12. 5.tv. A	63	Annie Hoff	2.106,40	500,00
13. 5.th. A	46	Katarina Egsgaard	1.538,00	290,00
<u>Vedbækgade 2:</u>				
14. st.th. LE	62	Rejsebureau v/Adham Abou Taleb	4.534,00	210,00
15. 1.tv. A	50	Thor Olesen	1.671,75	315,00
16. 1.th. A	80	Anne Bergsbo	2.674,79	300,00
17. 2. sal A	130	P. Bergsbo & Dorthe Lemvig	4.346,53	1.200,00
19. 3.tv. A	50	Emilie S. Gotthardt	1.671,75	315,00
20. 3.th. A	80	Christine Andersen & Simon Juul	2.674,79	375,00
21. 4.tv. A	50	Elizabeth Kristjansen	1.671,75	190,00
22. 4.th. A	80	Trine Vand	2.674,79	350,00
23. 5.tv. A	34	Mia Kristensen	1.136,78	500,00
24. 5.th. A	60	A. Buch & R.S. Palkinn	2.006,09	400,00
I alt	<u>1.881</u>		<u>87.293,90</u>	<u>10.930,00</u>