



Grant Thornton

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

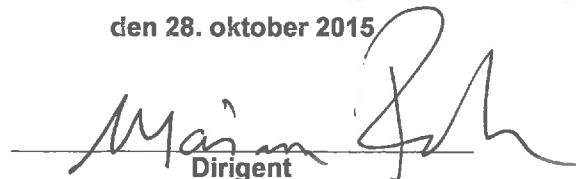
T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk

Årsrapport for 2014/2015

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 28. oktober 2015


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2014 - 30. juni 2015	7
Balance pr. 30. juni 2015	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015/2016	20
Lejlighedsspecifikation	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Nørre Vedbæk
CVR-nr. 75 21 54 28

Adresse:

Nørrebrogade 193
Vedbækgade 2
2200 København N

Bestyrelse:

Trine Vand (Formand)
Dorthe Lemvig
Maria Lemvig
Anne Buch

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/2015 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.

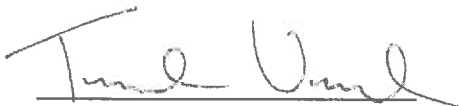
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015.

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

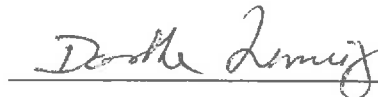
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9/9 2015

Bestyrelse



Trine Vand



Dorthe Lemvig



Maria Lemvig



Anne Buch

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Nørre Vedbæk

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Nørre Vedbæk** for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 9. september 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Anders Holmgård Christiansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Nørre Vedbæk 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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 fremførelse, 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.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 24 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.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2014/2015	budget 2014/2015	2013/2014
2	Boligafgift	595.007	595.000	587.378
3	Lejeindtægter	454.803	452.500	448.907
4	Øvrige indtægter	51.156	40.000	48.610
		<u>1.100.966</u>	<u>1.087.500</u>	<u>1.084.895</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	62.528	62.000	58.793
	Elforbrug	13.761	14.000	14.331
	Vandforbrug, 1.582 m ³ (1.479 m ³)	59.616	62.000	60.935
	Renovation	58.638	62.000	49.354
5	Forsikringer og abonnementer	67.588	55.000	49.869
6	Anden renholdelse	131.786	110.000	103.155
7	Foreningsomkostninger	180.673	150.000	159.167
8	Vedligeholdelse	58.564	100.000	86.574
		<u>633.154</u>	<u>615.000</u>	<u>582.178</u>
	Resultat før finansielle poster	467.812	472.500	502.717
	Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	-249.431	-23.100	0
9	Finansielle indtægter	306	0	401
10	Finansielle omkostninger	-291.348	-291.300	-337.245
	Resultat før skat	-72.661	158.100	165.873
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-72.661</u>	<u>158.100</u>	<u>165.873</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	722.040	0	177.960
	Betalte prioritetsafdrag	172.610	172.600	136.804
	Overført restandel af årets resultat	-967.311	-14.500	-148.891
	Disponeret i alt	<u>-72.661</u>	<u>158.100</u>	<u>165.873</u>

Balance pr. 30. juni 2015

Note	Aktiver	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2015	<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	7.133	11.061
20	Varmeregnskab	18.549	22.526
	Forudbetalte omkostninger	<u>12.428</u>	<u>9.026</u>
		<u>38.110</u>	<u>42.613</u>
14	Likvide beholdninger	<u>489.178</u>	<u>456.185</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>527.288</u>	<u>498.798</u>
	Aktiver i alt	<u>30.027.288</u>	<u>29.998.798</u>

Balance pr. 30. juni 2015

Note	Passiver	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</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>-6.086.826</u>	<u>-5.292.125</u>
		<u>19.705.883</u>	<u>20.500.584</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>1.700.000</u>	<u>977.960</u>
		<u>1.700.000</u>	<u>977.960</u>
	Egenkapital i alt	<u>22.888.883</u>	<u>22.961.544</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	<u>6.814.918</u>	<u>6.710.586</u>
		<u>6.814.918</u>	<u>6.710.586</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
21	Elregnskab	53.918	34.504
	Forudbetalt husleje og deposita, erhvervslejere	167.558	167.558
22	Øvrig gæld	<u>102.011</u>	<u>124.606</u>
		<u>323.487</u>	<u>326.668</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.138.405</u>	<u>7.037.254</u>
	Passiver i alt	<u>30.027.288</u>	<u>29.998.798</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2015

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 2014		29.500.000
	Egenkapital jf. regnskabet		22.888.883
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare		-1.700.000
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt c ovenfor	29.500.000	
	Bogført værdi	<u>29.500.000</u>	<u>0</u>
			21.188.883
	Regulering af prioritetsgæld:		
	Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	6.814.918	
	Kursværdi prioritetsgæld	<u>6.774.532</u>	<u>40.386</u>
	Restværdi til fordeling på solgte andele		<u>21.229.269</u>
	Andelshavere antal kvm		<u>1.483</u>
	Andelskroneværdi pr. 30. juni 2015 pr. m ²		<u>14.315</u>
	Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		<u>14.315</u>
	Andelskronen har udviklet sig således:		
	Værdi pr. 30. juni 2015	kr.	14.315
	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>2014/2015</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	595.007	595.000	587.378
		<u>595.007</u>	<u>595.000</u>	<u>587.378</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, erhverv	454.803	452.500	448.907
		<u>454.803</u>	<u>452.500</u>	<u>448.907</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Arbejdsweekend	5.000	0	3.500
	Ventelistegbyrer	0	0	50
	Gebyrer ved rykning	200	0	200
	Vaskeriindtægter	12.250	12.000	11.500
	Salg af nøgler	560	0	784
	Momsfradrag	33.146	28.000	32.576
		<u>51.156</u>	<u>40.000</u>	<u>48.610</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	63.845	49.000	44.242
	Falck abonnement	3.743	6.000	5.627
		<u>67.588</u>	<u>55.000</u>	<u>49.869</u>
6.	Anden renholdelse			
	Alliance graffitti	7.239	10.000	9.082
	Udskiftning af måtter	8.445	10.000	6.465
	Gårdlaug	46.101	47.000	46.101
	Anden renholdelse	3.251	3.000	2.257
	Hovedrengøring af trapper	25.000	0	0
	Trappevask og vinduespolering	41.750	40.000	39.250
		<u>131.786</u>	<u>110.000</u>	<u>103.155</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	<u>2014/2015</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
7. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	12.497		8.576
Kontorhold, porto og gebyrer	5.416		7.060
Gaver	780		594
Bestyrelseshonorar	14.800		14.800
Hjemmeside	563		1.687
Omkostninger PBS	2.681		2.362
Abonnement ABF	3.950		3.910
Revision og regnskab	14.875		14.375
Nøgletal jf. Bekendtgørelse	1.250		2.500
Revisor, momsangivelse mv.	3.125		4.375
Revisor, deltagelse i møder	10.000		10.000
Revisor, assistance el- og varmeregnskab	4.250		5.125
Revisor, assistance allonger lejekontrakter mv.	0		2.500
Revisor, assistance salg og ændringer hos PBS mv.	4.875		6.000
Revisor, omlægning af lån	18.750		0
Revisor, assistance indberetning nøgletal	1.875		0
Revisor, møde samt rådgivning byggesag mv.	14.375		0
Bogføring- og administrativ assistance	49.375		48.750
Advokathonorar	0		1.250
Varmeregnskab	14.352		13.927
Elregnskab	2.884		3.576
Tab vedrørende Advokat Erlandsen	0		7.800
	<u>180.673</u>	<u>150.000</u>	<u>159.167</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2014/2015</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
8.	Vedligeholdelse			
	Maler	0		3.771
	Elektriker	4.251		3.291
	Ny asfalt i gården mv.	0		36.803
	Kloak, gård, gade	2.905		0
	VVS-sanitet, vandrør mv.	3.295		1.648
	VVS-varmeinstallationer	27.535		23.402
	VVS-taget	5.913		0
	Drift af vaskeri	8.507		15.489
	Låsesmed	0		969
	Småanskaffelser	128		0
	Arkitekt	0		1.201
	Forsikringskader	6.030		0
	Budgetteret vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>100.000</u>	<u>0</u>
		<u>58.564</u>	<u>100.000</u>	<u>86.574</u>
9.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	<u>306</u>	<u>0</u>	<u>401</u>
		<u>306</u>	<u>0</u>	<u>401</u>
10.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	291.333	291.300	337.245
	Renteudgifter, bank	<u>15</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>291.348</u>	<u>291.300</u>	<u>337.245</u>
11.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Regulering af skat tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<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 2015

	<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 2015 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014, 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 2,34%.

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

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
13. Tilgodehavender		
Restance	4.850	7.858
Lejeregulering januar - juni 2015	2.283	3.203
	<u>7.133</u>	<u>11.061</u>

Noter til årsrapporten

			<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
14.	Likvide beholdninger			
	Kasse		402	939
	Nordea driftskonto		478.968	447.568
	Kassekonto Nordea		9.808	7.678
			<u>489.178</u>	<u>456.185</u>
15.	Andelsindskud	Antal kvm	Pris	
	Saldo primo	<u>1.483</u>	<u>1.000</u>	<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	25.792.709
	Årets opskrivning		0	0
	Årets nedskrivning		0	0
			<u>25.792.709</u>	<u>25.792.709</u>
17.	Overført resultat mv.			
	Tidligere års resultat		-5.292.125	-5.280.038
	Betalte prioritetsafdrag		172.610	136.804
	Overført restandel af årets resultat		-967.311	-148.891
			<u>-6.086.826</u>	<u>-5.292.125</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		0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder			
	Saldo primo		977.960	800.000
	Årets hensættelse		722.040	177.960
	Anvendt af årets hensættelse		0	0
			<u>1.700.000</u>	<u>977.960</u>

Noter til årsrapporten

19. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, 4,3120% kontantlån - indfriet	0	0	-	-
2 Nykredit, 3,0272% kontantlån	6.814.918	6.834.815	99,1180	6.774.532
	<u>6.814.918</u>	<u>6.834.815</u>		<u>6.774.532</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nykredit, 4,3120% kontantlån - indfriet	80.845	22.528	0
2 Nykredit, 3,0272% kontantlån	210.488	150.082	184.000
	<u>291.333</u>	<u>172.610</u>	<u>184.000</u>

Nr. Låneoplysninger

Nr.	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 Nykredit, 4,3120% kontantlån - indfriet	-	-	-
2 Nykredit, 3,0272% kontantlån	25 1/4 år	-	-

20. Varmeregnskab

	2014/2015	2013/2014
Varme indbetalt aconto	-76.610	-78.510
Køb af varme	107.735	107.582
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-12.576	-6.546
	<u>18.549</u>	<u>22.526</u>

21. Elregnskab

El indbetalt aconto	-63.700	-64.700
Køb af el	40.592	41.404
Uafregnet elregnskab tidligere år	-30.810	-11.208
	<u>-53.918</u>	<u>-34.504</u>

22. Øvrig gæld

Grant Thornton	55.875	44.250
Forudbetalt boligafgift	6.865	27.820
Skyldige feriepenge	5.580	5.580
Skyldig A-skat mv.	1.261	240
Momsafregning	7.919	16.265
Diverse regninger	24.511	30.451
	<u>102.011</u>	<u>124.606</u>

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 6.814.918, er der stillet sikkerhed på kr. 6.965.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2015 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.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

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. 2 af 6. januar 2015.

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	401
		23	1.884
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	324
B6	I alt	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	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1	Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014			
----	---------------------------	---	--	--	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.500.000	13.361
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.700.000	770
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,76%	

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	308	1.162
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm		
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	58.564	4%
	Øvrige omkostninger	574.590	43%
	Finansielle poster, netto	540.473	40%
	Afdrag	172.610	13%
	I alt	<u>1.346.237</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>54%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>84</u>	<u>112</u>
			I år
			<u>-49</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)	14.315	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.458	
K3	Teknisk andelsværdi	18.773	
	Reserver uden for andelsværdi	1.146	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	39	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>289</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>328</u>	<u>39</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		76%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>88</u>	<u>92</u>
			<u>116</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015/2016

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2014/2015	2014/2015	2015/2016
Boligafgift	595.000	595.007	595.000
Boligafgiftsstigning i forbindelse med nyt lån kr. 3,50 pr. m ² pr. 1/1 2016	0	0	31.100
Lejeindtægter	452.500	454.803	457.400
Andre indtægter	40.000	51.156	50.000
Indtægter i alt	1.087.500	1.100.966	1.133.500
Udgifter			
Ejendomsskatter	62.000	62.528	66.000
El-forbrug	14.000	13.761	14.000
Vandforbrug	62.000	59.616	60.000
Renovation	62.000	58.638	63.000
Forsikringer og abonnementer	55.000	67.588	70.000
Anden renholdelse	110.000	131.786	110.000
Foreningsomkostninger	150.000	180.673	160.000
Vedligeholdelse	100.000	58.564	100.000
	615.000	633.154	643.000
Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	23.100	249.431	30.000
Renteudgifter, prioritetslån	291.300	291.333	276.500
Renteudgifter, bank	0	15	0
Renteindtægter, diverse	0	-306	0
Udgifter i alt	929.400	1.173.627	949.500
Årets resultat	158.100	-72.661	184.000
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Renovering af kælder	0	0	-1.700.000
Indfrielse af lån	-6.914.400	-6.688.059	0
Hjemtagelse af nyt lån	6.965.000	6.965.000	1.500.000
Afdrag prioritetsgæld	-172.600	-172.610	-184.000
Ændring i arbejdskapitalen	36.100	31.670	-200.000
Arbejdskapital primo	172.000	172.131	204.000
Arbejdskapital ultimo	208.100	203.801	4.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		527.288	
Kortfristet gæld		-323.487	
		203.801	

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

Lejl.nr. & etage/side	Areal m ²	Navn på beboerne	Boligafgift og leje 01.07.2015	Aconto varme
<u>Nørrebrogade 193:</u>				
1. st. 1.	LE 150	Philosophique ApS	18.655,00	1.240,00
2. st. 2.	LE 69	Guldsmed, Ahmed Mirza Mohamed Ali	7.311,50	265,00
3. st. 3.	LE 48+69	Alhoda Halal Slagter ApS	7.604,50	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	4.548,00	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	600,00
24. 5.th.	A 60	A. Buch & R.S. Palkinn	2.006,09	400,00
I alt	<u>1.881</u>		<u>87.702,90</u>	<u>11.030,00</u>