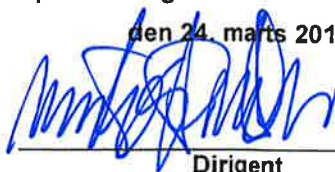


Andelsboligforeningen På Bjerget

Årsrapport for 2014

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 24. marts 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
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

På Bjerget
SE-nr. 16 83 60 28

Adresse:

På Bjerget 2 A m.fl.
2400 København NV

Bestyrelse:

Søren Maix (Formand)
Morten Hansen (Næstformand)
Pia S. Jensen
Ira Koch Larsen
Johnny Hansen

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Tlf.nr. 33 33 82 82

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 for andelsboligforeningen **På Bjerget**.

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.

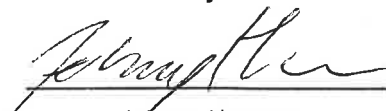
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4 / 2 2015

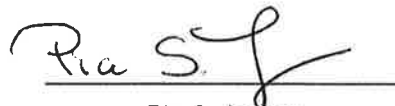


Søren Maix

Bestyrelse



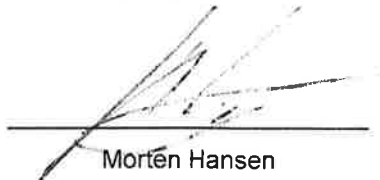
Johnny Hansen



Pia S. Jensen

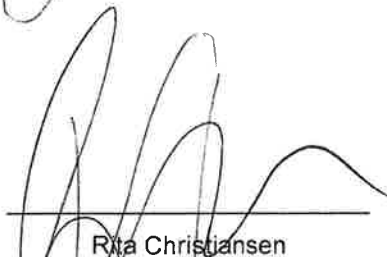


Ira Koch



Morten Hansen

Tiltrådt af kritiske revisorer



Rita Christiansen



Christoffer Vedel

Administrator



CEJ Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen På Bjerget

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **På Bjerget** 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 grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for 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.

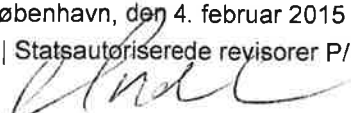
Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 4. februar 2015
AP | Statsautoriserede revisorer P/S


Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 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.

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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed modregnet skatteværdi af fremførselsberettiget underskud.

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:

Driftsmidler	5 år	eller	20,0%
--------------	------	-------	-------

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 inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip B i andelsboligloven.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

Der hensættes til udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor- eningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, litra A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andels- værdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlin- gen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af an- delskronen

Nøgletal:

Nøgletallene 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:

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

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m²:

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

Foreslået andelsværdi pr. m²:

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

Anvendt regnskabspraksis

Reserver uden for andelsværdi:

Hensættelser i alt

Areal i kvm andelsboliger

Teknisk andelsværdi:

Foreslået andelsværdi + gældforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2014 - 31. december 2014

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2014	2014	2013
			budget	
		<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2	Boligafgifter	9.668.211 ✓	9.667.393	9.566.361
3	Lejeindtægter	76.511 ✓	75.437	73.943
4	Andre indtægter	1.721 ✓	0	0
		<u>9.746.443</u>	<u>9.742.830</u>	<u>9.640.304</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	1.619.064 ✓	1.619.064	1.633.600
	Elforbrug	133.329 ✓	195.000	183.664
	Vandforbrug, 15.435 m ³ (14.434 m ³)	543.268 ✓	650.000	576.726
	Renovation	493.311 ✓	493.312	422.264
5	Forsikringer og abonnementer	271.097 ✓	290.000	261.961
6	Anden renholdelse	11.438 ✓	30.000	8.863
7	Personaleomkostninger	732.570 ✓	650.000	798.148
8	Foreningsomkostninger	565.696	569.625	542.716
9	Vedligeholdelse, renoveringsplan	1.998.572 ✓	2.000.000	1.197.549
10	Vedligeholdelse, almindelig	1.119.559 ✓	1.200.000	828.175
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	4.343 ✓	4.343	4.343
15	Afskrivning driftsmidler	101.935 ✓	101.935	101.935
		<u>7.594.182</u>	<u>7.803.279</u>	<u>6.559.944</u>
	Resultat før finansielle poster	2.152.261	1.939.551	3.080.360
11	Finansielle indtægter	122.821 ✓	100.000	111.495
12	Finansielle omkostninger	-245.651 ✓	-320.000	-269.654
	Resultat før skat	2.029.431	1.719.551	2.922.201
13	Skat af årets resultat incl. udskudt skat	-8.650 ✓	0	24.344
	Årets resultat	<u>2.020.781</u>	<u>1.719.551</u>	<u>2.946.545</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til imødegåelse til værdiforringelse af ejendom	10.179.423	0	4.660.066
	Overført til større vedligeholdelsesarbejder	1.000.000	1.000.000	6.395.241
	Betalte prioritetsafdrag	671.930	675.000	662.546
	Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-101.935	-101.935	-101.935
	Overført restandel af årets resultat	-9.728.637	146.486	-8.669.373
	Disponeret i alt	<u>2.020.781</u>	<u>1.719.551</u>	<u>2.946.545</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Aktiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
14	Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2014	207.000.000	198.000.000
15	Driftsmidler	<u>12.000</u>	<u>113.935</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>207.012.000</u>	<u>198.113.935</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Anskaffelsessum andel b 223	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
		<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>207.052.000</u>	<u>198.153.935</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
16	Tilgodehavender	101.273	204.633
17	Antenneregnskab	0	3.342
	Forudbetalte omkostninger	367.566	333.121
	Mellemregning administrator	<u>4.967</u>	<u>10.056</u>
		<u>473.806</u>	<u>551.152</u>
18	Likvide midler	<u>12.236.171</u>	<u>12.150.046</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.709.977</u>	<u>12.701.198</u>
	Aktiver i alt	<u>219.761.977</u>	<u>210.855.133</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Passiver	2014	2013
	Egenkapital		
19	Andelsindskud	141.893	141.893
	Reserver		
20	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	190.635.489	181.635.489
21	Overført resultat mv.	-15.250.309	-6.090.655
		<u>175.385.180</u>	<u>175.544.834</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
22	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	14.839.489	4.660.066
22	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	13.150.046	12.150.046
		<u>27.989.535</u>	<u>16.810.112</u>
	Egenkapital i alt	<u>203.516.608</u>	<u>192.496.839</u>
	Hensat til udskudt skat ved ophør ved udlejning	108.284	107.074
	Hensatte forpligtelser	<u>108.284</u>	<u>107.074</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
23	Prioritetsgæld	14.375.631	15.047.561
23	Markedsværdi af renteloft aftale	507.834	447.950
		<u>14.883.465</u>	<u>15.495.511</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
17	Antenneregnskab	5.343	0
24	Varmeregnskab	804.176	756.607
	Deposita	6.805	6.805
	Skyldig selskabsskat	2.973	0
	Indvendig vedligeholdelse lejere	15.298	10.955
	Afregning salg af andel	51.474	1.404.587
25	Skyldige omkostninger	367.551	576.755
		<u>1.253.620</u>	<u>2.755.709</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.137.085</u>	<u>18.251.220</u>
	Passiver i alt	<u>219.761.977</u>	<u>210.855.133</u>
1	Andelskroneberegning		
26	Sikkerhedsstillelse		
27	Eventualforpligtelse		
28	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	16.672.543
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom 11. december 2014	207.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013	138.000.000

Egenkapital i alt 203.516.608

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -27.989.535

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	207.000.000	
Bogført værdi	<u>207.000.000</u>	<u>0</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	14.375.631	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>14.368.443</u>	<u>7.188</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 175.534.261

Andelshavere antal kvm 18.977,30

Værdi pr. m² = 175534261 / 18977,3 9.249,70

Ejendommen er pr. 31. december 2014 vurderet af valuar Fontaine Partners A/S. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,65%

Værdien pr. m² udgjorde ifølge regnskab pr. 31/12 2013 kr. 9.249,70. Hvert enkelt medlems andel i foreningens formue udgør herefter andelsbevisets pålydende værdi pr. 31/12 1981 med tillæg af 1.555,16 %, der fremkommer således:

Værdi pr. 31/12 1961 pr. m ²	kr	558,84	
Værdi pr. 31/12 2014 pr. m ²	kr	<u>9.249,70</u>	
Stigning	kr	<u>8.690,86</u>	= <u>1555,16%</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2014	2014	2013
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	9.403.389	9.402.571	9.303.173
	Boligafgifter, erhverv	<u>264.822</u>	<u>264.822</u>	<u>263.188</u>
		<u>9.668.211</u>	<u>9.667.393</u>	<u>9.566.361</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	51.860	51.437	50.476
	Lejeindtægter, erhverv	9.567	9.000	8.493
	Lokaler og haver, andelshavere	<u>15.084</u>	<u>15.000</u>	<u>14.974</u>
		<u>76.511</u>	<u>75.437</u>	<u>73.943</u>
4.	Andre indtægter			
	Refusion snerydning m.v., naboejendom	1.326	0	0
	Retur fra andelshaver	<u>395</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>1.721</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	265.471	285.000	256.486
	Motorkøretøjsforsikring	<u>5.626</u>	<u>5.000</u>	<u>5.475</u>
		<u>271.097</u>	<u>290.000</u>	<u>261.961</u>
6.	Anden renholdelse			
	Diverse rengøringsmaterialer, småanskaff. m.v.	0		1.069
	Container, rengøring	11.438		1.975
	Skadedyrsbekæmpelse	0		1.887
	Vejsalt	<u>0</u>		<u>3.932</u>
		<u>11.438</u>	<u>30.000</u>	<u>8.863</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2014	2014	2013
7. Personaleomkostninger			
Lønninger (vicevært)	640.821	560.000	755.529
Regulering feriepengeforpligtelse	-43.042	0	12.188
Lønrefusion	0	0	-80.229
Ferieafløser	0	0	7.363
Pensionsbidrag	89.591	45.000	44.375
ATP	6.480	6.000	6.660
Kørselsgodtgørelse	1.397	1.000	680
Mobiltelefon, vicevært	3.522	4.000	5.174
Arbejdstøj	9.845	10.000	16.598
Personaleomkostninger	8.303	9.000	15.437
Arbejdsskadeforsikring	10.506	10.000	9.872
AER/AES	5.147	5.000	4.501
	<u>732.570</u>	<u>650.000</u>	<u>798.148</u>
8. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	81.144	80.000	74.502
Kontorhold, porto og gebyrer	43.734	35.000	33.623
Gaver	17.404	15.000	11.960
EDB-omkostninger	2.298	35.000	18.084
Internetforbrug og telefon kontor	10.564	0	5.376
Revision og regnskab	34.313	34.500	35.800
Ekstra arbejder revisor, nøgletal	1.875	0	3.750
Advokathonorar	2.563	0	0
Administrationshonorar	288.125	290.125	278.181
Ekstra arbejde administrator	3.125	0	2.000
Sponsorstøtte m.v.	15.000	15.000	15.000
Honorar valuarvurdering	17.800	17.500	17.395
Varmeregnskab, Brunata	47.751	47.500	47.045
	<u>565.696</u>	<u>569.625</u>	<u>542.716</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2014	2014	2013
9. Vedligeholdelse			
Renoveringsplan:			
Udgifter til renovering ifølge budget		2.000.000	
Maling af vinduer udvendig	1.025		153.223
Honorar rådg. ing. maling af vinduer udvendigt	0		48.969
Etablering af dræn på ejendom	625.188		483.383
Gennemgang facader/murværk	123.888		141.476
Renovering hovedtrapper	941.888		270.965
Renovering opgangsdøre	282.083		99.533
Haveanlæg	24.500		0
	<u>1.998.572</u>	<u>2.000.000</u>	<u>1.197.549</u>
10. Vedligeholdelse			
Almindelig vedligeholdelse:			
Reparationer og vedligeholdelse ifølge budget		1.200.000	
Tag	167.463		74.121
Malerudbedring vandskader fra tag	38.125		31.625
Kloakarbejde incl. rensning	72.051		27.946
Vand/sanitet	25.082		165.196
Rep./rensning afløb/faldstammer	61.123		59.886
Varmeanlæg, reparation	63.451		64.217
Teknisk bistand	45.238		27.981
Vinduer og døre	132.507		47.670
Ventilationsanlæg, reparation	0		24.925
El-installationer, reparationer	23.360		68.960
Dørtelefon, reparationer	73.925		0
Legeplads renovering	10.975		42.770
Fællesarealer, indendørs	23.102		0
Fællesarealer, udendørs	4.750		0
Låseservice	12.865		11.685
Kælder og loftrum	0		1.620
Etageadskillelse	90.423		7.010
Badeværelsesgulve	90.669		44.030
Reparation af driftsmidler	34.282		44.151
Vedligeholdelse haveanlæg	83.092		63.110
Småanskaffelser	55.149		21.272
Grafittibekæmpelse	11.927		0
	<u>1.119.559</u>	<u>1.200.000</u>	<u>828.175</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2014	2014	2013
11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, AL 5323 0519364	102.385	80.000	86.118
Renteindtægter, AL 5323 0244985	20.330	20.000	25.198
Renteindtægter, AL 5323 0244993	106	0	179
	<u>122.821</u>	<u>100.000</u>	<u>111.495</u>
12. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, Nykredit Bank 8117 2825001	0	0	1
Prioritetsrenter og bidrag	139.828	200.000	160.106
Nykredit, præmie renteloft	105.823	120.000	109.547
	<u>245.651</u>	<u>320.000</u>	<u>269.654</u>
13. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	2.973	0	0
Regulering af skat tidligere år	4.467	0	0
Regulering udskudt skat	1.210	0	-24.344
	<u>8.650</u>	<u>0</u>	<u>-24.344</u>

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

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Upperslev Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2014

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	3.800.000	11.927.330	945.213	16.672.543
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.800.000</u>	<u>11.927.330</u>	<u>945.213</u>	<u>16.672.543</u>
Afskrivninger primo	0	0	650.851	650.851
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>58.872</u>	<u>58.872</u>
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>709.723</u>	<u>709.723</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	181.978.308
Årets opskrivninger	0	0	0	9.058.872
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>191.037.180</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>3.800.000</u>	<u>11.927.330</u>	<u>235.490</u>	<u>207.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til vurdering af 31. december 2014 af ejendomsmægler og valuar Fontaine Partners A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 138.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,65%. 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.

Noter til årsrapporten

15. Driftsmidler	2014	2013
Kostpris primo	509.677	509.677
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	509.677	509.677
Afskrivninger primo	395.742	293.807
Årets afskrivninger	101.935	101.935
Afskrivninger ultimo	497.677	395.742
Regnskabsmæssig værdi	12.000	113.935
16. Tilgodehavender		
Restancer	4.474	15.909
Tilgodehavender vedrørende lejligheder	13.140	24.455
Tilgodehavende merpris areal	46.248	46.248
Tilgodehavende Waoo	34.730	0
Tilgodehavende forsikringssager	2.681	118.021
	<u>101.273</u>	<u>204.633</u>
17. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar 2014	3.342	3.197
Betalt Tv-afgifter	333.489	481.266
Betalt Verdens TV	69.460	66.495
Udgifter vedrørende pakkeskift	0	1.100
Betalt Complex servicekontrakt	14.375	28.750
Betalt Complex abonnement	16.748	15.876
Reparation af antenne	0	12.244
Omstilling frekvens	2.131	0
Afskrivning	58.872	94.521
Indbetalt TV-afgifter	<u>-503.760</u>	<u>-700.107</u>
	<u>-5.343</u>	<u>3.342</u>

Noter til årsrapporten

	Rente % <u>indestående</u>	Rente % <u>gæld</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
18. Likvide midler				
Kasse, bestyrelsen			2.435	6.052
Arbejdernes Landsbank, 5323 0244993	Op til 1 mio 0,25 herefter 0,4		24.371	25.989
Arbejdernes Landsbank, 5323 0244985	Op til 1 mio 0,25 herefter 0,4		1.466.279	2.977.304
Arbejdernes Landsbank, 5323 0519364, FormueFlex	0,75		10.743.083	9.140.698
Nykredit renteloft aftale			<u>3</u>	<u>3</u>
			<u>12.236.171</u>	<u>12.150.046</u>
19. Andelsindskud				
Saldo pr. 31. december 2014			<u>141.893</u>	<u>141.893</u>
			<u>141.893</u>	<u>141.893</u>
20. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			181.635.489	173.635.489
Årets opskrivning			9.058.872	8.000.000
Regulering vedrørende afskrivning på installationer (antenneregnskab)			-58.872	0
Årets nedskrivning			<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>190.635.489</u>	<u>181.635.489</u>
21. Overført resultat mv.				
Værdiregulering renteloft aftale, primo			-447.950	-598.819
Årets værdiregulering renteloft aftale			<u>-59.884</u>	<u>150.869</u>
			<u>-507.834</u>	<u>-447.950</u>
Tidligere års resultat			-5.642.705	2.371.536
Merværdi ved salg af andele			0	0
Regulering vedrørende afskrivning på installationer (antenneregnskab)			58.872	94.521
Betalte prioritetsafdrag			671.930	662.546
Regnskabsmæssige afskrivninger af driftsmidler			-101.935	-101.935
Overført restandel af årets resultat			<u>-9.728.637</u>	<u>-8.669.373</u>
			<u>-14.742.475</u>	<u>-5.642.705</u>
			<u>-15.250.309</u>	<u>-6.090.655</u>
22. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo			4.660.066	0
Årets hensættelse			10.179.423	4.660.066
Anvendt af årets hensættelse			<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>14.839.489</u>	<u>4.660.066</u>

Noter til årsrapporten

Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo primo	12.150.046	5.754.805
Årets hensættelse	1.000.000	6.395.241
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>13.150.046</u>	<u>12.150.046</u>

23. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, Variabel obl.lån	<u>14.375.631</u>	<u>14.375.631</u>	99,9500	<u>14.368.443</u>
	<u>14.375.631</u>	<u>14.375.631</u>		<u>14.368.443</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nykredit, Variabel obl.lån	139.828	671.930	680.872

Nr. <i>Prioritetsgæld</i>	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nykredit, Variabel obl.lån	20,6 år	0 år	1/7 2015

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en aftale om renteloft med restgæld på kr. 15.281.367, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2005 med virkning fra 1. juli 2005 til 30. juni 2020. I denne periode kan den variable rente ikke overstige en renteloft rente på 5%.

24. Varmeregnskab

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Varme indbetalt aconto	1.806.270	1.762.197
Køb af varme	-1.002.094	-1.005.590
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>804.176</u>	<u>756.607</u>

25. Skyldige omkostninger

AP Statsautoriserede Revisorer P/S	36.188	39.550
Honorar valuarvurdering	0	17.900
Hensatte feriepengeforpligtelser	68.532	79.139
ATP	1.620	1.620
A-skat og AM-bidrag	43.195	13.163
Kreditorer	<u>218.016</u>	<u>425.383</u>
	<u>367.551</u>	<u>576.755</u>

Noter til årsrapporten

26. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, kr. 600.000 der henligger hos administrator.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5, ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andel.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

27. Eventualforpligtelse

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.

Den forventede skattebetaling er beregnet og afsat i årsregnskabet.

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

Nykredit Bank har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

28. 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 opmålt areal følgende:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	211	18.614
B2 Erhvervsandele	2	363
B3 Boliglejermål	1	101
B6 I alt	214	19.078

Fordelingstal

	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X		
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften		X		

D1 Stiftelsesår

1959

D2 Ejendommen opførelsesår

1925

Hæftelser

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

F1 Anvendt vurderingsprincip

Valuarvurdering

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	207.000.000	10.850
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	27.989.535	1.467
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	14%	

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

28. Refer Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	510	506
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		731
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	3	514

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	3.118.131	37%
Øvrige omkostninger	4.471.708	53%
Finansielle poster, netto	122.830	1%
Afdrag	671.930	8%
I alt	<u>8.384.599</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 99%

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>29</u>	<u>155</u>	<u>106</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	7.272	7.233
Valuarvurdering	10.908	10.850
Anskaffelsessum (kostpris)	879	874
K1	Foreslået andelsværdi	9.250
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	181
K3	Teknisk andelsværdi	9.430
	Reserver uden for andelsværdi	1.475

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	66	43	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (Særlig vedligeholdelse / forbedring)	<u>164</u>	<u>63</u>	<u>105</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>230</u>	<u>106</u>	<u>163</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gæld i ejendom) i % 93%
(gæld defineres som gæld med pant i ejendommen + værdi af Swap-aftale)

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>32</u>	<u>35</u>	<u>35</u>