

Andelsboligforeningen

På Bjerget

Årsrapport for 2015

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 31. marts 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	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

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

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

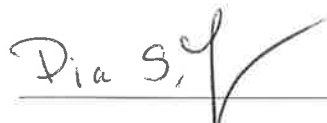
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23 / 2 2016

Bestyrelse


Søren Maix


Johnny Hansen


Pia S. Jensen


Ira Koch


Morten Hansen

Tiltrådt af kritiske revisorer


Rita Christiansen


Christoffer Vedel

Årsrapportens godkendelse

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen **På Bjerget** skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2015.

Ud fra vores administration og bogføring for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 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 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

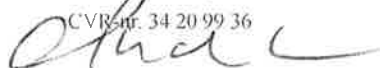
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 23. februar 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Anders Holmgård Christiansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen På Bjerget 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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).

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%

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, litra A, 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

Nøgletaloplysninger

De i noterne anførte nøgletaloplysninger 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. januar 2015 - 31. december 2015

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2015	2015	2014
			budget	
2	Boligafgifter	9.769.748	9.768.114	9.668.211
3	Lejeindtægter	77.790	78.002	76.511
4	Andre indtægter	0	0	1.721
		<u>9.847.538</u>	<u>9.846.116</u>	<u>9.746.443</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	1.619.773	1.619.773	1.619.064
	Elforbrug	181.396	150.000	133.329
	Vandforbrug, 15.595 m ³ (15.435 m ³)	620.611	575.000	543.268
	Renovation	485.081	485.081	493.311
5	Forsikringer og abonnementer	299.345	310.000	271.097
6	Anden renholdelse	9.791	45.000	11.438
7	Personaleomkostninger	684.837	700.000	732.570
8	Foreningsomkostninger	558.457	582.875	565.696
9	Vedligeholdelse, renoveringsplan	2.641.129	3.250.000	1.998.572
10	Vedligeholdelse, almindelig	968.315	1.200.000	1.119.559
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	4.444	4.343	4.343
15	Afskrivning driftsmidler	6.000	6.000	101.935
		<u>8.079.179</u>	<u>8.928.072</u>	<u>7.594.182</u>
	Resultat før finansielle poster	1.768.359	918.044	2.152.261
11	Finansielle indtægter	67.098	90.000	122.821
12	Finansielle omkostninger	-217.339	-280.000	-245.651
	Resultat før skat	<u>1.618.118</u>	<u>728.044</u>	<u>2.029.431</u>
13	Skat af årets resultat incl. udskudt skat	-5.646	0	-8.650
	Årets resultat	<u>1.612.472</u>	<u>728.044</u>	<u>2.020.781</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til imødegåelse til værdiforringelse af ejendom	4.000.000	0	10.179.423
	Overført til større vedligeholdelsesarbejder	1.710.993	0	1.000.000
	Betalte prioritetsafdrag	683.529	675.000	671.930
	Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-6.000	-6.000	-101.935
	Overført restandel af årets resultat	-4.776.050	59.044	-9.728.637
	Disponeret i alt	<u>1.612.472</u>	<u>728.044</u>	<u>2.020.781</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	2015	2014
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
14	Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2015	211.000.000	207.000.000
15	Driftsmidler	6.000	12.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>211.006.000</u>	<u>207.012.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Anskaffelsessum andel b 223	0	40.000
		<u>0</u>	<u>40.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>211.006.000</u>	<u>207.052.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
16	Tilgodehavender	89.719	101.273
	Forudbetalte omkostninger	360.436	367.566
	Mellemregning administrator	4.974	4.967
		<u>455.129</u>	<u>473.806</u>
18	Likvide midler	<u>13.310.391</u>	<u>12.236.171</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.765.520</u>	<u>12.709.977</u>
	Aktiver i alt	<u>224.771.520</u>	<u>219.761.977</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
19	Andelsindskud	140.991	141.893
	Reserver		
20	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	194.635.489	190.635.489
21	Overført resultat mv.	-19.212.037	-15.250.309
		<u>175.423.452</u>	<u>175.385.180</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
22	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	18.839.489	14.839.489
22	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	14.861.039	13.150.046
		<u>33.700.528</u>	<u>27.989.535</u>
	Egenkapital i alt	<u>209.264.971</u>	<u>203.516.608</u>
	Hensat til udskudt skat ved ophør ved udlejning	110.836	108.284
	Hensatte forpligtelser	<u>110.836</u>	<u>108.284</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
23	Prioritetsgæld	13.692.101	14.375.631
23	Markedsværdi af renteloft aftale	390.815	507.834
		<u>14.082.916</u>	<u>14.883.465</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
17	Antenneregnskab	8.528	5.343
24	Varmeregnskab	728.251	804.176
	Deposita	6.805	6.805
	Skyldig selskabsskat	3.094	2.973
	Indvendig vedligeholdelse lejere	19.742	15.298
	Afregning salg af andel	48.140	51.474
25	Skyldige omkostninger	498.237	367.551
		<u>1.312.797</u>	<u>1.253.620</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.395.713</u>	<u>16.137.085</u>
	Passiver i alt	<u>224.771.520</u>	<u>219.761.977</u>
1	Andelskroneberegning		
26	Sikkerhedsstillelse		
27	Eventualforpligtelse		
28	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 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	16.672.543
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom 31. december 2015	211.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014	138.000.000
	Egenkapital i alt	209.264.971
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-33.700.528

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	211.000.000	
Bogført værdi	<u>211.000.000</u>	<u>0</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	13.692.101	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>13.722.224</u>	<u>-30.123</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 175.534.320

Andelshavere antal kvm 18.977,30

Værdi pr. m² = 175534320 / 18977,3 9.249,70

Ejendommen er pr. 31. december 2015 vurderet af valuar Nybolig Erhverv København A/S. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,35%

Værdien pr. m² udgjorde ifølge regnskab pr. 31/12 2014 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 2015 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		
		2015	2015	2014
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	9.501.115	9.499.481	9.403.389
	Boligafgifter, erhverv	268.633	268.633	264.822
		<u>9.769.748</u>	<u>9.768.114</u>	<u>9.668.211</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	53.345	54.002	51.860
	Lejeindtægter, erhverv	9.557	9.000	9.567
	Lokaler og haver, andelshavere	14.888	15.000	15.084
		<u>77.790</u>	<u>78.002</u>	<u>76.511</u>
4.	Andre indtægter			
	Refusion snerydning m.v., naboejendom	0	0	1.326
	Retur fra andelshaver	0	0	395
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.721</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	293.562	305.000	265.471
	Motorkøretøjsforsikring	5.783	5.000	5.626
		<u>299.345</u>	<u>310.000</u>	<u>271.097</u>
6.	Anden renholdelse			
	Diverse rengøringsmaterialer, småanskaff. m.v.	466		0
	Container, rengøring	5.237		11.438
	Vejsalt	4.088		0
		<u>9.791</u>	<u>45.000</u>	<u>11.438</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2015	2015	2014
7.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	594.385	590.000	640.821
	Regulering feriepengeforpligtelse	9.943	0	-43.042
	Lønrefusion	-35.617	0	0
	Pensionsbidrag	62.748	60.000	89.591
	ATP	6.570	6.000	6.480
	Kørselsgodtgørelse	536	1.000	1.397
	Mobiltelefon, vicevært	6.501	4.000	3.522
	Arbejdstøj	15.048	15.000	9.845
	Personaleomkostninger	9.095	9.000	8.303
	Arbejdsskadeforsikring	10.969	10.000	10.506
	AER/AES	4.659	5.000	5.147
		<u>684.837</u>	<u>700.000</u>	<u>732.570</u>
8.	Foreningsomkostninger			
	Generalforsamling og møder	83.614	90.000	81.144
	Kontorhold, porto og gebyrer	36.140	40.000	43.734
	Gaver	10.206	15.000	17.404
	EDB-omkostninger	0	25.000	2.298
	Internetforbrug og telefon kontor	7.575	0	10.564
	Revision og regnskab	35.313	34.625	34.313
	Ekstra arbejder revisor, nøgletal	1.875	1.875	1.875
	Advokathonorar	0	0	2.563
	Administrationshonorar	291.875	294.875	288.125
	Ekstra arbejde administrator	3.200	0	3.125
	Sponsorstøtte m.v.	15.000	15.000	15.000
	Honorar valuarvurdering	25.000	18.000	17.800
	Varmeregnskab, Brunata	48.659	48.500	47.751
		<u>558.457</u>	<u>582.875</u>	<u>565.696</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2015	2015	2014
9.	Vedligeholdelse			
	Renoveringsplan:			
	Maling af vinduer udvendig	0	0	1.025
	Etablering af dræn på ejendom	628.336	700.000	625.188
	Gennemgang facader/murværk	60.712	50.000	123.888
	Renovering hovedtrapper	1.018.223	875.000	941.888
	Renovering opgangsdøre	0	0	282.083
	Haveanlæg	73.313	100.000	24.500
	Tagrender Tagensvej	201.552	200.000	0
	Udskiftning af dørtelefoner	506.430	475.000	0
	Skraldeskure	152.563	850.000	0
		<u>2.641.129</u>	<u>3.250.000</u>	<u>1.998.572</u>
10.	Vedligeholdelse			
	Almindelig vedligeholdelse:			
	Reparationer og vedligeholdelse ifølge budget		1.200.000	
	Tag	169.568		167.463
	Malerudbedring vandskader fra tag	19.875		38.125
	Kloakarbejde incl. rensning	46.902		72.051
	Vand/sanitet	23.710		25.082
	Rep./rensnings afløb/faldstammer	32.718		61.123
	Varmeanlæg, reparation	122.435		63.451
	Teknisk bistand	74.600		45.238
	Vinduer og døre	156.717		132.507
	El-installationer, reparationer	42.887		23.360
	Dørtelefon, reparationer	24.987		73.925
	Legeplads renovering	9.725		10.975
	Fællesarealer, indendørs	1.846		23.102
	Fællesarealer, udendørs	33.507		4.750
	Låseservice	19.464		12.865
	Kælder og loftrum	6.188		0
	Etageadskillelse	3.265		90.423
	Badeværelsesgulve	0		90.669
	Reparation af driftsmidler	61.837		34.282
	Vedligeholdelse haveanlæg	15.535		83.092
	Småanskaffelser	36.949		55.149
	Grafittibekæmpelse	0		11.927
	Facader	65.600		0
		<u>968.315</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.119.559</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	2015	2015	2014
11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, AL 5323 0519364	61.672	80.000	102.385
Renteindtægter, AL 5323 0244985	5.400	10.000	20.330
Renteindtægter, AL 5323 0244993	26	0	106
	<u>67.098</u>	<u>90.000</u>	<u>122.821</u>
12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	114.776	170.000	139.828
Nykredit, præmie renteloft	102.563	110.000	105.823
	<u>217.339</u>	<u>280.000</u>	<u>245.651</u>
13. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	3.094	0	2.973
Regulering af skat tidligere år	0	0	4.467
Regulering udskudt skat	2.552	0	1.210
	<u>5.646</u>	<u>0</u>	<u>8.650</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. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2015

	<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	0	0	0	0
Kostpris ultimo	3.800.000	11.927.330	945.213	16.672.543
Afskrivninger primo	0	0	709.723	709.723
Årets afskrivninger	0	0	58.872	58.872
Afskrivninger ultimo	0	0	768.595	768.595
Opskrivninger primo	191.037.180	0	0	191.037.180
Årets opskrivninger	4.058.872	0	0	4.058.872
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	195.096.052	0	0	195.096.052
Regnskabsmæssig værdi	198.896.052	11.927.330	176.618	211.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 31. december 2015 af ejendomsmægler og valuar Nybolig Erhverv København A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 138.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,35%. 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	2015	2014
Kostpris primo	509.677	509.677
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	509.677	509.677
Afskrivninger primo	497.677	395.742
Årets afskrivninger	6.000	101.935
Afskrivninger ultimo	503.677	497.677
Regnskabsmæssig værdi	6.000	12.000
16. Tilgodehavender		
Restancer	8.542	4.474
Tilgodehavender vedrørende lejligheder	13.140	13.140
Tilgodehavende merpris areal	46.248	46.248
Tilgodehavende Waoo	0	34.730
Igangværende overdragelser	2.789	0
Tilgodehavende forsikringsager	19.000	2.681
	89.719	101.273
17. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar 2015	-5.343	3.342
Betalt Tv-afgifter	280.179	333.489
Betalt Verdens TV	0	69.460
Betalt Comflex servicekontrakt	0	14.375
Betalt Comflex abonnement	0	16.748
Omstilling frekvens	0	2.131
Afskrivning	58.872	58.872
Indbetalt TV-afgifter	-342.236	-503.760
	-8.528	-5.343

Noter til årsrapporten

		Rente %	Rente %		
		indestående	gæld	2015	2014
18. Likvide midler					
Kasse, bestyrelsen				2.936	2.435
Arbejdernes Landsbank, 5323 0244993	Op til 1 mio 0,1 herefter 0,2			15.162	24.371
Arbejdernes Landsbank, 5323 0244985	Op til 1 mio 0,1 herefter 0,2			1.737.535	1.466.279
Arbejdernes Landsbank, 5323 0519364, FormueFlex	0,50			11.554.755	10.743.083
Nykredit renteloft aftale				3	3
				<u>13.310.391</u>	<u>12.236.171</u>
19. Andelsindskud					
Saldo pr. 1. januar 2015				141.893	141.893
Regulering andelsindskud b 223				-902	0
				<u>140.991</u>	<u>141.893</u>
20. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom					
Opskrivning primo				190.635.489	181.635.489
Årets opskrivning				4.058.872	9.058.872
Regulering vedrørende afskrivning på installationer (antenneregnskab)				-58.872	-58.872
Årets nedskrivning				0	0
				<u>194.635.489</u>	<u>190.635.489</u>
21. Overført resultat mv.					
Værdiregulering renteloft aftale, primo				-507.834	-447.950
Årets værdiregulering renteloft aftale				117.019	-59.884
				<u>-390.815</u>	<u>-507.834</u>
Tidligere års resultat				-14.742.475	-5.642.705
Regulering vedrørende afskrivning på installationer (antenneregnskab)				58.872	58.872
Regulering anskaffelsessum b 223				-39.098	0
Betalte prioritetsafdrag				683.529	671.930
Regnskabsmæssige afskrivninger af driftsmidler				-6.000	-101.935
Overført restandel af årets resultat				-4.776.050	-9.728.637
				<u>-18.821.222</u>	<u>-14.742.475</u>
				<u>-19.212.037</u>	<u>-15.250.309</u>

Noter til årsrapporten

22. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2015	2014
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	14.839.489	4.660.066
Årets hensættelse	4.000.000	10.179.423
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>14.839.489</u>	<u>14.839.489</u>

22. Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	13.150.046	12.150.046
Årets hensættelse	1.710.993	1.000.000
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>14.861.039</u>	<u>13.150.046</u>

23. Prioritetsgæld	Obligations-		
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs
1 Nykredit, Variabel obl.lån	<u>13.692.101</u>	<u>13.692.101</u>	100,2200
	<u>13.692.101</u>	<u>13.692.101</u>	<u>13.722.224</u>

			Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	
1 Nykredit, Variabel obl.lån	114.776	683.529	682.874

Nr. <i>Prioritetsgæld</i>	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
1 Nykredit, Variabel obl.lån	19,6 år	0 år	1/7 2015

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en aftale om renteloft med restgæld på kr. 14.789.415, 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	2015	2014
Varme indbetalt aconto	1.740.582	1.806.270
Køb af varme	-1.012.331	-1.002.094
	<u>728.251</u>	<u>804.176</u>

Noter til årsrapporten

25. Skyldige omkostninger	2015	2014
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	37.188	36.188
Hensatte feriepengeforpligtelser	46.040	68.532
ATP	1.620	1.620
A-skat og AM-bidrag	19.049	43.195
Pension AMP	3.780	0
Kreditorer	390.560	218.016
	<u>498.237</u>	<u>367.551</u>

26. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 13.692.101, er der stillet sikkerhed på kr. 19.096.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 211.000.000.

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.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 28 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

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 erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig 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. 2 af 6. januar 2015.
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 Boliglejemaal	1	101
B6 I alt	<u>214</u>	<u>19.078</u>

	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	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			

F1	Anvendt vurderingsprincip			Valuarvurdering
-----------	----------------------------------	--	--	-----------------

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	211.000.000	11.060
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.700.528	1.766
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16%	

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	516	512
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		743
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	3	528
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	3.609.444	41%
	Øvrige omkostninger	4.465.291	50%
	Finansielle poster, netto	150.241	2%
	Afdrag	683.529	8%
	I alt	<u>8.908.505</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kv	<u>155</u>	<u>106</u>	<u>85</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	r. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	7.272	7.233
	Valuarvurdering	11.119	11.060
	Anskaffelsessum (kostpris)	879	874
K1	Foreslået andelsværdi	9.250	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	86	
K3	Teknisk andelsværdi	9.336	
	Reserver uden for andelsværdi	1.776	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	43	59	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (<i>Særlig vedligeholdelse / forbedri</i>	63	105	138
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>106</u>	<u>163</u>	<u>189</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gæld i ejendom) 93%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>36</u>