

Andelsboligforeningen Postgården

Årsrapport for 2013/2014

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
Den 21. januar 2015

Dirigent

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

Farum
Farum Hovedgade 9
3520 Farum
Tel: +45 44 48 07 85
Fax: +45 44 48 03 83

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

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

AP Statsautoriserede Revisorer P/S

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2013 - 30. september 2014	8
Balance pr. 30. september 2014	9
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2014/2015	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Postgården
CVR-nr. 19 03 58 08

Adresse:

Jagtvej 68-70
2200 København N

Bestyrelse:

Jakob Karsvang
Mette Bjelbak-Olesen
Bengt Strunch
Jens Nøhr
Marlene Kruse
Morten Jordt Duedahl

Administrator

Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N
Tlf.nr. 35 35 43 00

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 2013/2014 for andelsboligforeningen **Postgården**.

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. september 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

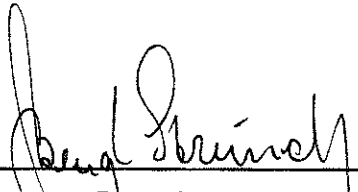
København, den 17. december 2014

Bestyrelse

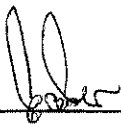


Jakob Karsvang

Mette Bjelbak-Olesen




Bengt Strunch



Jens Nøhr

Marlene Kruse



Morten Jordt Duedahl

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Postgården

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Postgården** for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 17. december 2014

AP | Statsautoriserede revisorer P/S


Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Omprioriteringsomkostninger	30 år eller 3,33%
Installationer	10 år eller 10%
Driftsmidler	5 år eller 20%

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.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

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.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførelse.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal:

Nøgletallene er beregnet således:

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

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

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

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

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m²:

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

Foreslået andelsværdi pr. m²:

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

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i kvm andelsboliger}}$$

Teknisk andelsværdi:

Foreslået andelsværdi + gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2013/2014	2013/2014	2012/2013
			budget	
		<u>2013/2014</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
2	Boligafgift	1.357.144	1.349.000	1.320.399
3	Lejeindtægter	1.540.504	1.550.000	1.821.389
4	Øvrige indtægter	289.249	100.000	1.056.633
		<u>3.186.897</u>	<u>2.999.000</u>	<u>4.198.421</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	404.511	400.000	379.943
	Elforbrug	82.797	80.000	76.753
	Vandforbrug, 5.958 m3 (5.833 m3)	218.741	250.000	232.628
	Renovation	171.023	180.000	179.264
5	Forsikringer og abonnemeter	202.078	195.000	194.980
6	Anden renholdelse	157.473	190.000	187.594
7	Personaleomkostninger	240.151	220.000	217.628
8	Antenneregnskab	-2.538	0	-1.953
9	Foreningsomkostninger	363.636	400.000	424.584
10	Vedligeholdelse	356.664	600.000	210.062
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	17.343	25.000	24.849
14	Afskrivning	48.773	73.700	73.728
		<u>2.260.652</u>	<u>2.613.700</u>	<u>2.200.060</u>
	Resultat før finansielle poster	926.245	385.300	1.998.362
11	Finansielle indtægter	12.317	5.000	4.058
12	Finansielle omkostninger	-170.991	-157.000	-196.486
	Resultat før skat	767.571	233.300	1.805.934
13	Skat af årets resultat	105.386	0	346.301
	Årets resultat	<u>662.185</u>	<u>233.300</u>	<u>1.459.633</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	544.305	0	531.637
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-48.773	-73.700	-73.728
	Overført restandel af årets resultat	166.653	307.000	1.001.723
	Disponeret i alt	<u>662.185</u>	<u>233.300</u>	<u>1.459.633</u>

Balance pr. 30. september 2014

Note	Aktiver	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
14	Ejendommen matr. Nr. 4644, 4784 og 5562 Udenbys Klædebo Kvarter	<u>38.508.845</u>	<u>38.892.334</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.508.845</u>	<u>38.892.334</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
15	Tilgodehavender	224.791	820.576
21	Varmeregnskab	2.686	0
	Forudbetalte omkostninger	<u>269.299</u>	<u>228.977</u>
		<u>496.776</u>	<u>1.049.553</u>
16	Likvide beholdninger	<u>6.154.492</u>	<u>4.706.822</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.651.268</u>	<u>5.756.375</u>
	Aktiver i alt	<u>45.160.113</u>	<u>44.648.709</u>

Balance pr. 30. september 2014

Note	Passiver	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
	Egenkapital		
17	Andelsindskud	<u>1.336.200</u>	<u>1.322.600</u>
	Reserver		
18	Overført resultat mv.	<u>26.798.250</u>	<u>25.009.666</u>
		<u>26.798.250</u>	<u>25.009.666</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
19	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>28.134.450</u>	<u>26.332.266</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
20	Prioritetsgæld	15.722.379	16.576.445
	Depositum	<u>716.643</u>	<u>818.168</u>
		<u>16.439.022</u>	<u>17.394.613</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Boligafgift indgået før forfald og ej afregnede salg	9.921	115.552
21	Varmeregnskab	0	30.244
	Seiskabsskat	242.687	327.576
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	114.118	197.906
22	Øvrig gæld	<u>219.915</u>	<u>250.552</u>
		<u>586.641</u>	<u>921.830</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.025.663</u>	<u>18.316.443</u>
	Passiver i alt	<u>45.160.113</u>	<u>44.648.709</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. september 2014

Til beregning af den størst mulige salgsspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	38.508.845
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 6. oktober 2014	126.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	106.000.000

Egenkapital jf. regnskab 28.134.450

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) 0

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	126.000.000	
Bogført værdi	<u>38.508.845</u>	<u>87.491.155</u>
		115.625.605

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	15.722.379	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>16.291.719</u>	<u>-569.340</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 115.056.265

Andelshavere antal kvm 6.681

Andelskroneværdi pr. 30. september 2014 pr. m² 17.221

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 17.200

Ejendommen er pr. 6. oktober 2014 vurderet af valuar Peter Ryaa fra VALUAREN. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 2,77%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. september 2014	kr.	17.200
Værdi pr. 30. september 2013	kr.	16.800
Værdi pr. 30. september 2012	kr.	18.000
Værdi pr. 30. september 2011	kr.	18.000
Værdi pr. 30. september 2010	kr.	18.000
Værdi pr. 30. september 2009	kr.	21.000
Værdi pr. 30. september 2008	kr.	22.500

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2013/2014</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	1.357.144	1.349.000	1.320.399
		<u>1.357.144</u>	<u>1.349.000</u>	<u>1.320.399</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	202.690	0	276.406
	Lejeindtægter, erhverv	1.386.133	0	1.515.480
	Lejeindtægter, kælder, p-plads, garage og loft	67.300	0	68.400
	Tomgangsvarme og lejetab	-115.619	0	-38.897
		<u>1.540.504</u>	<u>1.550.000</u>	<u>1.821.389</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Indtægtsført hensættelse til indvendig vedligeholdelse	38.534	0	105.933
	Vaskeriindtægter	32.500	0	31.175
	Refusion varmeregnskab	39.158	0	43.298
	Delmoms	179.057	0	239.152
	Indtægter vedr. fraflytning lejere	0	0	637.075
		<u>289.249</u>	<u>100.000</u>	<u>1.056.633</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	142.699		131.139
	Ansvarsforsikring	4.163		4.036
	Elevator	10.554		16.193
	Elevator, tryghedsalarm	2.882		2.882
	Abonnementer graffittirens mm.	41.780		40.730
		<u>202.078</u>	<u>195.000</u>	<u>194.980</u>
6.	Anden renholdelse			
	Trappevask, vinduespolering og hovedrengøring	67.041		66.901
	Rengøring vaskeri	4.179		4.170
	Skorstensfejning	14.412		0
	Affaldssække	0		21.614
	Kørsel med affald, tømning af loftrum	1.153		1.825
	Salt, snerydning og saltudlægger	21.919		44.831
	Kommune, renhold fortove	48.769		48.253
		<u>157.473</u>	<u>190.000</u>	<u>187.594</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2013/2014</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
7. Personaleomkostninger			
Lønninger (vicevært)	48.000		48.000
Sociale omkostninger	1.475		376
Viceværtbureau	141.845		120.472
Dagpengeforsikring og arbejdsskedeforsikring	1.555		1.620
Telefon vicevært	1.543		1.895
Inspektør	45.733		45.265
	<u>240.151</u>	<u>220.000</u>	<u>217.628</u>
8. Antenneregnskab			
Indbetalt	-141.735	0	-130.970
Antenneudgifter	139.197	0	129.017
	<u>-2.538</u>	<u>0</u>	<u>-1.953</u>
9. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	2.574		2.082
Kontorhold, porto og gebyrer	11.594		12.123
Bestyrelsesomkostninger	22.200		22.400
Udlejningsomkostninger	1.200		54.350
Varme egne lokaler	0		7.215
Advokat	43.628		35.000
Revision og regnskab	32.500		32.500
Anden assistance revisor, deltagelse i møder og GF	8.018		15.539
Administrationshonorar	198.231		196.195
Varmeregnskab	28.684		27.768
Ejendomsmægler, valuarvurdering	15.007		19.412
	<u>363.636</u>	<u>400.000</u>	<u>424.584</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	<u>2013/2014</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
10. Vedligeholdelse			
Murer	230.132		14.755
Glarmester	3.880		0
Tømrer og snedker	7.193		27.913
Elektriker	1.271		7.677
VVS-sanitet, vandrør mv.	57.809		44.663
VVS-varmeinstallationer	10.650		49.583
Elevator	6.895		2.721
Teknikerhonorar	15.826		23.157
Låsesmed	12.947		20.665
Salg af nøgler	-4.675		-2.425
Haveanlæg	6.119		7.209
Diverse	4.048		9.960
Småanskaffelser	1.328		0
Vaskeri	3.241		4.184
Budgetteret vedligeholdelse		600.000	0
	<u>356.664</u>	<u>600.000</u>	<u>210.062</u>
11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, driftskonto	12.372		4.221
Renteindtægter, aftalekonto	0		257
Diverse renter	-55		-420
	<u>12.317</u>	<u>5.000</u>	<u>4.058</u>
12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	146.036		196.486
Amortiseret kurstab	24.955		0
	<u>170.991</u>	<u>157.000</u>	<u>196.486</u>
13. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	93.590	0	346.301
Regulering af skat tidligere år	11.796	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>105.386</u>	<u>0</u>	<u>346.301</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskatteovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervs-mæssig udlejning.

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. 4644, 4784 og 5562, dagsværdi pr. 30. september 2014

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	18.524.528	20.608.887	487.733	39.621.148
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>-748.638</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-748.638</u>
Kostpris ultimo	<u>17.775.890</u>	<u>20.608.887</u>	<u>487.733</u>	<u>38.872.510</u>
Afskrivninger primo	413.922	0	314.892	728.814
Tilbageførte afskrivninger	-413.922	0	0	-413.922
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>48.773</u>	<u>48.773</u>
Afskrivninger ultimo	<u>413.922</u>	<u>0</u>	<u>363.665</u>	<u>363.665</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0
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>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>17.361.968</u>	<u>20.608.887</u>	<u>124.068</u>	<u>38.508.845</u>

Værdien af grunde og bygninger udgør ifølge den offentlige vurdering 1. oktober 2012 kr. 106.000.000.

15. Tilgodehavender	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Restancer beboere	48.175	78.207
Mellemregning administrator	0	556.565
Moms	<u>176.616</u>	<u>185.804</u>
	<u>224.791</u>	<u>820.576</u>
16. Likvide beholdninger		
Kasse	2.000	2.000
Nordea, driftskonto	<u>6.152.492</u>	<u>4.704.822</u>
	<u>6.154.492</u>	<u>4.706.822</u>

Noter til årsrapporten

17.	Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2013/2014	2012/2013
	Saldo primo	6.613	200	1.322.600	1.285.800
	Solgt i årets løb	68	200	13.600	36.800
		<u>6.681</u>		<u>1.336.200</u>	<u>1.322.600</u>
18.	Overført resultat mv.				
	Tidligere års resultat			25.009.666	17.909.288
	Merværdi ved salg af andele			1.126.400	2.640.741
	Betalte prioritetsafdrag			544.305	531.637
	Regnskabsmæssige afskrivninger			-48.773	-73.728
	Overført restandel af årets resultat			<u>166.653</u>	<u>4.001.727</u>
				<u>26.798.250</u>	<u>25.009.666</u>
19.	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)				
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
	Saldo primo			0	0
	Årets hensættelse			0	0
	Anvendt af årets hensættelse			<u>0</u>	<u>0</u>
				<u>0</u>	<u>0</u>
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
	Saldo primo			0	3.000.000
	Årets hensættelse			0	0
	Anvendt af årets hensættelse			<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>
				<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

20. Prioritetsgæld		Obligations-			
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi	
1	Nykredit 1,1376%, rentetilpasningslån	7.361.312	7.637.401	100,5310	7.677.956
2	Nykredit 0,8762%, rentetilpasningslån	8.670.828	8.529.830	100,9840	8.613.764
		16.032.140	16.167.231		16.291.719
	Amortiseret kurstab	-334.716			
	Årets afskrivning	24.955			
		15.722.379			
					Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året		
1	Nykredit 1,1376%, rentetilpasningslån	64.508	544.305		546.740
2	Nykredit 0,8762%, rentetilpasningslån	81.529	0		0
		146.037	544.305		546.740
Nr. Låneoplysninger		Restløbetid	Resterende afdragsfrihed		Rente-tilpasning
1	Nykredit 1,1376%, rentetilpasningslån	13,25	0		1/1 2015
2	Nykredit 0,8762%, rentetilpasningslån	13,50	13,50		1/4 2015
21. Varmeregnskab			2013/2014	2012/2013	
	Varme indbetalt aconto		734.840	727.320	
	Køb af varme		-732.026	-686.076	
	EMO		-5.500	-11.000	
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år		0	0	
			-2.686	30.244	
22. Øvrig gæld					
	AP Statsautoriserede Revisorer P/S		32.500	32.500	
	Skyldig A-skat mv.		1.938	1.458	
	Feriepengeforpligtelse		5.090	5.090	
	Diverse regninger		180.387	211.504	
			219.915	250.552	

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 15.722.379, er der stillet sikkerhed på kr. 21.490.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. september 2014 på kr. 38.508.845.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5562, kr. 7.000.000 til sikkerhed for andelshavernes lån til indskud og mellemværende med foreningens bankforbindelser. Kautionsforpligtelsen er på statutidspunktet ikke opgjort.

Hæftelsesforhold

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

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejermål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualetskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

24. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	88	6.681
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	6	377
B4	Erhvervslejemål	11	1.912
		<hr/>	<hr/>
		105	8.970
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<hr/>	<hr/>
		105	8.970

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

D1	Stiftelsesår			1996	
D2	Ejendommens opførelsesår			1919-1941	

Hæftelser

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

F1	Anvendt vurderingsprincip				Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 6. oktober 2014
----	---------------------------	--	--	--	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	126.000.000	14.047
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	143.065	16
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,11%	

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	204	204
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	157	550
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	26	460
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	356.664	12%
	Øvrige omkostninger	1.903.988	64%
	Finansielle poster, netto	158.674	5%
	Afdrag	544.305	18%
	I alt	<u>2.963.631</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>43%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>155</u>	<u>218</u>
			I år
			<u>99</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.866	11.817
	Valuarvurdering	18.859	14.047
	Anskaffelsessum (kostpris)	5.764	4.293
K1	Foreslået andelsværdi	17.200	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.553	
K3	Teknisk andelsværdi	18.753	
	Reserver uden for andelsværdi	21	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	65	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>65</u>	<u>23</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		56%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>103</u>	<u>80</u>
			<u>81</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2014/15

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2013/2014	2013/2014	2014/2015
Boligafgift	1.349.000	1.357.144	1.362.924
Stigning i boligafgift	0	0	0
Lejeindtægter	1.550.000	1.540.504	1.200.000
Andre indtægter	100.000	289.249	100.000
Indtægter i alt	2.999.000	3.186.897	2.662.924
Udgifter			
Ejendomsskatter	400.000	404.511	420.000
El-forbrug	80.000	82.797	85.000
Vandforbrug	250.000	218.741	225.000
Renovation	180.000	171.023	140.000
Forsikringer og abonnementer	195.000	202.078	210.000
Anden renholdelse	190.000	157.473	175.000
Personaleomkostninger	220.000	240.151	250.000
Antenneforening	0	-2.538	
Foreningsomkostninger	400.000	363.636	400.000
Vedligeholdelse	600.000	356.664	400.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	25.000	17.343	15.000
Afskrivning inventar mv.	73.700	48.773	49.000
	2.613.700	2.260.652	2.369.000
Renteudgifter, prioritetslån	157.000	146.036	135.315
Amortiseret kurstab	0	24.955	24.955
Renteindtægter, diverse	-5.000	-12.317	-5.000
Selskabskat	0	105.386	0
Udgifter i alt	2.765.700	2.524.712	2.524.270
Årets resultat	233.300	662.185	138.654
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	73.700	48.773	49.000
Andre ind- og udbetalinger			
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0	0
Salg af andelslejlighed	0	1.140.000	0
Amortiseret kurstab	0	24.955	24.955
Ændring depositum	0	-101.526	0
Afdrag prioritetsgæld	-542.000	-544.305	-436.700
Ændring i arbejdskapitalen	-235.000	1.230.082	-224.091
Arbejdskapital primo	4.834.546	4.834.546	4.834.546
Arbejdskapital ultimo	4.599.546	6.064.627	4.610.455
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		6.651.268	
Kortfristet gæld		-586.641	
		6.064.627	

Ombygning af erhvervslejemål og ny lejekontrakt er ikke indarbejdet i budgettet for 2014/15.