

ANDELSBOLIGFORENINGEN
ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTUS
CVR-NR. 63 71 49 17

ÅRSRAPPORT

2014

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar 2014 – 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-26

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen AST Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Peter Hallberg (formand) Uffe Duva Steen Vitoft Tune Øst-Jacobsen Berit Madsen Peter Grass Casper R. Hansen
Administration	Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 24. marts 2015

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen AST.

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 resultatet 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 16. februar 2015

Administrator:

Ole Fischer

Bestyrelse:

Peter Hallberg (formand)

Uffe Duvaas

Steen Vitoft

Tune Øst-Jacobsen

Peter Grass

Berit Madsen

Casper R. Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen AST

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar 2014 – 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Andelsboligforeningens ledelse 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabs praksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

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.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 16. februar 2015

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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 (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for 2015 er medtaget for at vise forventningerne til det kommende år, og dermed hvorvidt de budgetterede boligafgifter vil være tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med aktiviteterne.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af øvrig gæld.

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen, svarende til den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering. 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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af det sidst udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske. 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 skattemæssigt underskud til fremførsel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 10.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

	Note	Budget (ej revideret) 2015	Realiseret regnskab 2014	Realiseret regnskab 2013
Indtægter				
Boligafgift		14.599.104	14.243.028	14.238.907
Lejeindtægter	1	160.000	163.232	159.902
Øvrige indtægter	2	550.000	549.065	562.369
Indtægter i alt		15.309.104	14.955.325	14.961.178
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	3.542.000	3.462.498	3.176.925
Forbrugsafgifter	4	1.400.000	1.576.562	1.389.162
Renholdelse	5	2.150.000	2.111.005	2.056.819
Vedligeholdelse, løbende	6	3.589.000	1.377.106	1.645.102
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	1.400.000	13.290.962	7.046.183
Administrationsomkostninger	8	900.000	862.715	865.875
Øvrige foreningsomkostninger	9	150.000	150.143	175.781
Afskrivning inventar m.v.		203.000	202.317	216.000
Omkostninger i alt		13.334.000	23.033.308	16.571.847
Resultat før finansielle poster		1.975.104	-8.077.983	-1.610.669
Finansielle indtægter				
Finansielle indtægter	10	1.000	17.500	19.794
Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger	11	793.000	1.642.949	879.455
Finansielle poster, netto		792.000	1.625.449	859.661
Resultat før skat		1.183.104	-9.703.432	-2.470.330
Skat af årets resultat		0	0	5.289
Årets resultat		1.183.104	-9.703.432	-2.475.619
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		0	-10.000.000	10.000.000
Betalte prioritetsafdrag		904.000	1.540.978	3.066.639
Overført restandel af årets resultat		279.104	-1.244.410	-15.542.258
Disponeret i alt		1.183.104	-9.703.432	-2.475.619

Balance pr. 31. december

		31/12 2014	31/12 2013
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2013, 480 mill. kr.):	12	480.000.000	480.000.000
Ejendoms kontor		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	12	137.194	219.511
Materielle anlægsaktiver		480.297.194	480.379.511
Restancer, andelshavere		14.760	-5.728
Andre tilgodehavender	13	24.584	66.053
Mellemregning med antenneregnskabet	14	81.964	63.794
Tilgodehavender		121.308	168.341
Likvide beholdninger	15	4.359.143	16.627.592
Omsætningsaktiver		4.480.451	16.795.933
Aktiver		484.777.645	497.175.444

Balance pr. 31. december

		31/12 2014	31/12 2013
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		379.943.058	379.823.058
Overført resultat m.v.		75.210.380	74.913.812
		456.480.114	456.063.546
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	10.000.000
Andre reserver		0	10.000.000
Egenkapital	16	456.480.114	466.063.546
Prioritetsgæld	17	27.192.882	27.699.607
Deposita leje samt forudbetalt husleje		29.393	17.938
Uafsluttet varmeregnskab	18	165.439	221.491
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		9.941	472.627
Forudbetalt leje		10.811	10.811
Mellemregning andelssalg		239.569	0
Skyldige omkostninger	19	634.736	2.689.424
Gældsforpligtelser	20	28.297.531	31.111.898
Passiver		484.777.645	497.175.444
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret regnskab 2014	Realiseret regnskab 2013
Note 1. Lejeindtægter		
Boligleje	89.140	89.140
Kælderleje	62.821	59.491
Indgået vedr. altaner	11.271	11.271
	163.232	159.902
Note 2. Øvrige indtægter		
Overtagelsesgebyrer	86.400	115.625
Vaskeriindtægter	358.583	364.190
Andre indtægter	100.354	82.154
Øvrige indtægter	3.728	400
	549.065	562.369
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	3.092.572	2.813.213
Forsikringer	369.926	363.712
	3.462.498	3.176.925
Note 4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	1.080.685	1.089.238
Elforbrug fællesarealer (2014: inkl. byggestrøm)	495.877	299.924
	1.576.562	1.389.162
Note 5. Renholdelse		
Lønninger (personale)	1.844.008	1.815.884
Renholdelse	202.238	200.593
Vinduespolering	27.408	20.053
Øvrig renholdelse	19.238	9.620
Arbejdstøj	18.113	10.669
	2.111.005	2.056.819

Noter til resultatopgørelse for 2014


	Realiseret regnskab 2014	Realiseret regnskab 2013
Note 6. Vedligeholdelse, løbende		
Murer	57.647	134.694
Tømrer og snedker	116.333	157.815
Elektriker	28.897	59.838
Blikkenslager	87.364	146.588
Aftrækskanaler	159.375	147.569
Maler	6.495	49.234
Varmeanlæg	77.669	43.198
Låsesmed	39.028	66.474
Glarmester	1.425	0
Kloakarbejde	66.754	49.745
Vedligeholdelse vaskekældre	104.693	0
Vedligeholdelse og renovering kontor	128.035	0
Vedligeholdelse og renovering indgangspartier	161.813	0
Inventar m.v.	1.242	0
Anden reparation og vedligeholdelse	35.983	17.775
Gård- og haveanlæg	37.633	328.141
Vejreparationer	0	69.125
Rådgivning - vedligeholdelse	17.000	43.063
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	86.096	171.500
Køb af fejmaskine og øvrige maskiner	17.709	65.348
Have og legepladser (herunder beboerudvalg)	82.315	25.920
Øvrig vedligeholdelse	63.600	69.075
	1.377.106	1.645.102
Note 7. Genopretning		
Murer (herunder faldstammer)	384.091	741.246
Tømrer og snedker	245.360	289.479
Blikkenslager	0	100.488
Nye vandrør	11.399.435	4.795.041
Knækkede gulve	271.002	0
Kloakarbejde	879.248	912.128
Tagprojekt (5 års gennemgang)	111.826	207.801
	13.290.962	7.046.183

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret regnskab 2014	Realiseret regnskab 2013
Note 8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	579.000	575.000
Administrationshonorar, ekstra (retssalær etc.)	22.500	14.375
Revision og regnskabsmæssig assistance	81.875	80.000
Småanskaffelser og kontormaskiner	61.627	80.695
Gebyrer og PBS	33.486	33.653
Kontorholdsartikler	37.923	34.886
Repræsentation (gaver og blomster)	3.994	9.628
Telefon, internet og hjemmeside	27.113	37.638
Diverse	15.197	0
	862.715	865.875
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelsehonorar og godtgørelser	108.820	107.560
Møder og generalforsamling	39.873	66.134
Fester og reception	1.450	2.087
	150.143	175.781
Note 10. Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	2.310	2.508
Andre renteindtægter	15.190	17.286
	17.500	19.794
Note 11. Finansielle omkostninger		
Amortisering af kurstab på obligationslån	0	92.484
Kurstab på årets indfrieede obligationslån	484.369	0
Låneomkostninger	78.039	0
Prioritetsrenter og bidrag	1.080.468	786.971
Øvrige renter	73	0
	1.642.949	879.455

Noter til balancen

Note 12. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj

	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	99.915.593	4.672.733	714.963
Tilgang	-	0	0
Regulering af anskaffelsessum	0	0	0
Kostpris pr. 31. december	99.915.593	4.672.733	714.963
Opskrivning pr. 1. januar	379.823.058	-	-
Årets opskrivning	120.000	-	-
Opskrivning pr. 31. december	379.943.058	0	0
Afskrevet pr. 1. januar	-	4.411.384	495.452
Afskrevet på årets afgang	-	0	0
Årets afskrivning	-	120.000	82.317
Afskrivet pr. 31. december	0	4.531.384	577.769
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	479.858.651	141.349	137.194
			
	480.000.000		

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien.

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

Noter til balancen

	31/12 2014	31/12 2013
Note 13. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	24.584	66.053
Andre tilgodehavender i alt	24.584	66.053
Note 14. Mellemlregning med antenneregnskabet		
Overført fra året før	-63.794	-52.951
Indbetalt, kabel TV	1.497.939	1.507.564
Til rådighed	1.434.145	1.454.613
Anvendt:		
Kabel TV	1.318.816	1.326.642
Copy-dan	174.793	169.265
Administration	22.500	22.500
Anvendt i alt	1.516.109	1.518.407
Mellemlregning	-81.964	-63.794
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og klientkonto	4.359.143	16.621.849
Kassebeholdning	0	5.743
Likvide beholdninger i alt	4.359.143	16.627.592

Noter til balancen

Note 16. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital	
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2014	1.326.676	379.823.058	74.913.812	456.063.546	0	10.000.000	10.000.000	466.063.546	
Årets værdiregulering ejendom		120.000		120.000				120.000	
Reserveret til vedligeholdelse						-10.000.000	-10.000.000	-10.000.000	
Overført restandel af årets resultat			-1.244.410	-1.244.410	0		0	-1.244.410	
Overført af årets resultat i øvrigt:									
Betalte prioritetsafdrag			1.540.978	1.540.978				1.540.978	
Saldo pr. 31. december 2014	1.326.676	379.943.058	75.210.380	456.480.114	0	0	0	456.480.114	

Note 17. Prioritetsgæld, 31/12-2014

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amorti- seret kurstab	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 3 pct p.a., konvertibelt kr. 23.295.000.		Indfriet	5.904	678.623	0	0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 3 pct p.a., konvertibelt kr. 11.950.000.		Indfriet	409.955	474.901	0	0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 4 pct p.a., konvertibelt kr. 14.105.000		Indfriet	593.989	304.606	0	0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 3 pct p.a., konvertibelt kr. 2.157.000.		Indfriet	70.620	82.848	0	0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2,5 pct p.a., konvertibelt kr. 13.930.000.	99,87	25 år	0	0	478.913	13.930.000	13.930.000	318.728	13.911.891
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 2,0 pct p.a., konvertibelt kr. 14.156.000.	99,85	20 år	0	0	414.205	14.156.000	14.156.000	584.983	14.134.766
			1.080.468	1.540.978	893.118	28.086.000	28.086.000	903.711	28.046.657
Amortiseret kurstab 1. januar					-484.367				
Årets konstaterede kurstab					-893.118				
Omkostningsført i året					-484.367				

Noter til balancen

	31/12 2014	31/12 2013
Note 18. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.043.528	1.043.528
Fjernvarmeomkostning	878.089	822.037
	165.439	221.491
Note 19. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000
Skyldige feriepenge	179.647	182.224
Skyldig A-skat, ATP mv.	95.383	111.565
Øvrige gældsposter	279.706	2.315.635
	634.736	2.689.424

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 27.182.289 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

Noter til balancen

Note 21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt i alt kr. 51.807.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser.

Afgivne garantier:

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i dagældende lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 10 andelshavere i perioden 1997-2004.

Det samlede garantibeløb udgjorde oprindeligt kr. 501.000.

Garantierne løber i højst 5 år, og skønnes ikke under de givne betingelser at medføre risiko for foreningen.

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af den sidste udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske.

Foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		2014	2013	2012
(B1) Andelsboliger	436	32.917	32.917	32.917
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	2	170	170	170
(B4) Erhvervslejemål	0	0	0	0
(B5) Øvrige lejemål (kontor)	1	68	68	68
(B6) I alt	439	33.155	33.155	33.155

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes boligernes areal.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes areal.

(D1) Foreningen er stiftet i april 1967

(D2) Ejendommene er opført i perioden 1929-1931

(E1) Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere, end der er betalt for andelen.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	480.000.000	14.478
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	0	0
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. dec.			kr/kvm andel (B1)
(H1) Boligafgift	1.186.924	x12	/32916,86	433
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/32916,86	0
(H3) Boliglejeindtægter	7.428	x12	/32916,86	3

	2012	2013	2014
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)	98	-75	-295

	kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi	11.682
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	724
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	12.406

	2012	2013	2014
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	51	50	42
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	39	213	401
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	89	262	442

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	2012	2013	2014
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			94
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	90	93	47

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at

skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr/kvm andel (B1)	kr/kvm i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.582	14.478
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	3.177	3.155
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	724	718
Foreslået andelsværdi	11.682	11.599
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)		433
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		524
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		0
		I PCT.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		56
Øvrige omkostninger		32
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		6
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra C, (offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2014		456.480.114
Regulering vedr. ejendommen:		
Ejendomsvurdering pr 1/10 2013	480.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	
	408.920.328	
Bogført værdi pr. 31/12 2014	-480.000.000	
Skønnet prisreduktion på tagboliger	0	-71.079.672
Kursregulering af prioritetsgæld		
Bogført restgæld	27.192.882	
Kursværdi	-28.046.657	-853.775
Indre værdi		384.546.667
Indre værdi ifølge ovenstående		384.546.667
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013.		
	<u>384.546.667</u>	
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2014, pr. m2 =	32.917	11.682,36
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		11.682,36
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)	11.686,38	

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Ovenstående beregning er excl. etableringsværdi for tagboliger.

ØVRIGE NOTER

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme. Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (købere) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen.