

STATUSBOG

A/B VED MØNTEN

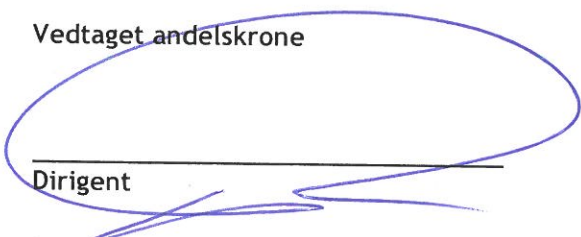
ÅRSRAPPORT

2013/14

15. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2014

Vedtaget andelskrone



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-22
Andelskroneberegning	22
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Ved Mønten Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9 2300 København S
	Ejendom: Matr. nr. 423 Amagerbros Kvarter, København
	CVR-nr.: 21 77 28 87
	Stiftet: 24. marts 1999
	Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Niels Juul, formand Steen E. Petersen Henrik Pagel Iwan Christoffersen Dirch B. Madsen
Administrator	Boligadministratorerne A/S Nyropsgade 13, 1. 1602 København V Allan Rigelsø
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitutter	Arbejdernes Landsbank Vesterbrogade 5 1502 København V
	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Valuar	Wiborg + Partnere ApS Scherfigsgade 1 2100 København Ø Erik Wiborg, Statsaut. ejendomsmægler, valuar, MDE

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013/14 for A/B Ved Mønten.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

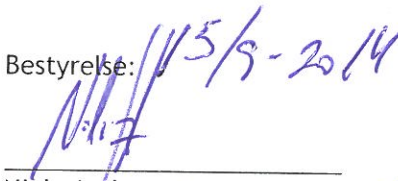
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

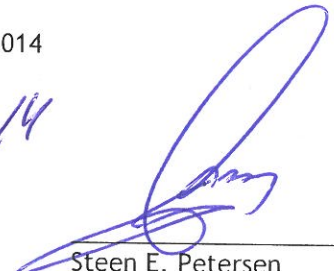
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

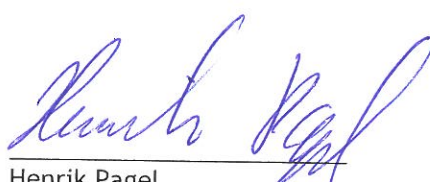
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

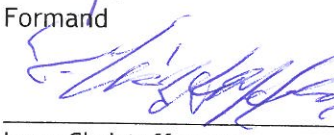
København, den 25. august 2014

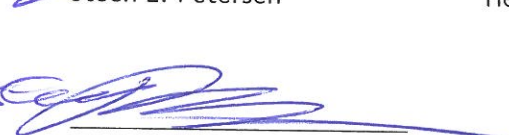
Bestyrelse:


Niels Juul
Formand


Steen E. Petersen


Henrik Pagel


Iwan Christoffersen

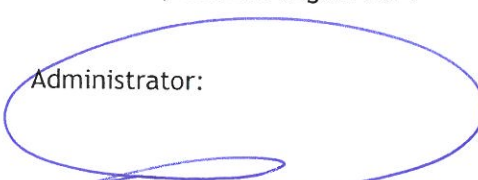

Dirch B. Madsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Ved Mønten skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2013/14. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014.

København, den 25. august 2014

Administrator:


Allan Rigelsø
Boligadministratorerne A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Ved Mønten

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ved Mønten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 23 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

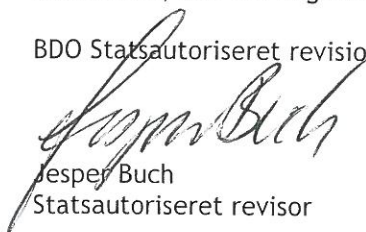
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. august 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Jesper Buch'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ved Mønten anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	112	8.894,00
Udlejede lejligheder.....	18	1.433,00
Erhvervslejligheder.....	12	673,00
Kælderlejemål, fremgår ikke særskilt af BBR-oplysningerne.....	22	394,00
	164	11.394,00
Grundareal i m ²		4.127,00

Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.244	8.777
Valuarvurdering	16.865	13.165
Anskaffelsessum (kostpris)	5.682	4.435
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	4.494	
Foreslået andelsværdi.....	10.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.136	

	kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	500
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....	521
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....	438

Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	22%
Øvrige omkostninger.....	29%
Finansielle poster, netto.....	34%
Afdrag.....	15%
	100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	78%
--	-----

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2009/10 = index 100).....	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Antal resterende lejelejligheder	18,00	18,00	22,00	25,00	26,00
Andelskrone.....	33,33	26,00	26,00	26,79	27,97
Vedtaget på generalforsamlingen.....		26,00	26,00	26,00	26,00

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9, 2300 København S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningen har i regnskabsåret omlagt en del af belåningen i ejendommen, hvilket har bevirket at der er realiseret kurstab og omkostninger i forbindelse med omlægningen på tkr. 770, som har påvirket årets resultat negativ.

Åres resultat anses under hensyntagen til ovenstående for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ved Mønten for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Indregning af avance ved salg af udlejede lejligheder indregnes direkte på egenkapitalen. Tidligere blev indtægten indregnet i resultatopgørelsen.

Ændringerne er foretaget for at nøgleoplysningerne i note 21 kan vises i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en mindre indtægt i sammenligningstallene for sidste år på tkr. 2.725. Ændringen har ingen påvirkning på egenkapitalen hverken sidste år eller dette år.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, IT-netværk, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0%

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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" indeholder akkumuleret resultat og tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og 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. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2013/14 kr.	Regnskab 2012/13 tkr.	(ej revideret) Budget 2013/14 tkr.
Andelsboligafgift.....		4.450.565	4.379	4.434
Lejeindtægter.....	1	1.021.946	1.104	1.012
Andre indtægter.....	2	207.025	203	194
INDTÆGTER I ALT.....		5.679.536	5.686	5.640
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-568.382	-536	-560
Forbrugsafgifter.....	4	-704.937	-669	-680
Renholdelse/gårdmandsløn.....	5	-339.543	-374	-398
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-1.541.897	-2.182	-1.044
Foreningsomkostninger.....	7	-428.468	-381	-396
Afskrivninger.....	10	-33.735	-34	-34
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	17	-61.618	-68	-59
Underskud på internetregnskab.....	14	0	-335	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		3.678.580	4.579	3.171
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		2.000.956	1.107	2.469
Finansielle indtægter.....	8	23.145	3	3
Prioritetsrenter.....	16	-1.639.187	-1.902	-1.640
Finansielle omkostninger.....	9	-772.315	-2	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-2.388.357	-1.901	-1.637
RESULTAT FØR SKAT.....		-387.401	-794	832
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-387.401	-794	832
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.054.007	688	832
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.441.408	-1.482	0
I ALT.....		-387.401	-794	832

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Grunde og bygninger.....	10	149.633.928	114.542
It-netværk.....	10	199.827	258
Driftsmateriel, vaskeri.....	10	66.440	78
Dørtelefon.....	10	99.805	122
Igangværende altanprojekt.....		81.938	0
Materielle anlægsaktiver.....		150.081.938	115.000
ANLÆGSAKTIVER.....		150.081.938	115.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		36.802	1
Forsikringssager.....		83.242	82
Tilgodehavende, særforbedring ved lejelejlighed.....		380.170	380
Periodeafgrænsningsposter.....	11	31.963	31
Varmeregnskab.....	12	147.774	163
Antenneregnskab.....	13	19.672	18
Internetregnskab.....	14	38.334	52
Tilgodehavender.....		737.957	727
Kasse- og girobeholdninger.....		8.582	4
Indestående i bank.....		0	1.656
Likvide beholdninger.....		8.582	1.660
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		746.539	2.387
AKTIVER.....		150.828.477	117.387

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Andelskapital		2.668.200	2.668
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		99.099.774	64.008
Overført resultat.....		-10.659.670	5.271
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	15	91.108.304	71.947
Andre reserver.....		19.001.148	3.458
EGENKAPITAL		110.109.452	75.405
Prioritetsgæld	16	38.467.149	39.521
Indvendig vedligeholdelse.....	17	493.523	448
Forudbetalt leje og deposita.....		1.219.404	1.242
Langfristede gældsforpligtelser.....		40.180.077	41.210
Kassekredit Arbejdernes Landsbank (maks. kr. 1.000.000).....		429.178	0
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		0	691
Skyldige omkostninger	18	109.770	81
Kortfristede gældsforpligtelser		538.948	772
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		40.719.025	41.982
PASSIVER.....		150.828.477	117.387
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelskroneberegning	22		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	746.147	854	
Lejeindtægt, erhverv.....	294.882	330	
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.	-19.083	-80	
	1.021.946	1.104	
Andre indtægter			2
Lejeindtægt, kælderrum.....	80.229	74	
Vaskeriindtægter m.v.....	99.766	104	
Ventelistegebyrer.....	6.500	6	
Andre indtægter.....	20.530	19	
	207.025	203	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	446.582	419	
Forsikringer.....	121.800	117	
	568.382	536	
Forbrugsafgifter			4
Renovation.....	272.755	247	
Vandafgift.....	308.368	317	
Elektricitet.....	123.814	105	
	704.937	669	
Renholdelse/gårdmandsløn			5
Ejendomsservice.....	124.545	122	
Trappevask.....	182.775	168	
Øvrig renholdelse.....	14.415	26	
Vinterberedskab.....	17.808	58	
	339.543	374	

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager.....	1.014.557	1.340	
Murer.....	98.146	86	
Tømrer og snedker.....	67.711	98	
Elektriker.....	102.157	70	
Maler.....	27.226	158	
Centralvarmeanlæg.....	2.734	108	
Låseservice.....	18.331	22	
Vaskeriudgifter.....	2.533	9	
Garmester.....	0	16	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	35.511	30	
Kloakarbejde.....	18.750	0	
Fælleshus.....	1.991	155	
Maling og træbeskyttelse.....	0	2	
Elevatorabonnementer.....	25.278	24	
Elevatorservice.....	13.781	51	
Diverse/arkitekt/rådgivende ingeniør.....	10.292	0	
Vinduespolering.....	3.001	10	
Rengøringsartikler.....	173	3	
Tag og facader.....	52.418	0	
Serviceabonnement varmeanlæg.....	28.558	0	
Miele serviceabonnement vaskeri.....	11.884	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	4.371	0	
Container.....	2.494	0	
	1.541.897	2.182	
Foreningsomkostninger			7
Administration.....	209.541	206	
Handelsværdiurdering.....	13.750	13	
Revision.....	38.750	38	
Honorar revisor nøgleoplysninger.....	3.750	0	
Trykning af regnskab, BDO.....	3.750	3	
Advokat.....	16.030	0	
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	38.089	36	
PBS og Dataløn.....	10.171	12	
Telefon-/internetudgifter.....	5.607	9	
Kontorartikler m.v.....	3.981	3	
Småanskaffelser.....	5.354	20	
Porto og gebyrer.....	23.257	13	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	5.882	9	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	22.400	19	
Bestyrelseshonorar.....	19.600	0	
Andre forsikringer og abonnementer.....	703	0	
Varme fællesarealer/-lokale.....	7.492	0	
Kørselsgodtgørelse.....	361	0	
	428.468	381	

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.	Note	
Finansielle indtægter			8	
Pengeinstitutter.....	22.914	3		
Renteindtægter Gl.....	231	0		
	23.145	3		
Finansielle omkostninger			9	
Pengeinstitutter.....	2.595	2		
Kurstab og omkostninger ved omlægning lån.....	769.720	0		
	772.315	2		
Materielle anlægsaktiver			10	
	Grunde og bygninger	Driftsmateriel	It-netværk	Dørtelefon
Kostpris 1. juli 2013.....	50.534.154	196.969	582.512	221.789
Kostpris 30. juni 2014.....	50.534.154	196.969	582.512	221.789
Opskrivninger 1. juli 2013.....	64.007.787	0	0	0
Årets opskrivninger	35.091.987	0	0	0
Opskrivninger 30. juni 2014...	99.099.774	0	0	0
Afskrivninger 1. juli 2013.....	0	118.973	324.433	99.805
Årets afskrivninger	0	11.556	58.252	22.179
Afskrivninger 30. juni 2014...	0	130.529	382.685	121.984
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014.....	149.633.928	66.440	199.827	99.805
			2014 kr.	2013 tkr.
Periodeafgrænsningsposter				
Guldager.....			21.788	21
DONG energy.....			10.175	10
			31.963	31
Varmeregnskab				
Afholdte varmeudgifter.....			753.742	735
Aconto varmeindbetalinger.....			-605.968	-572
			147.774	163

NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note	
Antenneregnskab			13	
Antenne primo.....	17.841	16		
Aconto indbetalt serviceydelser antenne.....	-215.287	-201		
Afholdte serviceydelser antenne.....	217.118	203		
	19.672	18		
Internetregnskab			14	
Internet primo.....	51.602	335		
Udgiftsførsel af primosaldo	0	-335		
Aconto indbetalt it.....	-190.320	-145		
Afholdte it-udgifter.....	118.800	139		
Afskrivninger it-netværk.....	58.252	58		
	38.334	52		
Egenkapital			15	
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2013.....	2.668.200	64.007.787	5.270.894	71.946.881
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.441.408	-1.441.408
Afdrag på prioritetsgæld.....			1.054.007	1.054.007
Opskrivning af foreningens ejendom		35.091.987		35.091.987
Overført til andre reserver.....			-15.543.163	-15.543.163
Egenkapital 30. juni 2014.....	2.668.200	99.099.774	-10.659.670	91.108.304

Note

16

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 1	7.000.000	6.014.299	206.322	241.556	5.807.977	5.903.676
BRF 2	21.650.286	18.197.856	347.857	231.105	0	0
BRF 3	15.309.000	15.309.000	0	711.868	15.309.000	16.699.670
RKD 4.....	17.850.000	0	499.828	454.658	17.350.172	18.032.107
		39.521.155	1.054.007	1.639.187	38.467.149	40.635.453

Lån nr. 1: Er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 19 år og 6 mdr. og en rente på 3,42 %. Lånet rentetilpasses næste gang 31. december 2014.

Lån nr. 2: Lånet er indfriet i år og omlagt til lån nr. 4.

Lån nr. 3: Er et stående lån med en restløbetid på 2 år og 6 mdr. og en rente på 4 %.

Lån nr. 4: Er et kontantlån med en rente på 2,9356 %. Har en restløbetid på 19 år og 3 måneder.

	2014 kr.	2013 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse primo.....	447.336	513
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	61.618	68
	508.954	581
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-15.431	-7
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	0	-126
	-15.431	-133
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	493.523	448
Skyldige omkostninger		
BDO.....	46.250	41
Afsat trappevask.....	17.914	18
Diverse omkostningskreditorer.....	45.606	10
MAS.....	0	12
	109.770	81

NOTER

Note

Eventualposter mv.

19

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

20

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.467 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 150.000 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 3.500.000 kr. til sikkerhed for gæld til Arbejdernes Landsbank.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2014		30-6-2013	30-6-2012
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	112	8.894	8.894	8.553
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	18	1.433	1.433	1.774
B4	Erhvervslejemål	12	673	673	673
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	22	394	394	394
B6	Ialt	164	11.394	11.394	11.394

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1999
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☒	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	150.000.000	13.165	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.001.148	1.668	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13		

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	500		
H2	Erhvervslejeindtægter	33		
H3	Boliglejeindtægter	84		
		2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	184	-89	-44

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.000
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.494
K3	Teknisk andelsværdi	14.494

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	162	192	135
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	162	192	135

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73%		
		2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	445	77	119

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

22

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 91.108.304.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10)	50.534.154
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	150.000.000
3. Kontant ejendomsværdi	100.000.000

Ejendommen blev den 24. juli 2014 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg + Partnere v/Erik Wiborg til en kontant handelspris på kr. 150.000.000, pr. 30. juni 2014.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 30. juni 2014	91.108.304
Handelsværdi som udlejningsejendom	150.000.000
- Bogført værdi af ejendom	<u>150.000.000</u>
	0
Kursværdi prioritetsgæld	40.635.453
Bogført værdi prioritetsgæld	<u>38.467.149</u>
	-2.168.304
Foreningens formue pr. 30. juni 2014	88.940.000

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{88.940.000 \times \text{andelsindskud}}{2.668.200}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 33,33, svarende til kr. 10.000 pr. m². Andelsindskuddet udgør kr. 300 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2014/15 kr.	Regnskab 2013/14 kr.
Andelsboligafgift.....	4.451.000	4.450.565
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	755.000	746.147
Lejeindtægt, erhverv.....	225.000	294.882
Lejeindtægt, kælderrum.....	80.000	80.229
Vaskeriindtægter m.v.....	100.000	99.766
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.....	0	-19.083
Andre indtægter.....	27.000	27.030
Indtægter i alt.....	5.638.000	5.679.536
Ejendomsskat.....	-475.000	-446.582
Forsikringer.....	-124.000	-121.800
Renovation.....	-278.000	-272.755
Vandafgift.....	-315.000	-308.368
Elektricitet.....	-126.000	-123.814
Ejendomsservice.....	-127.000	-124.545
Trappevask.....	-190.000	-182.775
Øvrig renholdelse.....	-15.000	-14.419
Vinterberedskab.....	-18.000	-17.808
Vedligeholdelse, løbende.....	-1.047.000	-1.541.895
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	0
Administration.....	-214.000	-209.541
Handelsværdiurdering.....	-20.000	-13.750
Revision.....	-40.000	-38.750
Advokat.....	-15.000	-16.030
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	-39.000	-38.089
PBS og Dataløn.....	-10.000	-10.171
Telefon-/internetudgifter.....	-6.000	-5.607
Porto og gebyrer.....	-24.000	-23.257
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-6.000	-5.882
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	-26.000	-22.400
Bestyrelseshonorar.....	0	-19.600
Andre foreningsomkostninger.....	-25.000	-25.389
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-63.000	-61.618
Afskrivninger.....	-34.000	-33.735
Finansielle indtægter.....	0	23.145
Prioritetsrenter.....	-1.500.000	-1.639.187
Finansielle omkostninger.....	-10.000	-772.315
Udgifter i alt.....	4.747.000	6.066.937
ÅRETS RESULTAT.....	891.000	-387.401
Afdrag på prioritetsgæld.....	-925.000	-1.054.007
Nettoresultat.....	-34.000	-1.441.408
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	34.000	
Disponibel beholdning, primo.....	207.591	
Disponibel beholdning, ultimo.....	207.591	