Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B VED MØNTEN

ÅRSRAPPORT

2014/15

16. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 14/09 2015

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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 2014/15 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. august 2015

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 2014/15. 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 2015.

København, den 18. august 2015

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 2014 - 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 18. august 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

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 m²
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 m²		4.127,00

Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.244	8.777
Valuarvurdering	18.012	14.060
Anskaffelsessum (kostpris)	5.682	4.435
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.468	
Foreslået andelsværdi	12.000	
Reserver uden for andelsværdi	1.405	

	kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig	500
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m² udlejet bolig	530
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m² erhverv	431
Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	29%
Øvrige omkostninger	32%
Finansielle poster, netto	25%
Afdrag	14%
	100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	78%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2010/11 = index 100)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Antal resterende lejelejligheder	18,00	18,00	18,00	22,00	25,00
Andelskrone	40,00	33,33	26,00	26,00	26,79
Vedtaget på generalforsamlingen		33,33	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
Årets resultat anses for værende 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 2014/15 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.

Årsrapporten er 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.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 udtrukkes 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. 2 af 6. januar 2015 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 2014/15 kr.	Regnskab 2013/14 tkr.	(ej revideret) Budget 2014/15 tkr.
Andelsboligafgift		4.450.565	4.451	4.451
Lejeindtægter	1	962.708	1.022	980
Andre indtægter	2	214.355	208	207
INDTÆGTER I ALT		**5.627.628**	**5.681**	**5.638**
Ejendomsskat og forsikringer	3	-590.088	-569	-599
Forbrugsafgifter	4	-689.512	-705	-719
Renholdelse/gårdmandsløn	5	-323.619	-338	-350
Vedligeholdelse, løbende	6	-1.790.701	-1.542	-1.047
Foreningsomkostninger	7	-443.013	-429	-425
Afskrivninger	10	-33.735	-34	-34
Hensat til indvendig vedligeholdelse	17	-62.335	-62	-63
OMKOSTNINGER I ALT		**3.933.003**	**3.679**	**3.237**
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		**1.694.625**	**2.002**	**2.401**
Finansielle indtægter	8	4.787	23	0
Prioritetsrenter	16	-1.512.710	-1.639	-1.500
Finansielle omkostninger	9	-41.540	-773	-10
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**-1.549.463**	**-2.389**	**-1.510**
RESULTAT FØR SKAT		**145.162**	**-387**	**891**
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		**145.162**	**-387**	**891**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Afdrag på prioritetsgæld	851.568	1.054	925
Anvendt af tidligere års overskud	-706.406	-1.441	-34
I ALT	**145.162**	**-387**	**891**

BDO

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger	10	159.925.915	149.634
It-netværk	10	141.575	200
Driftsmateriel, vaskeri	10	54.884	66
Dørtelefon	10	77.626	100
Igangværende altanprojekt		81.938	82
Materielle anlægsaktiver		**160.281.938**	**150.082**
ANLÆGSAKTIVER		**160.281.938**	**150.082**
Tilgodehavende boligafgift og leje		63.482	37
Forsikringssager		0	83
Tilgodehavende, særforbedringer		249.384	380
Periodeafgrænsningsposter	11	37.560	32
Varmeregnskab	12	0	148
Antenneregnskab	13	21.559	20
Internetregnskab	14	10.426	39
Mellemregning andelsoverdragelser		17.000	0
Tilgodehavender		**399.411**	**739**
Kasse- og girobeholdninger		17.099	9
Indestående i bank		1.350.450	0
Likvide beholdninger		**1.367.549**	**9**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**1.766.960**	**748**
AKTIVER		**162.048.898**	**150.830**

BDO

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Andelskapital		2.668.200	2.668
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		109.391.760	99.100
Overført resultat		-4.008.924	-10.660
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	15	**108.051.036**	**91.108**
Andre reserver		12.495.564	19.001
EGENKAPITAL		**120.546.600**	**110.109**
Prioritetsgæld	16	37.663.429	38.467
Indvendig vedligeholdelse	17	542.327	494
Forudbetalt leje og deposita		1.241.743	1.219
Langfristede gældsforpligtelser		**39.447.502**	**40.182**
Kassekredit Arbejdernes Landsbank (maks. kr. 1.000.000)		0	429
Forudmodtaget boligafgift og leje		34.287	0
Mellemregning, andelshavere ved salg		1.824.617	0
Skyldige omkostninger	18	165.106	110
Varmeregnskab	12	30.786	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.054.796**	**539**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**41.502.298**	**40.721**
PASSIVER		**162.048.898**	**150.830**

Eventualposter mv.	19
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20
Nøgleoplysninger	21
Andelskroneberegning	22

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	760.140	746	
Lejeindtægt, erhverv	289.990	295	
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.	-87.422	-19	
	962.708	**1.022**	
Andre indtægter			2
Lejeindtægt, kælderrum	79.742	80	
Vaskeriindtægter m.v.	104.663	100	
Ventelistegebyrer	8.400	7	
Andre indtægter	21.550	21	
	214.355	**208**	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat	474.948	447	
Forsikringer	115.140	122	
	590.088	**569**	
Forbrugsafgifter			4
Renovation	284.235	273	
Vandafgift	285.941	308	
Elektricitet	119.336	124	
	689.512	**705**	
Renholdelse/gårdmandsløn			5
Ejendomsservice	126.068	125	
Trappevask	175.768	183	
Øvrig renholdelse	5.827	12	
Vinterberedskab	15.956	18	
	323.619	**338**	

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager	1.187.903	1.015	
Murer	0	98	
Tømrer og snedker	71.738	68	
Elektriker	270.566	102	
Maler	25.879	27	
Centralvarmeanlæg	29.164	3	
Låseservice	47.516	18	
Vaskeriudgifter	1.267	3	
Glarmester	650	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber	35.681	36	
Kloakarbejde	0	19	
Fælleshus	1.654	2	
Redskaber, håndværktøj m.m.	1.394	0	
Elevatorabonnementer	26.437	25	
Elevatorservice	43.396	14	
Diverse/arkitekt/rådgivende ingeniør	29.042	10	
Vinduespolering	5.855	3	
Rengøringsartikler	319	0	
Tag og facader	0	52	
Serviceabonnement varmeanlæg	0	29	
Miele serviceabonnement vaskeri	12.240	12	
Skadedyrsbekæmpelse	0	4	
Container	0	2	
	1.790.701	**1.542**	

Foreningsomkostninger			7
Administration	218.936	210	
Handelsværdivurdering	20.475	14	
Revision	40.000	39	
Honorar revisor nøgleoplysninger	0	4	
Trykning af regnskab, BDO	3.750	4	
Revision, tidligere år	-250	0	
Advokat	38.525	16	
Honorar Brunata, varmeregnskab	38.660	38	
PBS og Dataløn	10.261	10	
Telefon-/internetudgifter	15.605	6	
Kontorartikler m.v.	4.464	4	
Småanskaffelser	1.699	5	
Porto og gebyrer	8.633	23	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.	4.845	6	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse	25.900	22	
Bestyrelseshonorar	0	20	
Andre forsikringer og abonnementer	703	1	
Varme fællesarealer/-lokale	10.732	7	
Kørselsgodtgørelse	75	0	
	443.013	**429**	

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.	Note
Finansielle indtægter			8
Pengeinstitutter	2.741	23	
Renteindtægter GI	870	0	
Øvrige renteindtægter	1.176	0	
	4.787	**23**	
Finansielle omkostninger			9
Pengeinstitutter	1.820	3	
Kurstab og omkostninger ved omlægning lån	39.720	770	
	41.540	**773**	

Materielle anlægsaktiver 10

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel	It-netværk	Dørtelefon
Kostpris 1. juli 2014	50.534.154	196.969	582.512	221.789
Kostpris 30. juni 2015	**50.534.154**	**196.969**	**582.512**	**221.789**
Opskrivninger 1. juli 2014	99.099.774	0	0	0
Årets opskrivninger	10.291.986	0	0	0
Opskrivninger 30. juni 2015	**109.391.760**	**0**	**0**	**0**
Afskrivninger 1. juli 2013	0	130.529	382.686	121.984
Årets afskrivninger	0	11.556	58.252	22.179
Afskrivninger 30. juni 2014	**0**	**142.085**	**440.938**	**144.163**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015	**159.925.914**	**54.884**	**141.574**	**77.626**

	2015 kr.	2014 tkr.	
Periodeafgrænsningsposter			11
Bygningsforsikring	3.007	0	
Guldager	22.130	22	
DONG energy	10.483	10	
Rottebekæmpelse	1.100	0	
TDC	840	0	
	37.560	**32**	
Varmeregnskab			12
Afholdte varmeudgifter	611.145	754	
Aconto varmeindbetalinger	-641.931	-606	
	-30.786	**148**	

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Antenneregnskab			13
Antenne primo	19.672	18	
Aconto indbetalt serviceydelser antenne	-229.894	-215	
Afholdte serviceydelser antenne	231.781	217	
	21.559	**20**	
Internetregnskab			14
Internet primo	38.334	52	
Aconto indbetalt it	-204.960	-190	
Afholdte it-udgifter	118.800	119	
Afskrivninger it-netværk	58.252	58	
	10.426	**39**	

Egenkapital 15

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2014	2.668.200	99.099.774	-10.659.670	91.108.304
Forslag til årets resultatdisponering			-706.406	-706.406
Afdrag på prioritetsgæld			851.568	851.568
Opskrivning af foreningens ejendom		10.291.986		10.291.986
Overført fra andre reserver			6.505.584	6.505.584
Egenkapital 30. juni 2015	**2.668.200**	**109.391.760**	**-4.008.924**	**108.051.036**

NOTER

Note

Prioritetsgæld 16

	Hoved-stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 1	7.000.000	5.807.977	105.825	117.608	0	0
BRF 3	15.309.000	15.309.000	0	711.869	15.309.000	16.227.540
RKD 4	17.850.000	17.350.172	681.292	592.487	16.668.880	17.292.846
RKD 5	5.750.000	0	64.451	90.746	5.685.549	5.466.079
		38.467.149	**851.568**	**1.512.710**	**37.663.429**	**38.986.465**

Lån nr. 1: Er omlagt til lån nr. 5

Lån nr. 3: Er et stående lån med en restløbetid på 1 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 18 år og 3 måneder.

Lån nr. 5: Er et kontantlån med en rente på 2,6012 %. Har en restløbetid på 29 år og 6 måneder.

	2015 kr.	2014 tkr.	
Indvendig vedligeholdelse			17
Indvendig vedligeholdelse primo	493.523	447	
Hensat til indvendig vedligeholdelse	62.335	62	
	555.858	**509**	
Anvendt indvendig vedligeholdelse	-13.531	-15	
	-13.531	**-15**	
Indvendig vedligeholdelse i alt	**542.327**	**494**	
Skyldige omkostninger			18
BDO	43.750	46	
Afsat trappevask	28.535	18	
Diverse omkostningskreditorer	83.071	46	
Skyldige poster BS+	9.750	0	
	165.106	**110**	

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 skattetilsvar, 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, 37.663 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør 160.200 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

		30-06-2015 Antal	30-06-2015 BBR Areal m²	30-6-2014 BBR Areal m²	30-6-2013 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	112	8.894	8.894	8.894
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	18	1.433	1.433	1.433
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 andelshaverne for mere, end deres indskud?		☒
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. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	160.200.000	14.060
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.495.564	1.097
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8	

		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-m² pr. år
H1	Boligafgift	500
H2	Erhvervslejeindtægter	33
H3	Boliglejeindtægter	85

		2013 kr. pr. m²	2014 kr. pr. m²	2015 kr. pr. m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	-89	-44	16

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	12.000
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.468
K3	**Teknisk andelsværdi**	**16.468**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2013 kr. pr. m²	2014 kr. pr. m²	2015 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²	192	135	157
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	0	0
M3	**Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)**	**192**	**135**	**157**

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74%

		2013 kr. pr. m²	2014 kr. pr. m²	2015 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	77	119	96

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') 22

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 108.051.036.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 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	160.200.000
3. Kontant ejendomsværdi	100.000.000

Ejendommen blev den 6. august 2015 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg + Partnere v/Erik Wiborg til en kontant handelspris på kr. 160.200.000, pr. 30. juni 2015.

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 2015		108.051.036
Handelsværdi som udlejningsejendom	160.200.000	
- Bogført værdi af ejendom	160.200.000	0
Kursværdi prioritetsgæld	38.986.465	
Bogført værdi prioritetsgæld	37.663.429	-1.323.036
Foreningens formue pr. 30. juni 2015		**106.728.000**

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:

$$\frac{106.728.000 \text{ x andelsindskud}}{2.668.200}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 40,00, svarende til kr. 12.000 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 årsregnskabets balance.

BDO

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2015/16 kr.	Regnskab 2014/15 kr.
Andelsboligafgift	4.451.000	4.450.565
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	775.000	760.140
Lejeindtægt, erhverv	250.000	289.990
Lejeindtægt, kælderrum	81.000	79.742
Vaskeriindtægter m.v.	106.000	104.663
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.	-25.000	-87.422
Andre indtægter	22.000	22.944
Ventelistegebyrer	0	8.400
Indtægter i alt	**5.660.000**	**5.629.022**
Ejendomsskat	-508.000	-474.948
Forsikringer	-117.000	-115.140
Renovation	-290.000	-284.235
Vandafgift	-292.000	-285.941
Elektricitet	-122.000	-119.336
Ejendomsservice	-129.000	-126.068
Trappevask	-179.000	-175.768
Øvrig renholdelse	-6.000	-5.830
Vinterberedskab	-16.000	-15.956
Vedligeholdelse, løbende	-1.233.000	-1.790.699
Administration	-223.000	-218.936
Handelsværdivurdering	-21.000	-20.475
Revision	-41.000	-40.000
Trykning af regnskab, BDO	-4.000	-3.750
Revision, tidligere år	0	250
Advokat	0	-38.525
Honorar Brunata, varmeregnskab	-25.000	-38.660
PBS og Dataløn	-10.000	-10.261
Telefon-/internetudgifter	-16.000	-15.605
Porto og gebyrer	-9.000	-8.633
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.	-5.000	-4.845
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse	-26.000	-25.900
Andre foreningsomkostninger	-19.000	-17.672
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-63.000	-62.335
Afskrivninger	-34.000	-33.735
Finansielle indtægter	0	4.787
Prioritetsrenter	-1.459.000	-1.512.710
Finansielle omkostninger	0	-41.540
Udgifter i alt	**4.847.000**	**5.482.466**
ÅRETS RESULTAT	**813.000**	**146.556**
Afdrag på prioritetsgæld	-813.000	-851.568
Nettoresultat	**0**	**-705.012**
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger	34.000	
Disponibel beholdning, primo	**-287.836**	
Disponibel beholdning, ultimo	**-253.836**	