



Andelsboligforeningen Filipsgården

Højdevej 38 - 52 m. fl., 2300 Sundbyøster

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Filipsgården.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sundbyøster, den 12. februar 2015

Administrator


Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse


Peter Fredskilde

01/04-2015

Dennis Hoffensetz


Kenneth Hoffensetz


~~Anette Skov Christensen~~
LAILA HANSEN


Lisa Barfod Madsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. marts 2015.

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Filipsgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården 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 andelsboligforeningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Filipsgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2014 - 31. december 2014. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 12. februar 2015

BUUS JENSEN
Statsautoriserede revisorer



Søren Thølle
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Filipsgården
Højdevej 38 - 52 m. fl.
2300 Sundbyøster

CVR-nr.: 88 03 28 10
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Peter Fredskilde
Dennis Hoffensetz
Kenneth Hoffensetz
Anette Skov Christiansen
Lisa Barfod Mandsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Revisor

Buus Jensen, Statsautoriserede revisorer, Lersø Parkalle 112, 2100
København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. marts 2015,

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Endvidere er forålet 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejeme opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestændet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagens afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved 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 fremførelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 25 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
1 Boligafgift	3.086.035	3.070.550	3.046.551
2 Lejeindtægter	66.558	47.982	56.709
3 Vaskeriindtægter	52.994	0	40.199
Indtægter i alt	3.205.587	3.118.532	3.143.459
4 Ejendomsskat og forsikringer	-446.915	-421.966	-399.410
5 Forbrugsafgifter	-292.445	-303.986	-275.795
Renholdelse	-387.051	-400.000	-385.984
6 Vedligeholdelse, løbende	-365.881	-748.960	-999.036
7 Administrationsomkostninger	-373.764	-456.634	-373.022
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.980	-2.980	-5.108
Afskrivninger	-111.566	0	-88.124
Omkostninger i alt	-1.980.602	-2.334.526	-2.526.479
Resultat før finansielle poster	1.224.985	784.006	616.980
8 Finansielle indtægter	31.008	50.000	66.168
9 Finansielle omkostninger	-464.544	-355.049	-379.136
Finansielle poster netto	-433.536	-305.049	-312.968
Resultat før skat	791.449	478.957	304.012
Årets resultat	791.449	478.957	304.012
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	11.190.602	393.228	390.363
Overført til "Andre reserver"	11.190.602	393.228	390.363
Betalte prioritetsafdrag	533.545	517.573	592.308
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-111.566	-88.124	-88.124
Overført restandel af årets resultat	-10.821.132	-343.720	-590.535
Overført til "Overført resultat"	-10.399.153	85.729	-86.351
I alt	791.449	478.957	304.012

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	17.203.288	17.203.288
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	533.839	485.270
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.737.127</u>	<u>17.688.558</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.737.127</u>	<u>17.688.558</u>
Omsætningsaktiver			
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	151.140	131.983
	Restancer, andelshavere	5.441	7.773
12	Antenneregnskab	95.052	48.348
13	Andre tilgodehavender	36.543	24.532
	Periodeafgrænsningsposter	11.157	10.838
	Tilgodehavender i alt	<u>299.333</u>	<u>223.474</u>
14	Likvide beholdninger	<u>6.797.787</u>	<u>5.286.299</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.097.120</u>	<u>5.509.773</u>
	Aktiver i alt	<u>24.834.247</u>	<u>23.198.331</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Passiver		
Egenkapital		
15 Andelsindskud	3.727.050	3.660.676
16 Overført resultat	-1.409.720	7.679.324
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>2.317.330</u>	<u>11.340.000</u>
17 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	15.115.195	3.924.593
Andre reserver	<u>15.115.195</u>	<u>3.924.593</u>
Egenkapital i alt	<u>17.432.525</u>	<u>15.264.593</u>
Hensatte forpligtelser		
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	0	131.983
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>131.983</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.928.524	7.317.116
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.928.524</u>	<u>7.317.116</u>
Deposita	127.445	104.092
Mellemregning med andelshavere	49.829	0
19 Varmeregnskab	105.899	132.480
20 Vandregnskab	32.276	42.188
21 Indvendig vedligeholdelse for lejere	23.586	83.108
22 Anden gæld	134.163	122.771
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>473.198</u>	<u>484.639</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.401.722</u>	<u>7.801.755</u>
Passiver i alt	<u>24.834.247</u>	<u>23.198.331</u>
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24 Eventualforpligtelser		
25 Nøgleoplysninger		
26 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Boligafgift		
Boligafgift, beboelse	2.648.301	2.613.875
Boligafgift, erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	395.421	390.363
	<u>3.086.035</u>	<u>3.046.551</u>
2. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	32.383	48.055
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	0	-23.178
Lejeindtægter, erhvervslejemål	10.736	10.736
Kælder- og loftsleje	23.439	21.096
	<u>66.558</u>	<u>56.709</u>
3. Vaskeriindtægter		
Vaskeriindtægter	52.994	40.199
	<u>52.994</u>	<u>40.199</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	295.885	276.165
Bygningsforsikring	117.905	92.506
Glasforsikring	14.803	14.583
Arbejdsskadesforsikring	3.765	3.648
Falckabonement	14.557	12.508
	<u>446.915</u>	<u>399.410</u>
5. Forbrugsafgifter		
Renovation	250.923	228.694
Elforbrug fællesarealer	41.522	47.101
	<u>292.445</u>	<u>275.795</u>

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
6. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	63.062	111.309
10 stk. rottestop	0	60.123
Ombygning, Kastrupvej 52, st. tv.	0	177.669
Maler	53.448	2.066
Elektriker	17.426	43.518
Glørnester	0	1.313
Murer	46.997	29.821
Tømrer	49.901	23.866
VVS	106.692	431.546
Teknisk rådgivning	6.250	0
Låseservice	5.958	3.140
Småanskaffelser	11.687	43.432
Reparation af port	8.188	8.697
Kloak	0	11.625
Tag og tagrende	128.867	9.375
Porttelefon	6.361	5.041
Haveanlæg	10.097	42.603
Modregning § 18 b-hensættelse	-149.053	-6.108
	<u>365.881</u>	<u>999.036</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	203.260	200.510
Udarbejdelse og revision af årsrapport	40.625	55.125
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	18.500
Vand- og varneforbrug	13.780	9.923
Vårneregnskabshonorar	32.472	32.300
Gebyrer m.v.	28.312	18.168
Bestyrelsesmøder og andre møder	12.109	6.038
Generalforsamling	3.270	700
Kontorhold	8.904	10.487
Småanskaffelser kontor	0	5.648
Gaver og blomster	810	700
Tab på tilgodehavender	7.972	14.923
Øvrige	3.750	0
	<u>373.764</u>	<u>373.022</u>

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
8. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	28.921	66.168
Øvrige	2.087	0
	<u>31.008</u>	<u>66.168</u>
9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	318.189	379.136
Kurstab prioritetslån	120.209	0
Omkostninger låneomlægninger	26.146	0
	<u>464.544</u>	<u>379.136</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2014	17.203.288	17.203.288
Anskaffelsessum 31. december 2014	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	<u>129.000.000</u>	<u>129.000.000</u>
11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar 2014	1.064.473	861.973
Tilgang i årets løb	185.135	227.500
Afgang i årets løb	-81.629	-25.000
Anskaffelsessum 31. december 2014	<u>1.167.979</u>	<u>1.064.473</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	579.203	516.079
Årets af- og nedskrivninger	111.565	88.124
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-56.628	-25.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	<u>634.140</u>	<u>579.203</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>533.839</u>	<u>485.270</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
12. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar 2014	48.348	17.501
Udgifter	460.547	458.457
Indtægter	-413.843	-427.610
	<u>95.052</u>	<u>48.348</u>
13. Andre tilgodehavender		
Internetregnskab	0	14.800
Vandregnskab 2011/12	0	2.110
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	6.000	2.000
Forsikringskader	1.043	0
Andre tilgodehavender	29.500	5.622
	<u>36.543</u>	<u>24.532</u>
14. Likvide beholdninger		
Jyske Bank foliekonto	2.623.872	0
Jyske Bank, driftkonto	2.964.495	1.470.003
Jyske Bank, aftalekonto	0	2.607.637
Nordea, driftkonto	1.203.583	1.204.918
Kassebeholdning, bestyrelse	3.231	2.299
Kassebeholdning, vicevært	2.606	1.442
	<u>6.797.787</u>	<u>5.286.299</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2014	3.660.676	3.660.676
Kontant indskud	66.374	0
	<u>3.727.050</u>	<u>3.660.676</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	7.679.324	7.765.675
Årets overførte overskud eller underskud	-10.821.132	-590.535
Tilgangsværdi nye andele	1.310.109	0
Regnskabsmæssige afskrivninger	-111.566	-88.124
Betalte prioritetsafdrag	533.545	592.308
	<u>-1.409.720</u>	<u>7.679.324</u>
17. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2014	3.924.593	3.534.230
Hensættelse jfr. generalforsamlingsbeslutning	395.421	390.363
Andre fremtidige renoveringer	10.795.181	0
	<u>15.115.195</u>	<u>3.924.593</u>

Noter

18. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi
RD 1.367.000 4% år 2024, indfriet	0	50.746	30.943	0	0	0
NK 1.276.000 4% år 2024, indfriet	0	46.373	31.835	0	0	0
NK 8.336.000 4% år 2025, indfriet	0	288.950	204.834	0	0	0
Nordeakredit, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 2,00% p.a., effektiv rente 2,248316% p.a., opr. t.kr. 7.076	11	147.476	50.577	6.928.524	6.928.524	7.017.754
		533.545	318.189	6.928.524	6.928.524	7.017.754
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			<u>0</u>			

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
19. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	700.861	678.550
Fjernvarmeomkostning	<u>-594.962</u>	<u>-546.070</u>
	<u>105.899</u>	<u>132.480</u>
20. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	232.110	229.511
Vandomkostninger	<u>-199.834</u>	<u>-187.323</u>
	<u>32.276</u>	<u>42.188</u>
21. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar 2014	83.108	78.000
Hensat i året	<u>2.979</u>	<u>5.108</u>
	86.087	83.108
Anvendt	<u>-62.501</u>	<u>0</u>
	<u>23.586</u>	<u>83.108</u>
22. Anden gæld		
Internetregnskab	600	0
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	8.850	9.411
Mellemregning administrator	14.857	404
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	0	17.070
El, gas og fjernvarme	5.673	6.120
Renholdelse	3.387	0
Vedligeholdelse	62.517	30.674
Vandregnskab	507	0
Revisionhonorar	37.500	55.125
Øvrige	<u>272</u>	<u>3.967</u>
	<u>134.163</u>	<u>122.771</u>

Noter

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter.

24. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet xx lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat yy lejligheder til ikke-medlemmer.

25. Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtpe	Antal 31/12 2014 Stk.	BBR Areal 31/12 2014 m ²	BBR Areal 31/12 2013 m ²	BBR Areal 31/12 2012 m ²
B1	Andelsboliger	112	7.200	7.082	7.082
B2	Erhvervsandele	1	112	112	112
B3	Boliglejemål	1	64	182	182
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	18	198	198	198
B6	I alt	132	7.574	7.574	7.574

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		x		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		x		

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1979
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		x

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.000.000	17.032

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.115.195	1.996

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 + 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

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

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \cdot 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	225.359	* 12 /	7.312
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	2.749	* 12 /	7.312

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	50	42	108

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.521
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	42
K3	Teknisk andelsværdi	15.563

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	129	132	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	129	132	48

Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	118	82	73

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² andele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.642	17.032
Anskaffelsessum (kostpris)	2.353	2.271
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	42	40
Foreslået andelsværdi	15.521	14.984
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	2.067	1.996
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		370
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	2.749 *12/64	515
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		12
Øvrige omkostninger		55
Finansielle poster, netto		15
Afdrag		<u>18</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>96</u>

Noter

26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 20:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	2.317.330
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	129.000.000
Ejendommens kostpris	-17.737.127
	<u>113.580.203</u>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.928.524
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.017.754
	<u>113.490.973</u>
	<u>113.490.973</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2014.

Fordelingstal er areal i henhold til beboeroversigt.	<u>7.322</u>
--	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>15.500,00</u>
-------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2014)	<u>14.303,08</u>
--	------------------