



A/B Vingården

Årsrapport

1. oktober 2013 - 30. september 2014

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2013/14 for A/B Vingården.

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.

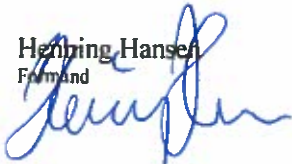
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. december 2014

Bestyrelse

Henning Hansen
Formand



Annemarie Jøul



Stina Schrøder



Kasper Illemann

Karsten Thomsen



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Som administrator i A/B Vingården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014. 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. september 2014.

Administrator



Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B, 1264 København K

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. januar 2015.



Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B Vingården

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

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. 30. september 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

A/B Vingården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 medtaget det af generalforsamlingen den 20. januar 2014 godkendte resultatbudget for 1. oktober 2013 - 30. september 2014. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 15. december 2014

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer



Søren Tholle

statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Vingården

CVR-nr.: 12 34 56 78

Hjemsted: Københavns Kommune

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Andelskapital: 770.321

Andelshavere: 58

Ejendommen

Matrikelnr: 140, 142, 143, 144, 169, 170,171 og 173 Øster
Kvarter

Bestyrelse

Henning Hansen

Stina Schrøter

Karsten Thomsen

Annemarie Juul

Kasper Illemann

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Revisor

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19/1 2015

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Forslag til resultatdisponering

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”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.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 24 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 I til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 24 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 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 6.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	2012/13
Boligafgift	2.906.419	2.906.421	2.808.137
1 Lejeindtægter	1.038.827	973.945	967.744
Vaskeriindtægter	33.213	0	42.497
Øvrige indtægter	1.026	0	8.803
Indtægter i alt	3.979.485	3.880.366	3.827.181
2 Ejendomsskat, forsikringer og abonnementer	-352.307	-345.000	-333.314
3 Forbrugsafgifter	-393.683	-418.400	-401.650
4 Renholdelse	-292.395	-330.000	-317.781
5 Vedligeholdelse, løbende	-369.706	-610.000	-624.822
6 Kloakreoveringsprojekt	-726.006	-726.000	-1.522.641
7 Administrationsomkostninger	-306.761	-240.256	-219.369
8 Øvrige foreningsomkostninger	351	0	-22.029
Afskrivninger	-13.065	-16.325	-16.325
Omkostninger i alt	-2.453.572	-2.685.981	-3.457.931
Resultat før finansielle poster	1.525.913	1.194.385	369.250
Finansielle indtægter	232	3.000	3.201
9 Finansielle omkostninger	-1.767.571	-1.766.607	-1.783.481
Finansielle poster netto	-1.767.339	-1.763.607	-1.780.280
Resultat før skat	-241.426	-569.222	-1.411.030
Årets resultat	-241.426	-569.222	-1.411.030
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	1.766.346	0	0
Overført til "Andre reserver"	1.766.346	0	0
Betalte prioritetsafdrag	225.519	225.518	215.741
Overført restandel af årets resultat	-2.233.291	-794.740	-1.626.771
Overført til "Overført resultat"	-2.007.772	-569.222	-1.411.030
I alt	-241.426	-569.222	-1.411.030

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	38.309.277	38.309.276
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.146	52.211
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.348.423</u>	<u>38.361.487</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.348.423</u>	<u>38.361.487</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	12.807	6.032
12	Andre tilgodehavender	64.952	30.471
	Periodeafgrænsningsposter	123.812	108.222
	Tilgodehavender i alt	<u>201.571</u>	<u>144.725</u>
13	Likvide beholdninger	<u>380.376</u>	<u>1.731.825</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>581.947</u>	<u>1.876.550</u>
	Aktiver i alt	<u>38.930.370</u>	<u>40.238.037</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Passiver		
Egenkapital		
14 Andelsindskud	770.321	770.321
15 Overført resultat	-18.831.518	-12.938.896
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-18.061.197	-12.168.575
16 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	9.354.046	7.587.700
Andre reserver	9.354.046	7.587.700
Egenkapital i alt	-8.707.151	-4.580.875
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	46.798.804	43.139.472
Langfristede gældsforpligtelser i alt	46.798.804	43.139.472
18 Gæld til pengeinstitutter	0	288.879
Kontraktmæssig forudbetalt leje og deposita	518.602	402.800
19 Mellemværende med beboere	162.824	860.990
20 Varmeregnskab	105.736	48.670
21 Anden gæld	51.555	78.101
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	838.717	1.679.440
Gældsforpligtelser i alt	47.637.521	44.818.912
Passiver i alt	38.930.370	40.238.037
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24 Nøgleoplysninger		
23 Eventualforpligtelser		
25 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	97.652	96.692
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-13.048	-12.877
Lejeindtægter, erhvervslejemål	954.223	883.929
	<u>1.038.827</u>	<u>967.744</u>
2. Ejendomsskat, forsikringer og abonnementer		
Ejendomsskatter	248.462	233.372
Forsikringer	70.163	67.815
Abonnement graffiti fjernelse	33.682	32.127
	<u>352.307</u>	<u>333.314</u>
3. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	206.688	216.771
Renovation	129.586	115.635
Rottebekæmpelse	2.142	2.110
Elforbrug fællesarealer	42.913	45.194
Forbrugsafgifter, tomgang	12.354	21.940
	<u>393.683</u>	<u>401.650</u>
4. Renholdelse		
Trappevask m.v.	163.643	162.848
Hovedrengøring	32.293	32.123
Øvrig rengøring	2.750	625
Vinduespolering	8.014	8.014
Snerydning	13.523	43.106
Renholdelse af gård	71.794	71.033
Bortkørsel affald	338	0
Rengøringsartikler	40	32
	<u>292.395</u>	<u>317.781</u>

Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
5. Vedligeholdelse, løbende		
VVS	23.572	50.234
Kloak	4.738	6.583
Varmeanlæg	18.801	72.654
Drift af vaskeri	15.168	9.021
Tømrer	19.990	92.937
Murer	80.750	60.985
Maler	126.282	0
Elektriker	46.126	57.120
Låseservice	2.015	1.573
Porttelefon	2.457	0
Materialer arbejdsweekend	6.797	0
Småanskaffelser	2.463	0
Teknisk bistand	2.375	175.247
Have-/gårdanlæg	31.220	111.345
Modregning i BLR § 18b hensættelse	-13.048	-12.877
	<u>369.706</u>	<u>624.822</u>
6. Kloakreoveringsprojekt		
Kloakreoveringsprojekt	726.006	1.522.641
	<u>726.006</u>	<u>1.522.641</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	131.256	129.828
Udarbejdelse og revision af årsrapport inkl. nøgleoplysninger	32.500	28.750
Advokathonorar	10.000	4.375
Mæglersalær	80.700	4.375
Varmeregnskabshonorar	34.731	32.863
Gebyrer m.v.	12.281	14.694
Kontorartikler	2.463	3.184
Internetopkobling	2.830	1.300
	<u>306.761</u>	<u>219.369</u>

Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger		
ABF og BYFO kontingent	13.786	13.572
Erhvervslejerens varmeregnskab	-22.877	-12.351
Generalforsamling, møder og div. fællesaktiviteter	8.540	11.836
Telefontilskud	200	2.200
Tab på tilgodehavender	0	6.772
	<u>-351</u>	<u>22.029</u>
9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	1.766.993	1.783.329
Renter, pengeinstitutter	578	152
	<u>1.767.571</u>	<u>1.783.481</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2013	<u>38.309.277</u>	<u>38.309.276</u>
Anskaffelsessum 30. september 2014	<u>38.309.277</u>	<u>38.309.276</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014	<u>38.309.277</u>	<u>38.309.276</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2013	<u>119.000.000</u>	<u>119.000.000</u>
11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. oktober 2013	<u>295.460</u>	<u>295.460</u>
Anskaffelsessum 30. september 2014	<u>295.460</u>	<u>295.460</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2013	243.249	226.924
Årets af- og nedskrivninger	<u>13.065</u>	<u>16.325</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2014	<u>256.314</u>	<u>243.249</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014	<u>39.146</u>	<u>52.211</u>

Noter

	<u>30/9 2014</u>	<u>30/9 2013</u>
12. Andre tilgodehavender		
Årsopgørelse, varme	64.952	4.546
Årsopgørelse, el	0	13.577
Årsopgørelse vand	0	12.348
	<u>64.952</u>	<u>30.471</u>
13. Likvide beholdninger		
Kontant kassebeholdning	3.300	4.171
Nordea	376.826	1.727.654
Nykredit	250	0
	<u>380.376</u>	<u>1.731.825</u>
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2013	770.321	770.321
	<u>770.321</u>	<u>770.321</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2013	-12.938.896	-14.623.828
Årets overførte overskud eller underskud	-2.233.291	-1.626.771
Regulering af renteswap til aktuel markedsværdi	-3.884.850	3.095.962
Betalte prioritetsafdrag	225.519	215.741
	<u>-18.831.518</u>	<u>-12.938.896</u>
16. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. oktober 2013	7.587.700	7.587.700
Ifølge resultatdisponering	1.766.346	0
	<u>9.354.046</u>	<u>7.587.700</u>

Noter

17. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf	
						afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, knt.lån, konvertibelt. Pålyd.rente 4%, eff. rente 4,3724%. Opr. tkr. 9.000.	21	208.825	372.834	7.443.000	7.443.000	0	7.698.873
Nykredit, knt.lån, konvertibelt. Pålyd.rente 5%, eff. rente 5,5240%. Opr. tkr. 880.	23	16.694	47.863	777.500	777.500	0	815.720
Nykredit, obl.lån, inkonvertibelt. Variabel rente 0,4537% pr. 30.09.14. Reguleres hvert kvartal. Opr. tkr. 24.881.	25	0	232.868	24.881.000	24.881.000	0	24.960.619
Rentesikringsaftale (Swap) Aftale om renteombytning til fast rente 4,78%. Sikrer Nykreditlån opr. tkr. 24.881.	25	0	1.113.428	13.697.304	13.697.304	0	13.697.304
		225.519	1.766.993	46.798.804	46.798.804	0	47.172.516

Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån

0

Noter

18. Gæld til pengeinstitutter

Nykredit	0	288.879
	<u>0</u>	<u>288.879</u>

19. Mellemværende med beboere

Forudbetalt husleje og boligafgift	96.143	9.903
Igangværende handler	66.681	851.087
	<u>162.824</u>	<u>860.990</u>

20. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	760.384	739.642
Fjernvarmeomkostning	-654.648	-690.972
	<u>105.736</u>	<u>48.670</u>

21. Anden gæld

Mellemregning administrator	411	7.098
Revision inkl. nøgleoplysninger	32.500	28.750
Vedligeholdelse	0	19.881
Renholdelse	14.269	14.325
Honorarer	4.375	8.047
	<u>51.555</u>	<u>78.101</u>

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.785 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

23. 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.

24. Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag I 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.

Felt nr.	Boligtype	Antal 30/09 2014 Stk.	BBR Areal 30/09 2014 m ²	BBR Areal 30/09 2013 m ²	BBR Areal 30/09 2012 m ²
B1	Andelsboliger	58	4.295	4.295	4.295
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	170	170	170
B4	Erhvervslejemål	11	1.004	1.004	1.004
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	72	5.469	5.469	5.469

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1797/1800

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2014 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	125.000.000	22.856	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2014 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.354.046	1.710	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7		
Felt nr.	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:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u> <u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	248.052 * 12 /	4.295	693
H2	Erhvervslejeindtægter	95.083 * 12 /	4.295	266
H3	Boliglejeindtægter	8.456 * 12 /	4.295	24
Forklaring på udregning:		<u>Årets resultat</u> <u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.		År 2011/12 kr. pr. m ²	År 2012/13 kr. pr. m ²	År 2013/14 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	109	-329	-56

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

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)	
Felt nr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	15.892	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	10.956	
K3	Teknisk andelsværdi	26.848	

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2011/12	År 2012/13	År 2013/14
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	103	114	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	278	133
M3	Vedligeholdelse i alt	103	392	201

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-24

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2011/12	År 2012/13	År 2013/14
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	48	50	53

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

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² andele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	27.707	21.759
Anskaffelsessum (kostpris)	8.920	7.005
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.956	8.604
Foreslået andelsværdi	15.892	12.480
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	2.178	1.710
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		693
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	8.456 *12/170	597
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	95.083 *12/1.004	1.136
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		25
Øvrige omkostninger		30
Finansielle poster, netto		40
Afdrag		5
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>73</u>

Noter

25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 6:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-18.061.197
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	125.000.000
Ejendommens kostpris	-38.309.277
	<u>68.629.526</u>
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	46.798.804
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-47.172.516
	<u>68.255.814</u>
	<u>68.255.814</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. september 2014.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>770.321</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>88,6070</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. januar 2014)	<u>88,6070</u>

BESTYRELSENS OPLYSNING OM ANDELENS VÆRDI PR. 30/09 2014

Andelens værdi jfr. Andelsboliglovens § 5, stk 2, pkt. b (valuarvurdering), efter hensættelser til fremtidig renovering m.v. (andelskroneværdi kr. 88,6070.

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Fordelingstal	2013/2014 Andelsværdi	2012/2013 Andelsværdi
1	Bremerholm 26 st. th.	58,00	10.402,42	921.727,23	921.727,23
2	Bremerholm 26 st. tv.	66,00	11.837,28	1.048.865,87	1.048.865,87
3	Bremerholm 26 1. th.	73,00	13.092,72	1.160.106,64	1.160.106,64
4	Bremerholm 26 1. tv.	81,00	14.527,58	1.287.245,28	1.287.245,28
5	Bremerholm 26 2. th.	73,00	13.092,72	1.160.106,64	1.160.106,64
6	Bremerholm 26 2. tv.	81,00	14.527,58	1.287.245,28	1.287.245,28
7	Bremerholm 26 3. th.	73,00	13.092,72	1.160.106,64	1.160.106,64
8	Bremerholm 26 3. tv.	81,00	14.527,58	1.287.245,28	1.287.245,28
9	Bremerholm 26 4. th.	49,00	8.788,27	778.702,24	778.702,24
10	Bremerholm 26 4. tv.	66,00	11.837,28	1.048.865,87	1.048.865,87
13	Bremerholm 28 st. mf.	86,00	15.424,37	1.366.707,15	1.366.707,15
14	Bremerholm 28 1. Th.	87,00	15.603,70	1.382.597,05	1.382.597,05
15	Bremerholm 28 1. tv.	105,00	18.832,08	1.668.654,11	1.668.654,11
16	Bremerholm 28 2. th.	87,00	15.603,70	1.382.597,05	1.382.597,05
17	Bremerholm 28 2. tv.	105,00	18.832,08	1.668.654,11	1.668.654,11
18	Bremerholm 28 3. th.	87,00	15.603,70	1.382.597,05	1.382.597,05
19	Bremerholm 28 3. tv.	105,00	18.832,08	1.668.654,11	1.668.654,11
20	Bremerholm 28 4.	87,00	15.603,70	1.382.597,05	1.382.597,05
21	Dybensgade 16 st. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	762.812,35
22	Dybensgade 16 st. tv.	48,00	8.608,94	762.812,35	762.812,35
23	Dybensgade 16 1. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	762.812,35
24	Dybensgade 16 1. tv.	48,00	8.608,94	762.812,35	762.812,35
25	Dybensgade 16 2. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	762.812,35
27	Dybensgade 16 3. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	762.812,35
28	Dybensgade 16 3. tv.	48,00	8.608,94	762.812,35	762.812,35
29	Dybensgade 16 4. th.	44,00	7.891,49	699.241,25	699.241,25
30	Dybensgade 16 4. tv.	44,00	7.891,49	699.241,25	699.241,25
33	Nikolajgade 19 1.	90,00	16.141,78	1.430.274,70	1.430.274,70
34	Nikolajgade 19 2.	90,00	16.141,78	1.430.274,70	1.430.274,70
35	Nikolajgade 19 3.	90,00	16.141,78	1.430.274,70	1.430.274,70
36	Nikolajgade 17 st. th.	67,00	12.016,61	1.064.755,76	1.064.755,76
37	Nikolajgade 17 st. tv.	60,00	10.761,17	953.514,99	953.514,99
38	Nikolajgade 17 1. th.	60,00	10.761,17	953.514,99	953.514,99
39	Nikolajgade 17 1. tv.	72,00	12.913,44	1.144.221,18	1.144.221,18
Transport:		2.403,00	430.984,85	38.188.274,60	38.188.274,60

BESTYRELSENS OPLYSNING OM ANDELENS VÆRDI PR. 30/09 2014

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Fordelingstal	2013/2014	2012/13
				Andelsværdi	Andelsværdi
Transport:		2.403,00	430.984,85	38.188.274,60	38.188.274,60
40	Nikolajgade 17 2. th.	60,00	10.761,17	953.514,99	953.514,99
42	Nikolajgade 17 3. th.	60,00	10.761,17	953.514,99	953.514,99
43	Nikolajgade 17 3. tv.	72,00	12.913,44	1.144.221,18	1.144.221,18
44	Nikolajgade 17 4. th.	52,00	9.326,30	826.375,46	826.375,46
48	Vingårdstræde 21 2. th.	103,00	18.473,33	1.636.866,35	1.636.866,35
49	Vingårdstræde 21 2. tv.	104,00	18.652,70	1.652.759,79	1.652.759,79
50	Vingårdstræde 21 3. th.	84,00	15.065,66	1.334.922,94	1.334.922,94
51	Vingårdstræde 21 3. tv.	151,00	27.082,32	2.399.683,13	2.399.683,13
52	Nikolajgade 15 2.	93,00	16.679,86	1.477.952,36	1.477.952,36
55	Vingårdstræde 19 st. th.	78,00	13.989,55	1.239.572,06	1.239.572,06
56	Vingårdstræde 19 st. tv.	78,00	13.989,55	1.239.572,06	1.239.572,06
57	Vingårdstræde 19 1. th.	86,00	15.424,37	1.366.707,15	1.366.707,15
58	Vingårdstræde 19 1. tv.	78,00	13.989,55	1.239.572,06	1.239.572,06
59	Vingårdstræde 19 2. th.	86,00	15.424,37	1.366.707,15	1.366.707,15
60	Vingårdstræde 19 2. tv.	78,00	13.989,55	1.239.572,06	1.239.572,06
61	Vingårdstræde 19 3. th.	68,00	12.195,98	1.080.649,20	1.080.649,20
62	Vingårdstræde 19 3. tv.	65,00	11.657,95	1.032.975,98	1.032.975,98
65	Vingårdstræde 17 1. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	762.812,35
66	Vingårdstræde 17 1. tv.	82,00	14.706,91	1.303.135,17	1.303.135,17
67	Vingårdstræde 17 2. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	762.812,35
68	Vingårdstræde 17 2. tv.	82,00	14.706,91	1.303.135,17	1.303.135,17
69	Vingårdstræde 17 3. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	762.812,35
70	Vingårdstræde 17 3. tv.	82,00	14.706,91	1.303.135,17	1.303.135,17
71	Vingårdstræde 17 4.	106,00	19.011,41	1.684.544,01	1.684.544,01
I alt:		4.295,00	770.320,63	68.255.800,06	68.255.800,06

