TT REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab



ANDELSBOLIGFORENINGEN

Hjørnegården

ÅRSRAPPORT

2013/14

Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V • Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

Medlem af Kreston Danmark og Kreston International

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2-3
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5-6
Årsregnskab 1. juli 2013 – 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-23
Budget	24

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hjørnegården Kastrupvej 243-245 og Syrefabriksvej 69-73 2770 Kastrup
	CVR-nr. 16 17 79 46 Stiftet 24. marts 1992 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
Bestyrelse	Dennis W. Clausen (formand) Mikkel Fuglsang Patrick Evald Viggo Lykke Tina Møller
Administration	By & Bolig Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N. Telefon 35 35 75 03
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

FORENINGSOPLYSNINGER

Ejendom	Antal lejligheder	29
	Heraf:	
	Andelslejligheder 1.939 m²	27
	Udlejede lejligheder 40 m²	1
	Erhvervslejligheder 118 m²	1
	Antal etager	3
	Antal opgange	5
	Samlet boligareal i m²	2.097
Arealfordeling	Grundareal i m²	1.797
	Etageareal i m²	1.979
	Erhvervsareal i m²	118

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen Hjørnegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. september 2014

Administrator

Bestyrelse:

Dennis W. Clausen (formand)

Mikkel Fuglsang

Patrick Evald

Viggo Lykke

Tina Møller

Bestyrelsen har underskrevet med NemID – se sidste side

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hjørnegården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hjørnegården for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 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 aflæggelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag 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 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 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.

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger

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

København, den 1. september 2014

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Madsen
statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen
registreret revisor, CMA

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hjørnegården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

Forslag til resultatdisponering

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen værdiansættes til kostprisen med tillæg af forbedringer udført efter anskaffelsestidspunktet.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier herefter:

Vaskemaskiner	10 år

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 12 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud, akkumulerede prioritetsafdrag og indekstillæg samt "Overført resultat mv.", som indeholder akkumuleret resultat tidligere år samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved sag af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2013 til 30. juni 2014

		Realiseret regnskab 2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14	Realiseret regnskab 2012/13
Indtægter	**Note**	**KR.**	**KR.**	**KR.**
Boligafgift		1.148.246	1.148.200	1.148.246
Lejeindtægter	1	120.838	107.400	102.054
Vaskeri		33.600	28.600	28.000
Øvrige indtæger		4.400	3.000	3.000
Indtægter i alt		**1.307.084**	**1.287.200**	**1.281.300**
Omkostninger				
Ejendomsskat og renovation	2	156.937	155.200	152.153
Forsikring		44.773	40.600	39.462
El-forbrug		43.476	43.800	42.498
Vand-forbrug		88.578	80.000	70.505
Rengøring mv.	3	78.669	80.000	78.772
Administrationshonorar inkl. ex. ordinært honorar		43.833	43.665	47.764
Revision og regnskabsmæssig assistance		17.135	16.900	16.235
Vand- og varmeregnskaber		13.530	13.200	12.300
Reparation og vedligeholdelse	4	162.777	75.000	82.213
Foreningsomkostninger	5	11.425	15.000	14.550
Afskrivninger	7	12.043	12.000	12.043
Omkostninger i alt		**673.176**	**575.365**	**568.495**
Resultat før finansielle poster		**633.908**	**711.835**	**712.805**
Finansielle indtægter		11.603	2.000	13.406
Finansielle omkostninger		445.941	590.500	599.043
Kurstab ved låneomlægning		367.875	0	0
Finansielle poster, netto		**802.213**	**588.500**	**585.637**
Resultat før skat		**-168.305**	**123.335**	**127.168**
Skat af årets resultat	6	0		0
Årets resultat		**-168.305**	**123.335**	**127.168**
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		147.799	123.700	117.885
Overført restandel af årets resultat		-316.104	-365	9.283
Disponeret i alt		**-168.305**	**123.335**	**127.168**

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Balance pr. 30. juni

		2014	2013
Aktiver	**Note**	**KR.**	**KR.**
Ejendommen Kastrupvej 243-245/Syrefab 69-73	8	10.673.475	10.673.475
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013. kr. 25.500.000			
Byggesag, kloak og gårdrenovering (afsluttet)		0	0
Materielle anlægsaktiver	7	46.509	58.552
Materielle anlægsaktiver		**10.719.984**	**10.732.027**
Uafsluttet varmeregnskab	13	0	0
Uafsluttet antenneregnskab	14	0	0
Mellemregning med administrator		10.707	0
Andre tilgodehavender	9	38.475	28.108
Tilgodehavender		**49.182**	**28.108**
Likvide beholdninger	10	**214.947**	**112.511**
Omsætningsaktiver		**264.129**	**140.619**
Aktiver		**10.984.113**	**10.872.646**

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Balance pr. 30. juni

		2014	2013
Passiver	**Note**	**KR.**	**KR.**
Andelsindskud		775.600	775.600
Overført resultat m.v.		-2.128.413	-1.960.108
		-1.352.813	**-1.184.508**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	0
Andre reserver		**0**	**0**
Egenkapital	11	**-1.352.813**	**-1.184.508**
Prioritetsgæld	12	11.913.306	11.691.492
Selskabsskat		0	0
Uafsluttet varmeregnskab	13	89.125	70.644
Uafsluttet antenneregnskab	14	584	1.157
Skyldige omkostninger	15	40.914	26.881
Indvendig vedligeholdelse		11.504	9.784
Forudbetalt leje og depositum		281.493	257.196
Gældsforpligtelser		**12.336.926**	**12.057.154**
Passiver		**10.984.113**	**10.872.646**
Eventualforpligtelser	16		
Lovkrævede nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret regnskab 2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14	Realiseret regnskab 2012/13
Note 1. Lejeindtægter			
Leje bolig	28.285	28.700	28.159
Leje erhverv	84.753	72.000	67.295
Leje kælderrum og p-plads	7.800	6.700	6.600
	120.838	**107.400**	**102.054**
Note 2. Ejendomsskat og renovation			
Ejendomsskat	118.195	155.200	110.837
Renovation	38.742	0	41.316
	156.937	**155.200**	**152.153**
Note 3. Rengøring mv.			
Trappevask	73.200	65.000	66.500
Snerydning	5.063	15.000	11.906
Rengøringsartikler	406	0	366
	78.669	**80.000**	**78.772**
Note 4. Reparation og vedligeholdelse			
VVS og centralvarmeanlæg	123.230	0	46.121
Elektriker	20.960	0	7.250
Låsesmed	2.468	0	1.915
Gårdanlæg	5.820	0	1.133
Maler	606	0	0
Murer	4.500	0	0
Porttelefon	1.785	0	0
Byggesag, kloak og gårdrenovering (afsluttet)	0	0	22.500
Indvendig vedligeholdelse	1.720	2.000	1.700
Diverse	1.688	73.000	1.594
	162.777	**75.000**	**82.213**

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret regnskab 2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14	Realiseret regnskab 2012/13
Note 5. Foreningsomkostninger			
Porto, PBS- og andre bankgebyrer	3.741	4.000	4.228
Bestyrelsesomkostninger og generalforsamling	2.787	4.000	1.073
Inventar	0	3.000	0
Fællesarangementer	4.897	4.000	4.952
Repræsentation	0	0	1.685
Egen andel af varme	0	0	2.612
	11.425	**15.000**	**14.550**
Note 6. Skat af årets resultat			
Årets skat	0	0	0
Regulering tidligere år	0	0	0
	0	**0**	**0**

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Noter til balancen

		2014	2013
		KR.	KR.
Note 7. Materielle anlægsaktiver			
	Tørretumbler	**Vaskemaskine**	**Vaskemaskine**
	ansk. 2010/11	ansk. 2005/06	ansk. 2004/05
Kostpris pr. 1. juli 2013	60.939	30.306	29.175
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris pr. 30. juni 2014	**60.939**	**30.306**	**29.175**
Afskrivninger pr. 1. juli 2013	15.743	22.059	24.066
Årets afskrivninger	6.094	3.031	2.918
Afskrivninger pr. 30. juni 2014	**21.837**	**25.090**	**26.984**
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2014	**39.102**	**5.216**	**2.191**

Note 8. Ejendommen Kastrupvej 243-245/Syrefab 69-73		
Kostpris pr. 1. juli 2013	10.673.475	10.673.475
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni 2014	**10.673.475**	**10.673.475**
Opskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni 2014	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2014	**10.673.475**	**10.673.475**

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessummen tillagt forbedringer udført efter anskaffelsestidspunktet.

Note 9. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift	16.113	8.180
Periodeafgrænsninsposter	22.362	19.928
Andre tilgodehavender i alt	**38.475**	**28.108**

Note 10. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter, Nordea	181.060	88.948
Pengeinstitutter, Nykredit	26.557	21.669
Kassebeholdning	7.330	1.894
Likvide beholdninger i alt	**214.947**	**112.511**

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Noter til balancen

Note 11. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels-indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. juli 2013	775.600	0	-1.960.108	-1.184.508	0	0	0	-1.184.508
Akkumulerede afskrivninger kurstab			0	0				0
Reguleret egenkapital primo	**775.600**	**0**	**-1.960.108**	**-1.184.508**	**0**	**0**	**0**	**-1.184.508**
Årets afskrivning kurstab			0	0			0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			147.799	147.799				147.799
Rest af årets resultat			-316.104	-316.104				-316.104
Saldo pr. 30. juni 2014	**775.600**	**0**	**-2.128.413**	**-1.352.813**	**0**	**0**	**0**	**-1.352.813**

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Noter til balancen

Note 12. Prioritetsgæld pr. 30/06-2013

	Kurs	Rest-løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Kursværdi
Nykredit, kontantlån - 832.000 - 6,0516%	0,00	Indfriet	20.367	11.618	0	0
Nykredit - tilpasningslån - 4.100.000 - 4,4464%	114,55	24,5	206.904	0	4.100.000	4.789.791
Nykredit - kontantlån - 4.935.000 - 4,5628%	0,00	Indfriet	121.117	49.487	0	0
Nykredit - obligationslån - 2.272.000 - 4,0000%	0,00	Indfriet	51.120	0	0	0
Nykredit - tilpasningslån - 2.294.000 - 0,5813%	103,24	29	13.474	0	2.294.000	2.288.237
Nykredit - tilpasningslån - 5.606.000 - 0,5863%	103,21	29	32.940	86.694	5.519.306	5.541.981
			445.922	**147.799**	**11.913.306**	**12.620.009**

Kurstab	0
Akkumulerede afskrivninger på kurstab	0
Prioritetsgæld i alt	**11.913.306**

Ovenstående tilpasningslån (4.100.000) er afdragsfrie de første 10 år af lånenes løbetid, hvorefter lånene afdrages over 20 år. Der afdrages første gang i 2019. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2019.

Ovenstående tilpasningslån (2.294.000) er afdragsfrie de første 10 år af lånenes løbetid, hvorefter lånene afdrages over 20 år. Der afdrages første gang i 2024. Lånet rentetilpasses næste gang 1. juli 2016.

Ovenstående rentetilpasningslån (inkonvertible 5.606.000) med en restløbetid på 29 år rentetilpasses næste gang 1. juli 2016. Lånet er ikke afdragsfrit

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Noter til balancen

	2014	2013
Note 13. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-263.791	-249.740
Fjernvarmeomkostning	174.666	179.096
	-89.125	**-70.644**
Note 14. Antenneregnskab		
Indbetalt a conto	0	-133.306
Yousee	-584	132.149
	-584	**-1.157**
Note 15. Skyldige omkostninger		
Kreditorer	24.014	10.881
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.900	16.000
	40.914	**26.881**

Note 16. Eventualforpligtelser

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 lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelens værdi.

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 12.000.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Noter

Note 17. Lovkrævede nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		**0**	**0**	**0**
(B1) Andelsboliger	27	1.939	1.939	1.939
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	1	40	40	40
(B4) Erhvervslejemål	1	118	118	118
(B5) Øvrige lejemål	0	0	0	0
(B6) I alt	**29**	**2.097**	**2.097**	**2.097**

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes det oprindelige indskud som fordelingstal.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingstal.

(D1) Foreningen er stiftet i 1982.

(D2) Ejendommen er opført i 1936.

(E1) Den enkelte andelshaver hæfter alene med det der er betalt for andelen.

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Noter

Note 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

Beregnede nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	25.500.000	12.160
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	0	0
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

(G1) Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning. Tilbagebetalingskravet er opgjort til kr. xxx.
(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

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

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnede nøgletal for foreningen:	kr. juni			kr/kvm andel (B1)
(H1) Boligafgift	95.687	x12	/1939	592
(H2) Erhvervslejeindtægter	7.300	x12	/1939	45
(H3) Boliglejeindtægter	2.357	x12	/1939	15

	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)	-830	66	-87

	kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi	6.584
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.226
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	12.811

	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	812	39	78
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	812	39	78

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Noter

Note 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

	I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	52

	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	58	61	76

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr/kvm andel (B1)	kr/kvm i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	13.151	12.160
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	5.505	5.090
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.226	5.757
Foreslået andelsværdi	6.584	6.088
Reserver uden for andelsværdi	0	0

	kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)	592
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)	707
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)	718

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	10
Øvrige omkostninger	34
Finansielle poster, netto	47
Afdrag	9
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	**88**

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Note 18. Beregning af andelsværdi

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

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		-1.352.813
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Offentlig ejendomsvurdering	25.500.000	
Bogført værdi	10.673.475	14.826.525
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.913.306	
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.620.009	-706.703
		12.767.009

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012

	12.767.009	
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 30. juni 2014	775.600	**16,46**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1. oktober 2013)		**16,37**

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme

Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Størrelsen på det forventede afkast kan ændres i fremtiden, og det vil have stor betydning for værdifastsættelsen.

Nye andelshavere **(købere)** skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen. Ovennævnte foreslåede andelskrone kr. 16,46, er den maksimalt tilladte pris og ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Budget for perioden 2014/15

	Budget (ej revideret) 2014/15	Realiseret regnskab 2013/14
Indtægter	**KR.**	**KR.**
Boligafgift	1.148.246	1.148.246
Lejeindtægter, beboelse	28.600	28.285
Lejeindtægter, Erhverv	87.600	84.753
Lejeindtægter, P-plads	9.000	7.800
Vaskeri	34.300	33.600
Øvrige indtægter	3.000	4.400
Indtægter i alt	**1.310.746**	**1.307.084**
Omkostninger		
Ejendomsskat og renovation	160.100	156.937
Forsikring	46.100	44.773
El-forbrug	44.800	43.476
Vand-forbrug	90.000	88.578
Rengøring mv.	80.000	78.669
Administrationshonorar	44.630	43.833
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.135
Vand- og varmeregnskaber	13.900	13.530
Reparation og vedligeholdelse	150.000	162.777
Foreningsomkostninger	15.000	11.425
Afskrivninger	12.000	12.043
Omkostninger i alt	**674.030**	**673.908**
Resultat før finansielle poster	**636.716**	**633.908**
Finansielle indtægter	0	11.603
Finansielle omkostninger	300.000	445.941
Omkostninger ved låneomlægning	0	367.875
Finansielle poster, netto	**300.000**	**802.213**
Resultat før skat	**336.716**	**-168.305**
Skat af årets resultat		0
Årets resultat	**336.716**	**-168.305**
Betalte prioritetsafdrag	175.150	147.799
Nettoresultat	**161.566**	**-316.104**
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivning, driftsmidler	12.000	
Overført nettoresultat	161.566	
Disponeret i alt	**173.566**	
Likvide beholdning primo	**207.617**	
Likvide beholdning ultimo	**381.183**	

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Viggo Lykke
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-020839508653
IP: 188.182.199.18
01-10-2014 kl. 12:38:44 UTC
NEM ID

Dennis Wollesen Clausen
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-158167598729
IP: 62.198.233.191
02-10-2014 kl. 18:45:50 UTC
NEM ID

Tina Munkebo Møller
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-731337257538
IP: 87.50.12.179
05-10-2014 kl. 12:48:05 UTC
NEM ID

Patrick Evald
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-409023932891
IP: 83.93.34.62
08-10-2014 kl. 06:58:49 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: DMC22-2M1ZD-3LL3L-V2YVG-Q4EEW-SP3BJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**