

A/B OF 51**Årsrapport for 2014/2015**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 2/12 2015

Dirigent



CVR-nr. 48 23 98 11

Indholdsfortegnelse

Side 3	Oplysninger om foreningen
Side 4	Bestyrelsens påtegning
Side 5	Den uafhængige revisors erklæringer
Side 6 - 7	Anvendte regnskabsprincipper
Side 8	Resultatopgørelse
Side 9	Balance
Side 10 - 16	Notespecifikationer
Side 17 - 19	Oversigt over andele og lejemål
Side 17 - 19	Opgørelse af andelsværdi og indskud (samt note 13 på side 14)
Side 20 - 21	Oplysninger og nøgletal i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2. og 4. iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013

Oplysninger om foreningen

Foreningens navn	Andelsboligforeningen OF 51
Adresser	Olfert Fischersgade 45 - 51, 1311 København K Fredericiagade 82 - 82 A, 1310 København K Kronprinsessegade 43, 1306 København K Kronprinsessegade 64, 1306 København K
Matr.nr.	SANKT ANNÆ KVARTER, KØBENHAVN 630 M.FL.
Kommune	København
BBR oplysninger	Ejendommens solgte boligareal udgør 5.910,43 kvm og består af 81 lejligheder – heraf 5 sammenlagte. Herudover udlejes til erhverv og beboelse 451 kvm.
Forsikring	Forsikringen er tegnet hos Gjensidige og omfatter bygnings-skade, svamp, insekt og retshjælp samt den i vedtægternes §31.5 krævede bestyrelsesansvarsforsikring med en dækningssum på 1 mio.kr.
Bestyrelsen	Peter Flügge (formand) Frederik A. Jørgensen Camilla Jørgensen Bolette Bonfils Julie Michaelsen Suppleanter: Andrea Hoffmann Mads Emil Lidegaard
Administrator	Lund Elmer Sandager Kalvebod Brygge 39-41 1560 København V
Revisor	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8 2000 Frederiksberg
Andelsindskud	Kr. 118.209,00
Antal andelshavere	81 stk.
Regnskabsår	1. august til 31. juli

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B OF 51.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2014 - 31. juli 2015.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder - udover den igangværende byfornyelsessag - der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi skal i øvrigt henvise til det udarbejdede budgetforslag for 2015/2016, de ligeledes omfatter byfornyelsessagen.

København, den 17. november 2015

I Bestyrelsen:



Peter Flügge (formand)

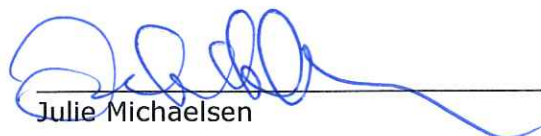
Frederik A. Jørgensen



Camilla Jørgensen



Bolette Bonfils



Julie Michaelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforening OF 51

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B OF 51 for regnskabsåret 1. august 2014 - 31. juli 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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 for den udførte revision

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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2014 - 31. juli 2015 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Frederiksberg, den 17. november 2015

REVISORERNE BASTIAN OG KRAUSE

Registrerede revisorer ApS

Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg

Bent Bastian

Registreret revisor, FSR danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B OF 51 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

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 give de efter andelsboligslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den 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.

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.

Finansielle indtægter består hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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.

Balancen

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Eventuelle offentlige tilskud ydet i forbindelse med købet modregnes i kostprisen for ejendommen.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital og vises på balancen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Fri egenkapital" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, nettoopskrivning af foreningens ejendom samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien føres direkte på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne 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 salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Resultatopgørelse

2013/2014	Noter	2014/2015	Budgetteret 2014/2015 (ikke revideret)
INDTÆGTER			
2.806.305	Andelsboligafgift.....	3.110.608,69	2.806.305
16.544	Boligleje.....	16.462,31	17.000
372.776	Erhvervsleje.....	380.352,38	380.000
3.195.625		3.507.423,38	3.203.305
62.251	Vaskeriindtægt.....	50.149,00	50.000
1.902	Vedr. tidligere lejer.....	0,00	0
5.486	Renteindtægter bank.....	6.745,42	3.000
3.265.265	INDTÆGTER I ALT	3.564.317,80	3.256.305
UDGIFTER			
451.564	1 Ejendomsskat og renovation.....	498.794,95	478.000
264.963	2 Vandforbrug.....	197.656,06	300.000
108.128	3 Forsikringer.....	88.291,24	110.000
26.298	El og gas.....	26.205,05	50.000
15.129	ABF-kontingent.....	13.125,00	16.000
21.608	Falck abonnement.....	22.856,86	22.000
229.955	4 Administration.....	248.907,73	250.000
253.376	5 Renholdelse.....	255.286,00	300.000
279.096	6 Vedligeholdelse.....	145.375,33	800.000
1.978	Indb til indiv. vedligeholdelse.....	2.004,84	1.978
5.650	Afskrivning tørretumbler/vaskemaskine.	16.282,50	5.650
49.020	Prioritetsrenter.....	157.973,14	49.000
4.222	Bankgebyrer.....	7.192,11	
43.512	Skat af årets resultat	0,00	0
39.544	Skat af sidste års resultat.....	0,00	0
1.794.043	UDGIFTER I ALT	1.679.950,81	2.382.628
1.471.221	RESULTAT FØR AFDRAG	1.884.366,99	873.677
363.153	Årets prioritetsafdrag.....	427.885,31	
1.108.068	PERIODENS RESULTAT EFTER AFDRAG	1.456.481,68	

Balance pr. 31. juli

31/7 2014	Noter		31/7 2015
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
71.549.412	8	Ejendom.....	132.000.000,00
43.700	9	Vaskemaskiner/tørretumblere.....	133.650,00
<u>71.593.112</u>		Anlægsaktiver i alt	<u>132.133.650,00</u>
Omsætningsaktiver			
2.854.104	10	Likvide beholdninger.....	1.670.668,06
5.912	7	Kabel-TV.....	18.788,40
25.001	18	Restancer og andre tilgodehavender.....	21.454,43
0	15	Igangværende varmeregnskab.....	36.456,06
252.930	11	Andre tilgodehavender mv.....	250.180,26
<u>3.137.946</u>		Omsætningsaktiver i alt	<u>1.997.547,21</u>
<u>74.731.058</u>		AKTIVER I ALT	<u>134.131.197,21</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
118.209	12	Andelskapital.....	118.209,00
60.054.283	13	Fri egenkapital.....	70.963.924,20
<u>60.172.492</u>		Egenkapital i alt	<u>71.082.133,20</u>
<u>8.661.500</u>	19	Henlæggelser	<u>41.161.500,00</u>
Gæld			
4.663.128	14	Prioritetsgæld.....	21.282.448,90
25.468	15	Igangværende varmeregnskab.....	0,00
1.186.759	16	Øvrige skyldige beløb.....	581.398,47
21.712	17	Indvendig vedligeholdelse.....	23.716,64
<u>5.897.067</u>		Gæld i alt	<u>21.887.564,01</u>
<u>74.731.058</u>		PASSIVER I ALT	<u>134.131.197,21</u>
	20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	21	Andelshavernes hæftelsesforhold	
	22	Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed	

Notespecifikationer

<u>2013/2014</u>		<u>2014/2015</u>
	1 <u>Skatter og afgifter</u>	
257.484	Grundskyld.....	280.901,20
1.260	Rottebekæmpelse.....	1.540,00
<u>192.820</u>	Renovation.....	<u>216.353,75</u>
<u>451.564</u>		<u>498.794,95</u>
	2 <u>Vandforbrug</u>	
271.483	Aconto vandafregning.....	199.856,06
-6.520	Fællesbad.....	-2.200,00
<u>264.963</u>		<u>197.656,06</u>
	Vandforbrug 2005 : 6.142m ³	217.369,43
	Vandforbrug 2006 : 5.863m ³	204.061,76
	Vandforbrug 2007 : 5.429m ³	216.994,62
	Vandforbrug 2008 : 6.220m ³	272.762,98
	Vandforbrug 2009 : 5.090m ³	230.727,15
	Vandforbrug 2010 : 5.862m ³	272.373,34
	Vandforbrug 2011 : 7.956m ³ (8.848-892)	315.517,83
	Vandforbrug 2012 : 6.732m ³ (8.369-1.637)	262.124,37
	Vandforbrug 2013 : 5.980m ³ (7.669-*1.689)	238.499,10
	Vandforbrug 2014 : 5.791m ³ (7.541-*1.750)	219.830,66
	Vandforbrug 2015 : 5.781m ³ (7.531-*1.750)	185.022,29
	(Seneste periode: 02.10.2014 - 01.10.2015)	
	*) - ikke endeligt opgjort	
	3 <u>Forsikringer</u>	
<u>108.128</u>	Bygningsforsikring.....	<u>85.476,93</u>
108.128		85.476,93
0	Arbejdsskadesforsikring.....	<u>2.814,31</u>
<u>108.128</u>		<u>88.291,24</u>

Notespecifikationer

<u>2013/2014</u>		<u>2014/2015</u>
	4 Administration	
135.433	Administrationshonorar.....	144.592,10
15.875	Andre honorarer.....	0,00
0	Bestyrelseshonorar.....	22.000,00
0	Telefon, vicevært.....	50,00
<u>1.686</u>	Fotokopiering.....	<u>0,00</u>
152.994		166.642,10
31.625	Revision.....	35.000,00
2.500	Advokatsalær.....	0,00
10.350	Arkitekt.....	10.218,75
11.812	Best.møde/GF.....	14.857,05
0	Personaleomkostninger.....	2.100,00
6.094	Telefon.....	3.575,60
1.912	Edb-omkostninger.....	45,00
140	Kontorhold.....	916,46
1.646	Porto og gebyrer.....	0,00
2.003	Diverse administrationsudgifter.....	269,00
0	Differencer og afrundinger.....	-103,08
32	Tab på debitorer.....	15.386,85
8.462	Serviceabonnement, kopimaskine.....	0,00
<u>385</u>	ABF-kurser.....	<u>0,00</u>
<u>229.955</u>		<u>248.907,73</u>
	5 Renholdelse	
11.240	Snerydning/vejsalt.....	12.082,50
230.986	Ejendomsservice.....	240.177,50
750	Rengøringsartikler.....	26,00
10.400	Vinduespudsning.....	0,00
0	Storskrald.....	3.000,00
<u>253.376</u>		<u>255.286,00</u>

Notespecifikationer

<u>2013/2014</u>		<u>2014/2015</u>
	6 Vedligeholdelse	
	Almindelig løbende vedligeholdelse:	
6.855	Facader.....	0,00
1.215	Tag.....	0,00
82.228	Vinduer og døre.....	0,00
118.165	VVS-arbejde.....	0,00
1.393	Rep./rens. af afløb/faldstammer.....	0,00
0	Blikkenslager.....	13.732,51
11.969	El-arbejde.....	17.792,11
5.829	Låseservice.....	11.164,38
19.463	Vaskerianlæg, reparation.....	11.362,94
3.139	Porttelefon.....	0,00
0	Glarmester.....	2.730,04
0	Maler.....	500,00
0	Murer.....	46.375,00
16.417	Snedker/tømrer.....	16.935,28
236	Grønne arealer.....	50,00
8.941	Diverse vedligeholdelse.....	-17,00
1.824	Kloakararbejde incl. rensning.....	11.654,82
1.420	Småanskaffelser.....	6.345,25
0	Skadedyr.....	6.750,00
<u>279.096</u>	Almindelig løbende vedligeholdelse	<u>145.375,33</u>
<u>279.096</u>	Vedligeholdelse i alt	<u>145.375,33</u>
	7 Kabel-TV	
9.769	Afregning antenne sidste år.....	5.911,97
134.255	YouSee	149.292,43
<u>-138.112</u>	Antennebidrag.....	<u>-136.416,00</u>
<u>5.912</u>	Saldo overføres til status	<u>18.788,40</u>

Notespecifikationer

2013/2014		2014/2015
70.000.000	8 Ejendom	
	Primosaldo.....	70.000.000,00
	Byggesag:	
68.125	Tag- og vinduesprojekt.....	68.125,00
1.456.287	Byfornyelse teknisk rådgivning.....	2.142.594,24
0	Byfornyelse håndværkere.....	18.757.774,87
25.000	Byfornyelse advokat.....	71.800,00
0	Låneomkostninger-BRF.....	70.563,01
	Stempelafgift mv.....	286.660,00
	Øvrige udgifter.....	30.000,00
1.549.412	Byggesag i alt.....	21.427.517,12
0	Opskrivning.....	40.572.482,88
71.549.412		132.000.000,00
	Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 17/11 2015 (valuarvurd.) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 70.000.000. Afkastprocenten udgør 0,75%. Det må antages at dagsværdien er følsom overfor renteudsving.	
	9 Vaskemaskine/Tørretumbler	
56.486	Køb af tørretumbler.....	56.486,25
-7.136	Afskrivning tidligere år.....	-12.786,25
-5.650	Afskrivning tørretumbler 10% p.a.....	-5.650,00
43.700		38.050,00
	Køb af vaskemaskine.....	106.232,50
	Afskrivning vaskemaskine 10% p.a.....	-10.632,50
		95.600,00
43.700	Vaskemaskine/tørretumbler i alt	133.650,00
	10 Likvide beholdninger	
-55	Kasse/udlæg.....	1,25
2.352.225	Danske Bank 3143 000 206 , adm.....	0,00
0	Arb. Landsbank	1.081.883,49
501.934	Arb. Landsbank FormueFlex.....	302.374,33
0	Arb. Landsbank Bygge kredit.....	286.408,99
2.854.104		1.670.668,06
	11 Andre tilgodehavender mv.	
252.930	Periodiserede poster.....	250.180,26
252.930		250.180,26

Notespecifikationer

<u>2013/2014</u>		<u>2014/2015</u>
	12 Andelskapital	
118.209	Primosaldo.....	118.209,00
<u>118.209</u>		<u>118.209,00</u>
	13 Fri egenkapital	
60.050.061	Primosaldo.....	60.054.280,49
1.108.068	Periodens resultat.....	1.456.481,68
<u>61.158.129</u>		<u>61.510.762,17</u>
-1.467.000	Ændring i henlæggelse til værdiforringelse.....	-32.500.000,00
<u>59.691.129</u>		<u>29.010.762,17</u>
363.153	Periodens afdrag.....	427.885,31
<u>60.054.283</u>		<u>29.438.647,48</u>
0	Ændring af ejendomsværdi.....	40.572.482,88
<u>0</u>	Kursregulering prioritetsgæld.....	952.793,84
<u>60.054.283</u>		<u>70.963.924,20</u>

Andelsværdi

Beregning af andelsværdi pr. 31/7 2015 i.h.t. lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra C:

Andelskapital + Fri egenkapital

Areal		
<u>71.082.133,20</u>	=	12.026,56
5.910,43 m ²		
Foreslås fastsat til		12.000,00

Andelsværdien er, ifølge vedtægterne, gældende fra generalforsamling til generalforsamling.

Andelsværdien udgjorde sidste år (2013/14) 10.180 vedtaget på ordinær generalforsamling den 27/11 2014

	14 Prioritetsgæld	
4.663.128	a) BRF 7.595.000 (F1).....	4.299.807,91
<u>0</u>	b) BRF 18.000.000.....	<u>17.935.434,83</u>
4.663.128		22.235.242,74
<u>0</u>	Kursregulering.....	-952.793,84
<u>4.663.128</u>		<u>21.282.448,90</u>
	a) Rentetilpasningslån m/afdrag og 1-årig tilpasning. Restløbetid 11,42 år Rentetilpasses næste gang pr. 1/1 2016	
	b) Kontantlån m/afdrag - lånerente 2,2797% Restløbetid 29,92 år	

Notespecifikationer

<u>2013/2014</u>		<u>2014/2015</u>
	15 <u>Igangværende varmeregnskab</u>	
	A'conto varme i år.....	604.544,00
	Vandregulering.....	-21.843,90
	Fjernvarme.....	-619.156,16
		<u>-36.456,06</u>
	16 <u>Øvrige skyldige beløb</u>	
138.494	Deposita fra lejere.....	138.620,62
679.554	Igangværende overdragelser.....	0,00
0	Forsikringsager.....	-70.523,36
239.298	Ejendomsskat (2. rate).....	247.424,35
500	Påkravsgebyrer.....	0,00
11.958	Skyldige omkostninger.....	2.423,08
81.955	Skyldig selskabsskat.....	43.512,00
	Skyldige prioritetsrenter - juli.....	41.372,66
0	Skyldig A-skat og AM-bidrag.....	2.522,40
35.000	Skyldig revisor.....	35.000,00
<u>1.186.759</u>		<u>581.398,47</u>
	17 <u>Indvendig vedligeholdelse</u>	
19.734	Primosaldo indvendig vedligeholdelse.....	21.711,80
0	Udbetalt indvendig vedligeholdelse.....	0,00
1.978	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	2.004,84
<u>21.712</u>		<u>23.716,64</u>
	18 <u>Restancer og andre tilgodehavender</u>	
-296	Restance/forud, lejere.....	21.454,43
9.910	Mellemregning med administrator.....	0,00
15.387	Diverse tilgodehavender.....	0,00
0	Skat.....	0,00
<u>25.001</u>	Restancer og andre tilgodehavender.....	<u>21.454,43</u>
	19 <u>Henlæggelser til fremtidig værdiforringelse</u>	
7.194.500	Henlagt primo.....	8.661.500,00
1.467.000	Henlagt i året.....	32.500.000,00
<u>8.661.500</u>		<u>41.161.500,00</u>

Notespecifikationer

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er tinglyst følgende hæftelser:

Pantebrev opr. kr. 7.595.000,00 til BRFKredit

Ejerpantebrev kr. 800.000 (til sikkerhed for Arbejdernes Landsbank)

Ejerpantebrev kr. 18.000.000 (til sikkerhed for Arbejdernes Landsbank)

21 Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes §5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet og banken ikke har taget forbehold herom.

22 Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel.

Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørs-skatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendoms-vurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Oversigt over andele og lejemål

Andelskronen inkl. indskud udgør herefter pr. 31/7 2015

12.000,00

(31/7 2014: 10.180)

Indskud er lig areal gange 20 kr.

Andelsværdien udregnes som areal x andelskrone.

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
Fredericiagade 82			
1 st.tv.....	67,00	1.340	804.000,00
2 Kronprinsessegade 43, st.....	59,00	0	0,00
3 1.tv.....	67,00	1.340	804.000,00
4 1.th.....	107,00	2.140	1.284.000,00
5 2.tv.....	67,00	1.340	804.000,00
6 2.th.....	107,00	2.140	1.284.000,00
7 3.tv.....	67,00	1.340	804.000,00
8 3.th.....	107,00	2.140	1.284.000,00
9 4.tv.....	67,00	1.340	804.000,00
10 4.th.....	107,00	2.140	1.284.000,00
11 5.tv.....	67,00	1.340	804.000,00
12 5.th.....	107,00	2.140	1.284.000,00
Fredericiagade 82 A			
13 st.tv.....	68,00	1.360	816.000,00
14 st.th.....	74,00	1.480	888.000,00
15 1.tv.....	68,00	1.360	816.000,00
16 1.th.....	74,00	1.480	888.000,00
17 2.tv.....	68,00	1.360	816.000,00
18 2.th.....	74,00	1.480	888.000,00
19 3.tv.....	68,00	1.360	816.000,00
20 3.th.....	74,00	1.480	888.000,00
21 4.tv.....	68,00	1.360	816.000,00
22 4.th.....	74,00	1.480	888.000,00
23 5.tv.....	68,00	1.360	816.000,00
24 5.th.....	74,00	1.480	888.000,00

Opgørelse af lejlighedsværdi og indskud

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
Kronprinsessegade 43			
25 st. tv.....	35,00	0	0,00
26 st. th.....	88,00	0	0,00
27 1.tv.....	86,00	1.720	1.032.000,00
28 1.th.....	100,00	2.000	1.200.000,00
29 2.tv.....	86,00	1.720	1.032.000,00
30 2.th.....	92,00	1.840	1.104.000,00
31 3.tv.....	86,00	1.720	1.032.000,00
32 3.th.....	92,00	1.840	1.104.000,00
33 4.tv.....	86,00	1.720	1.032.000,00
34 4.th.....	100,00	2.000	1.200.000,00
35 5.tv.....	86,00	1.720	1.032.000,00
36 5.th.....	92,00	1.840	1.104.000,00
Kronprinsessegade 64.....			
37 st. tv. Sammenlagt.....	0,00	0	0,00
38 st. th.....	223,00	0	0,00
39 1.tv.....	70,00	1.400	840.000,00
40 1.th.....	63,00	1.260	756.000,00
41 2.tv.....	70,00	1.400	840.000,00
42 2.th.....	63,00	1.260	756.000,00
43 3.tv. Sammenlagt med lejlighed 76...	115,00	2.300	1.380.000,00
44 3.th.....	63,00	1.260	756.000,00
45 4.tv.....	70,00	1.400	840.000,00
46 4.th.....	63,00	1.260	756.000,00
47 5.tv.....	70,00	1.400	840.000,00
48 5.th.....	63,00	1.260	756.000,00
Olfert Fischersgade 45.....			
49 st.th.....	86,00	1.720	1.032.000,00
50 1.tv.....	46,00	920	552.000,00
51 1.th.....	56,00	1.120	672.000,00
52 2. sammenlagt med lejlighed 53.....	102,00	2.040	1.224.000,00
53 2. sammenlagt med lejlighed 52.....	0,00	0	0,00
54 3.tv.....	46,00	920	552.000,00
55 3.th.....	56,00	1.120	672.000,00
56 4.tv.....	46,00	920	552.000,00
57 4.th. sammenlagt med lejlighed 67...	101,00	2.020	1.212.000,00
58 5.tv.....	46,00	920	552.000,00
59 5. th. sammenlagt med lejlighed 69	0	0	0,00

Opgørelse af lejlighedsværdi og indskud

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
Olfert Fischersgade 47.....			
60 st.th.....	47,30	946	567.636,00
61 1.tv.....	45,00	900	540.000,00
62 1.th.....	46,00	920	552.000,00
63 2.tv.....	45,00	900	540.000,00
64 2.th.....	46,00	920	552.000,00
65 3.tv.....	45,00	900	540.000,00
66 3.th.....	46,00	920	552.000,00
67 4. tv. Sammenlagt med lejlighed 57..	0,00	0	0,00
68 4.th.....	46,00	920	552.000,00
69 5.tv. Sammenlagt med lejlighed 59...	101,00	2.020	1.212.000,00
70 5. th.....	46,00	0	0,00
Olfert Fischersgade 49			
71 1.tv.....	44,00	880	528.000,00
72 1.th.....	45,00	900	540.000,00
73 2.tv.....	44,00	880	528.000,00
74 2.th.....	45,00	900	540.000,00
75 3.tv.....	45,13	903	541.560,00
76 3.th. sammenlagt med lejlighed 43...	0,00	0	0,00
77 4. tv. Sammenlagt med lejlighed 78..	89,00	1.780	1.068.000,00
78 4. th. sammenlagt med lejlighed 77..	0,00	0	0,00
79 5.tv.....	44,00	880	528.000,00
80 5.th.....	45,00	900	540.000,00
Olfert Fischersgade 51			
81 st.tv.....	86,00	1.720	1.032.000,00
82 st.th.....	92,00	1.840	1.104.000,00
83 1. tv.....	78,00	1.560	936.000,00
84 1.th.....	92,00	1.840	1.104.000,00
85 2.tv.....	86,00	1.720	1.032.000,00
86 2.th.....	92,00	1.840	1.104.000,00
87 3.tv.....	86,00	1.720	1.032.000,00
88 3.th.....	92,00	1.840	1.104.000,00
89 4.tv.....	78,00	1.560	936.000,00
90 4.th.....	92,00	1.840	1.104.000,00
91 5.tv.....	86,00	1.720	1.032.000,00
92 5.th.....	92,00	1.840	1.104.000,00
	<u>5.910,43</u>	<u>451,00</u>	<u>118.209</u>
			<u>70.925.196,00</u>
Solgt areal	5.910,43		
Udlejet til erhverv/beboelse	451,00		
Samlet areal	6.361,43		

Nøgletal

Refer- rence

Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

A1-A3 Identifikation af ejendommen - se side 3

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

		Antal	Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	81	5.910
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	46
B4	Erhvervslejemål	4	405
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.		
B6	I alt	86	6.361

	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi	X	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften er uensartet		
C3	og fordelingsnøglen kan ikke beskrives		
D1	Stiftelsesår	1974	
D2	Ejendommens opførelsesår	1905	

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	Nej	
F1	Anvendt regnskabsprincip til beregning af andelsværdien:	Seneste offentlige vurdering	
		Kr.	Gns.kr.pr.kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	132.000.000	20.750
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	41.161.500	6.470
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	31,18%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendomme er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

		kr. pr. kvm.		
		Forrige år	Sidste år	I år
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andels kvm		526,29	
H2	Erhvervslejeindtægter pr. andels kvm.		64,35	
H3	Boliglejeindtægter pr. andels bolig kvm.		2,79	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel. kvm	187	249	319

Nøgletal

Reference
Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag

	kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	145.375,33	6,94%
Øvrige omkostninger	1.351.122,89	64,53%
Indvendig vedligeholdelse	2.004,84	0,10%
Fiansielle poster, netto	151.227,72	7,22%
Afskrivninger	16.282,50	0,78%
Afdrag	<u>427.885,31</u>	<u>20,43%</u>
I alt	<u>2.093.898,59</u>	<u>100,00%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		88,69%

	kr. pr. andels-kvm.
K1 Foreslået andelsværdi	12.000,00
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>3.365,24</u>
K3 Teknisk andelsværdi	<u>15.365,24</u>
Reserver uden for andelsværdi	<u>6.964,21</u>

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering? Ja - men ikke opdateret	
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand? Ja - men ikke opdateret	
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	Ja
L4hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansiering?	Ja
L5og er der hensat midler til disse arbejder?	Ja

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	34,05	43,87	22,85
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. kr. pr. kvm	0,00	243,56	3.363,22
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>34,05</u>	<u>287,43</u>	<u>3.386,08</u>

N1 Ejendommens energimærke - A, B, C, D, E, F eller G D

O Finansielle forhold - se note 16

P Friværdi (ejendommens rgn.værdi fratrukket gæld i ejendommen) 83,88%

Q Andel af foreningens gæld der i øjeblikket afdrages på:
BRF - se note 16

	Afdrag	Procent
	<u>21.282.448,90</u>	X
	<u>21.282.448,90</u>	100%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns, kr. pr. andel kvm	59,21	61,44	72,39