

Andelsboligforeningen N. H.

Årsrapport for 2014

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 21 / 4 2015



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar 2014 - 31. december 2014	8
Balance pr. 31. december 2014	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12

Foreningsoplysninger

Foreningens navn A/B N.H.
Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's Allé 2A
2300 København S

CVR-nr.: 27 01 26 55

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse Morten Ingemann
Heidi Barksdale
Dan Wong
Ole Harup

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

Revisor Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen N. H.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2015

Bestyrelse


Morten Ingemann


Dan Wong


Ole Harup


Heidi Barksdale

Administrator


Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen N. H.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen N. H. for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 25. marts 2015
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Carsten Ingemann Johansen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen N. H. er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I året er værdiansættelsesprincippet for foreningens ejendom ændret til dagsværdi svarende til valuarvurdering i henhold til vejledning for andelsboligforeninger. Sammenligningstal er tilpasset den nye regnskabspraksis. Ændringen har medført en positiv påvirkning af egenkapitalen i år og i sammenligningstallene på i alt kr. 2.479.360.

Ved opgørelse af andelskronen i 2014 ændres princippet ligledes fra den offentlige vurdering på kr. 19.700.000 til valuarvurdering kr. 24.000.000. Denne ændring har derfor også en positiv indflydelse på andelskroneberegningen.

Den anvendte regnskabspraksis er, bortset fra ovennævnte forhold, uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. balancedagen.

Andre indtægter mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. balancedagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Anvendt regnskabspraksis

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 udbyderen af aftalen. Rentswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip B i andelsboligloven.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre, der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Nøgletallene er beregnet således:

Offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m²:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal – fortsat:

Reserver uden for andelsværdi:

Hensættelser i alt

Areal i m² andelsboliger

Teknisk andelsværdi:

Foreslået andelsværdi + gældforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2014

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2014	budget 2014	2013
	Boligafgift	<u>907.495</u>	<u>907.495</u>	<u>879.588</u>
		<u>907.495</u>	<u>907.495</u>	<u>879.588</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	138.026	138.026	129.846
	Vandafgift	44.287	44.052	41.166
	Forsikringer og kontingenter	43.527	43.370	43.631
	EI	-2.519	10.000	11.769
	Ejendomsservice	47.416	40.125	37.211
	Renovation og renholdelse	44.066	44.066	37.075
2	Kontorhold, gebyrer m.v.	18.221	31.750	14.143
	Administrationshonorar	51.500	51.499	51.500
	Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	23.000	19.806
	Andelsboligens nøgletal i henhold til lovkrav	1.250	1.250	2.500
	Valuarrapport	8.744	0	0
3	Møder og beboerarrangementer	829	0	1.747
4	Reparation og vedligeholdelse	<u>70.402</u>	<u>70.000</u>	<u>32.988</u>
		<u>485.749</u>	<u>497.138</u>	<u>423.382</u>
	Resultat før finansielle poster	421.746	410.357	456.206
5	Finansielle indtægter	697	500	555
6	Finansielle omkostninger	<u>-371.689</u>	<u>-351.286</u>	<u>-352.442</u>
	Årets resultat	<u>50.754</u>	<u>59.571</u>	<u>104.319</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	1.944.542	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	27.885	0	0
	Overført restandel af årets resultat	<u>-1.921.673</u>	<u>59.571</u>	<u>104.319</u>
	Disponeret i alt	<u>50.754</u>	<u>59.571</u>	<u>104.319</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Aktiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen, matr. nr. 15AP, Sundbyvester		
7	Dagsværdi pr. 31. december 2014	<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
9	Antenneregnskab	12.610	27.430
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	21.779	0
	Mellemregning vedrørende handler	<u>1.920</u>	<u>360</u>
		<u>36.309</u>	<u>27.790</u>
	Aktier - Nordea	<u>21.297</u>	<u>21.327</u>
	Værdipapirer	<u>21.297</u>	<u>21.327</u>
10	Likvide beholdninger	<u>502.668</u>	<u>350.353</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>560.274</u>	<u>399.470</u>
	Aktiver i alt	<u>24.560.274</u>	<u>24.399.470</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Passiver	2014	2013
	Egenkapital		
11	Andelsindskud	324.076	324.076
	Reserver		
12	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	21.154.730	23.049.871
13	Overført resultat mv.	-9.234.561	-7.195.264
		<u>11.920.169</u>	<u>15.854.607</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
14	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.944.542	0
14	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	0
		<u>1.944.542</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>14.188.787</u>	<u>16.178.683</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	9.091.115	7.119.000
15	Markedsværdi af swapaftale	1.186.435	1.040.956
		<u>10.277.550</u>	<u>8.159.956</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Varmeregnskab	18.470	22.022
	Mellemregning med administrator	15	15
16	Øvrig gæld	75.452	38.794
		<u>93.937</u>	<u>60.831</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.371.487</u>	<u>8.220.787</u>
	Passiver i alt	<u>24.560.274</u>	<u>24.399.470</u>
1	Andelskroneberegning		
17	Eventualforpligtelse		
18	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2014

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffessummen	5.837.489
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2014	24.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013	19.700.000

Egenkapital jf. regnskabet 14.188.787

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -1.944.542

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	24.000.000	
Bogført værdi	<u>24.000.000</u>	<u>0</u>
		12.244.245

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	9.091.115	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>9.102.860</u>	<u>-11.745</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 12.232.500

Andelshavere antal kvm 1.631

Andelskroneværdi pr. 31. december 2014 pr. m² 7.500,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 7.500,00

Ejendommen er pr. 15. december 2014 vurderet af valuar Morten Ristock-Poulsen. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 4,18%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2014	kr.	7.500,00
Værdi pr. 31. december 2013	kr.	7.268,23
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	6.968,83
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	7.116,88
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	7.980,28

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2014	2014	2013
2.	Kontorhold og gebyrer			
	Administrator, porto og kopiering	3.917		1.756
	Gebyrer, PBS m.v.	2.367		1.665
	Internet og kontorhold	687		722
	Bestyrelsesgodtgørelse	10.000	12.500	10.000
	Øvrige administrationsomkostninger	1.250	19.250	0
		<u>18.221</u>	<u>31.750</u>	<u>14.143</u>
3.	Møder og beboerarrangementer			
	Generalforsamling og møder	829	0	1.747
		<u>829</u>	<u>0</u>	<u>1.747</u>
4.	Reparation og vedligeholdelse			
	Blikkenslager- / VVS-arbejder	2.688		601
	Maler	4.183		0
	Elektriker	46.497		10.418
	Varmeanlæg	6.660		11.601
	Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitek mv.	10.538		3.750
	Låseservice m.v.	-164		3.523
	Udvendig vedligeholdelse	0		2.690
	Småanskaffelser m.v.	0		405
	Budgetteret vedligeholdelse	0	70.000	0
		<u>70.402</u>	<u>70.000</u>	<u>32.988</u>
5.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter bank	33	500	31
	Indtægter værdipapirer	664	0	524
		<u>697</u>	<u>500</u>	<u>555</u>
6.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	86.640		77.953
	Renter swap-aftale	272.049		274.489
	Lånomkostninger	13.000		0
		<u>371.689</u>	<u>351.286</u>	<u>352.442</u>

Noter til årsrapporten

7. Ejendommen, matr. nr. 15AP, Sundbyvester, dagsværdi pr. 31. december 2014

	<u>Kostpris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.211.358	2.713.190	17.800	3.942.348
Tilgang	0	1.895.141	0	1.895.141
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>1.211.358</u>	<u>4.608.331</u>	<u>17.800</u>	<u>5.837.489</u>
Afskrivninger primo	371.229	2.603.190	17.800	2.992.219
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger ultimo	<u>371.229</u>	<u>2.603.190</u>	<u>17.800</u>	<u>2.992.219</u>
Opskrivninger primo	23.049.871	0	0	23.049.871
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>-1.895.141</u>	<u>0</u>	<u>-1.895.141</u>
Opskrivninger ultimo	<u>23.049.871</u>	<u>-1.895.141</u>	<u>0</u>	<u>21.154.730</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>23.890.000</u>	<u>110.000</u>	<u>0</u>	<u>24.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til vurdering af 15. december 2014 af ejendomsmægler og valuar Morten Ristock-Poulsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 19.700.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 4,18%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

8. Varmeregnskab

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Varmeudgifter	157.105	146.260
Indbetalt á conto	<u>-175.575</u>	<u>-168.282</u>
	<u>-18.470</u>	<u>-22.022</u>

Noter til årsrapporten

9. Antenneregnskab		
Saldo, den 1. januar 2014	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Udgifter YouSee	27.430	23.523
Indbetalt á conto	79.788	76.267
	<u>-94.608</u>	<u>-72.360</u>
	<u>12.610</u>	<u>27.430</u>
10. Likvide beholdninger		
Nordea, kassekredit 8200 101 996	121	121
Nordea 3491 571 046	379.913	350.232
Nordea, byggekonto	<u>122.634</u>	<u>0</u>
	<u>502.668</u>	<u>350.353</u>
11. Andelsindskud		
Andelsindskud	<u>324.076</u>	<u>324.076</u>
	<u>324.076</u>	<u>324.076</u>
12. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	23.049.871	18.675.370
Årets opskrivning	0	4.411.624
Årets nedskrivning	<u>-1.895.141</u>	<u>-37.123</u>
	<u>21.154.730</u>	<u>23.049.871</u>
13. Overført resultat mv.		
Værdiregulering swap-aftale, primo	-1.040.956	-1.433.084
Årets værdiregulering swap-aftale	<u>-145.479</u>	<u>392.128</u>
	<u>-1.186.435</u>	<u>-1.040.956</u>
Tidligere års resultat	-6.154.308	-6.189.425
Kursregulering af aktier	-30	5.299
Betalte prioritetsafdrag	27.885	0
Regulering af egenkapital ved ændring af indregningsprincip	0	-74.501
Overført restandel af årets resultat	<u>-1.921.673</u>	<u>104.319</u>
	<u>-8.048.126</u>	<u>-6.154.308</u>
	<u>-9.234.561</u>	<u>-7.195.264</u>

Noter til årsrapporten

14. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2014	2013
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	1.944.542	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>1.944.542</u>	<u>0</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

15. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-		Kursværdi
		restgæld	kurs	
1 Nordea (Obligationslån variabel rente)	7.119.000	7.119.000	100,1380	7.128.824
2 Nordea (Rentetilpasning)	1.972.115	1.964.078	100,5070	1.974.036
	<u>9.091.115</u>	<u>9.083.078</u>		<u>9.102.860</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritetsgæld
1 Nordea (Obligationslån variabel rente)	78.131	0	0
2 Nordea (Rentetilpasning)	8.509	27.885	65.762
	<u>86.640</u>	<u>27.885</u>	<u>65.762</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-
			tilpasning
1 Nordea (Obligationslån variabel rente)	23 år 3mdr.	5	-
2 Nordea (Rentetilpasning)	29 år 3mdr.	-	1/4-2015

Mellem andelsboligforeningen og Nordea er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 7.119.000, hvor det er foreningens "Nordea (Obligationslån med variabel rente)", der ligger bag aftalen. Tilpasningslånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,35% indtil 2019.

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
16. Øvrig gæld		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.202	16.488
Afsat revision	<u>21.250</u>	<u>22.306</u>
	<u>75.452</u>	<u>38.794</u>

17. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 9.102.860, er der stillet sikkerhed på kr. 9.319.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2014 på kr. 24.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut på balancedagen et indestående på kr. 502.668 er der tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 120.000 i andelsboligforeningens ejendom, med en bogført værdi på kr. 24.000.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Ved pantssikret gæld hæfter kun personligt og pro rata såfremt kreditor har taget forbehold herfor.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån sikret ved pant i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

18. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer registreret i BBR. Da foreningen anvender tidligere opmålte arealer, som afviger fra BBR er de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	18	1.486
B2	Erhvervsandele	2	155
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<hr/>	<hr/>
		20	1.641
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<hr/>	<hr/>
		20	1.641

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x		
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x		
C3	Som fordelingstal anvendes arealer i henhold til opmåling.				
D1	Stiftelsesår			1983	
D2	Ejendommens opførelsesår			1907	
	Hæftelser				
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			Nej	
E2					

F1 Anvendt vurderingsprincip Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2014

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.000.000	14.625
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.944.542	1.185
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,10%	

Eventualforpligtelser

- G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

18. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	553	553
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		553
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	70.402	8%
	Øvrige omkostninger	415.347	47%
	Finansielle poster, netto	370.992	42%
	Afdrag	27.885	3%
	I alt	<u>884.626</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100%</u>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	Forrige år <u>0</u>	Sidste år <u>64</u>
			I år <u>31</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:			
	Offentlig ejendomsvurdering	Kr. pr. kvm andel 12.005	Kr. pr. kvm total 12.005
	Valuarvurdering	14.625	14.625
	Anskaffessum (kostpris)	3.557	3.557
K1	Foreslået andelsværdi	7.454	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.979	
K3	Teknisk andelsværdi	13.433	
	Reserver uden for andelsværdi	1.185	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	44	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>44</u>	<u>20</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		57%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>0</u>
			I år <u>17</u>