

INDGÅET
27 JULI 2016

203

ADVISOR-REVISION
STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

A/B Abel Cathrines Gade 33

Abel Cathrines Gade 33
1654 København V
CVR-nr. 30 05 65 23

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Indholdsfortegnelse

	Side
Årsregnskabet's godkendelse	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse for året 2015/16.....	4 - 5
Balance pr. 30. juni 2016.....	6 - 7
Noter 1 - 12	8 - 10
Andelsværdiberegning - note 13	11 - 12
Nøgletal - note 14	13 - 15

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for andelsboligforeningen Abel Cathrinesgade 33 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 .

Andelsboligforeningens bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og udgifter samt alle aktiver og passiver er medtaget i regnskabet, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i regnskabet anførte.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10 / 8 2016

I bestyrelsen:



Mikkel Rasmussen

Kasper Ungstrup



Malene Juul Barfod

Administrator:

Torben BB Hansen
Vestegnens Boligadministration



Således godkendt på foreningens generalforsamling, den 10 / 8 2016

dirigent



Den uafhængige revisors erklæring

Til andelshaverne i A/B Abel Cathrines Gade 33

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en forening.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 og 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en forening.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

A/B Abel Cathrines Gade 33 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015/16, medtaget det af ledelsen udarbejdede resultatbudget for 2015/16. Resultatbudgettet, som det fremgår af årsregnskabet, har ikke været underlagt revision.

København Ø, den 11. juli 2016
Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Jahn Thorup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser.

Resultatopgørelsen

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/ forudbetalt boligafgift.

I finansieringsudgifterne er medtaget afdrag på prioritetsgælden, således at årsregnskabet afspejler den budgetmæssige realitet. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Ejendommen er optaget til dagsværdi (valuarvurdering).

Der afskrives ikke på ejendommen. Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for værdiforringelse

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender er optaget under hensyn til vurdering for eventuelle tab.

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgen

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

INDTÆGTER:	Note	Budget 2015/16 Ej revideret	2014/15
Boligafgift	851.135	851.135	831.635
Lejeindtægt, erhverv	145.046	145.045	127.045
Renteindtægter - bank m.v.	0	0	0
Indtægter i alt	996.181	996.180	958.680
UDGIFTER:			
Ejendomsomkostninger:			
Dagrenovation	24.707	25.667	25.045
Elektricitet	14.032	19.554	16.433
Ejendomsskatter	96.303	99.379	90.423
Ejendomsomkostninger i alt	135.042	144.600	131.901
Forsikringer m.v:			
Forsikringer	19.855	19.856	15.099
Forsikringer m.v. i alt	19.855	19.856	15.099
Renholdelse:			
Ejendomsservice/trappevask.....	56.328	33.936	40.039
Skorstensfejning	484	487	475
Glatførebekæmpelse	0	0	0
Renholdelse i alt	56.812	34.423	40.514
Vedligeholdelse:			
Vedligeholdelse	1	96.074	44.255
Vedligeholdelse i alt	96.074	44.255	83.894

Resultatopgørelse for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

UDGIFTER - fortsat:	Note	Budget 2015/16 Ej revideret	2014/15
Øvrige omkostninger:			
Administrationshonorar		27.159	26.678
Administrationshonorar, ekstraordinære ydelser		1.250	7.000
Fællesomkostninger gårdlaug		23.612	31.266
Revisionshonorar		12.500	11.625
Mægler		17.675	15.675
Møder og generalforsamling		6.987	6.694
Bestyrelsesudg., kopier, kontorart., porto og telefon ..		7.995	7.467
Godtgørelse bestyrelse		3.000	3.000
Øvrige omkostninger i alt		100.178	109.405
Finansieringsomkostninger:			
Prioritetsydelse	7	667.801	638.836
Heraf prioritetsafdrag	7	-444.197	-414.085
Rentebidrag, banker		0	28.161
Låneomkostninger m.v.		0	49.894
Øvrige omkostninger i alt		223.604	302.806
UDGIFTER I ALT		631.565	683.619
Driftsresultat.....		364.616	275.061
Prioritetsafdrag	7	-444.197	-414.085
Årets resultat før skat.....		-79.581	-139.024
Skat af årets resultat		-12.069	0
Årets resultat.....		-91.650	-139.024

Der foreslås overført til næste år.

Balance pr. 30. juni 2016

AKTIVER	Note	30/6 2016	30/6 2015
Anlægsaktiver:			
Ejendommen	2	<u>22.500.000</u>	<u>21.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.500.000</u>	<u>21.400.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende boligafgift m.v.		0	6.544
Varmeregnskab	8	4.743	15.616
Vandregnskab	9	3.289	4.213
Andre tilgodehavender		<u>22.209</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>30.241</u>	<u>26.373</u>
Likvide beholdninger		<u>291.528</u>	<u>416.290</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>321.769</u>	<u>442.663</u>
AKTIVER I ALT		<u>22.821.769</u>	<u>21.842.663</u>

Balance pr. 30. juni 2016

PASSIVER:	Note	30/6 2016	30/6 2015
Egenkapital:			
Andelskapital	3	361.600	361.600
Overført resultat.....	4	1.097.194	1.188.844
Opskrivning af ejendom	5	7.879.555	6.779.555
Akkumulerede prioritetsafdrag	6	1.415.941	971.744
Egenkapital i alt		<u>10.754.290</u>	<u>9.301.743</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld	7	11.976.126	12.420.323
Forudbetalt leje og deposita		75.409	75.409
Langfristet gæld i alt		<u>12.051.535</u>	<u>12.495.732</u>
Kortfristet gæld:			
Mellemregning administrator		1.504	23.188
Skyldige omkostninger	10	14.440	22.000
Kortfristet gæld i alt		<u>15.944</u>	<u>45.188</u>
Gæld i alt		<u>12.067.479</u>	<u>12.540.920</u>
PASSIVER I ALT		<u>22.821.769</u>	<u>21.842.663</u>
Pantsætninger og forpligtelser	11		

Noter

Note 1. Udvendig Vedligeholdelse	2015/16	Budget 2015/16	2014/15
VVS-arbejde.....	2.237	0	605
#####	31.904	0	11.044
Facadevinduer, døre og porte	0	0	520
Centralvarmeanlæg.....	1.990	0	33.256
Kældernedgang og omfangsdræn	15.769	0	0
Centraltagudsugningsmotor	0	0	2.000
Renholdelse fortov.....	6.411	6.471	6.310
Rottebekæmpelse og brandtilsyn.....	784	784	928
Graffiti.....	6.356	6.376	6.263
Renovering gårdhus.....	30.623	30.624	22.968
Udvendig vedligeholdelse	0	0	0
Vedligeholdelse i alt	96.074	44.255	83.894
Note 2. Ejendommens værdikonto			2014/15
Kostpris primo			14.620.445
Kostpris ultimo.....			14.620.445
Opskrivninger primo			6.779.555
Op- og nedskrivning af ejendom i regnskabsåret			1.100.000
Opskrivninger ultimo			7.879.555
Ejendommens værdi i alt			22.500.000
Offentlig ejendomsvurdering 2015.....			16.900.000
Note 3. Andelskapital			
Saldo primo			361.600
Tilgang andel			0
Andelskapital i alt			361.600
Note 4. Overført resultat			
Saldo primo			1.188.844
Overført af årets resultat.....			-91.650
Overført resultat i alt			1.097.194

Noter

Note 5. Opskrivning af ejendom

Saldo primo	6.779.555
Opskrivning i regnskabsåret	1.100.000
	<u>7.879.555</u>
Opskrivning af ejendom i alt	<u>7.879.555</u>

Note 6. Akkumulerede prioritetsafdrag

Saldo primo	971.744
Afdrag i regnskabsåret	444.197
	<u>1.415.941</u>
Akkumulerede prioritetsafdrag i alt	<u>1.415.941</u>

Note 7. Prioritetsgæld	Kurs	Renter kr.	Afdrag kr.	Nominel restgæld	Kursværdi kr.
Nykredit 3 % opr. 9.470.000					
14 år fuld støttet 4,5072 %.....	110,21	383.538	386.600	7.699.182	8.485.567
Fuld støttet lån.....		-383.538	-386.600	-7.699.182	-8.485.567
Nykredit 3 % opr. 2.832.000					
13,75 år delvist støttet 3,0048 %.	106,70	82.071	139.776	2.360.907	2.519.115
Delvis rentestøtte		-27.234			
Nordea 2 % opr. 1.239.000					
29,25 år 0,389872 %.....	101,19	11.952	39.527	1.182.720	1.196.801
Nordea 2 % opr. 9.281.000					
27,75 år 1,2237 %.....	102,68	156.815	264.894	8.432.499	8.658.178
Lånet skal rentetilpasses 1/4 2018					
		<u>223.604</u>	<u>444.197</u>	<u>11.976.126</u>	<u>12.374.094</u>

Note 8. Varmeregnskab

Vandudgift.....	73.871
A conto varmebidrag	-65.000
Afregning af årets regnskab.....	-4.128
	<u>4.743</u>
Vandregnskab i alt	<u>4.743</u>

Noter

Note 9. Vandregnskab	2015/16
A contobetaling indeværende år	-31.600
Løbende afgifter	34.892
Afregning af årets regnskab.....	-3
	<hr/>
Vandregnskab i alt	3.289
	<hr/>

Note 10. Skyldige omkostninger

Afsat ejendomsservice/trappevask.....	2.940
Skyldig revisor.....	11.500
	<hr/>
Skyldige omkostninger i alt	14.440
	<hr/>

Note 11. Pantsætninger og forpligtelser

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst pantebreve for i alt kr. 14.000.000, som ligger i depot i Nordea.

Note 12. Eventualforpligtelser

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for lejemål og erhvervslejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører, vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen, og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi

Iflg. "Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber", fastsættes en andels værdi iflg. bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den beregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 a:

Beregnet værdi pr. andelskrone i henhold til § 5 stk. 2, litra a i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

Egenkapital	10.754.290
Opskrivning ejendom tilbageført	-7.879.555
Kursregulering prioritetsgæld tilbageført	0
Reguleret egenkapital.....	<u>2.874.735</u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $2.874.735 / 361.600 = 7,95$

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 b:

Egenkapital		10.754.290
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Valuarvurdering af ejendommen.....	22.500.000	
Bogført værdi	<u>22.500.000</u>	0
Bogført prioritetsgæld	11.976.126	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>12.374.094</u>	<u>-397.968</u>
Reguleret egenkapital.....		<u>10.356.322</u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $10.356.322 / 361.600 = 28,6403$

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi fortsat

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:

Egenkapital		10.754.290
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Kontant ejendomsvurdering	16.900.000	
Bogført værdi	<u>22.500.000</u>	-5.600.000
Bogført prioritetsgæld	11.976.126	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>12.374.094</u>	<u>-397.968</u>
Reguleret egenkapital.....		<u>5.154.290</u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $5.154.290 / 361.600 = 14,2541$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen udgør 28,6403. Denne gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling 2016 og frem til næste ordinære generalforsamling i 2017.

Noter

Note 14. Nøgletal

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

Boligtype	Antal	M2
B1 Andelslejligheder	11	904
Erhvervslejemål (andel)	0	0
B4 Erhvervslejemål	1	120
Boliglejemål	0	0
B6 Antal i alt	12	1.024

Fordelingstal:	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			x
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift			x

D1 **Stiftet:** 2005

D2 **Ejendommens opførselsår:** 1889

E1 **Hæftelse:**

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, og som ikke forrentes jf. vedtægterne.

Medlemmerne hæfter alene solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld (også for lån ved ejerpantebreve), for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende jf. vedtægterne.

Panthaver har ikke taget forbehold herfor.

F1 **Anvendt vurderingsprincip:** **Valuarvurdering**

	Kr.	Kr. pr. m2 andel
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.500.000	24.889
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdien	0	0

Eventualforpligtelser:

G1 Vi har ikke modtaget oplysninger fra Statens Administration vedrørende offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G3 Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt.

Noter

Note 14. Nøgletal fortsat

Beregnete nøgletal for foreningen:		<u>Kr.</u>	
	Valuarvurdering	22.500.000	
	Offentlig ejendomsvurdering	16.900.000	
	Anskaffelsessum	14.620.445	
	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.745.710	
	Forslået andelsværdi til fordeling	10.356.322	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		<u>Kr. pr. m2 andel</u>	<u>Kr. pr. m2 total</u>
	Valuarvurdering	24.889	21.973
	Offentlig ejendomsvurdering	18.695	16.504
	Anskaffelsessum	16.173	14.278
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.993	12.993
K1	Forslået andelsværdi	11.456	11.456
K3	Teknisk andelsværdi	24.449	24.449
	Reserver uden for andelsværdi	0	0
		Totaler	Kr./pr. m2
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	851.135	942
H4	Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	145.046	160
	Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	0	0
	Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	Totaler	Pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	96.074	9
	Øvrige omkostninger	311.887	29
	Finansielle poster, netto	223.604	21
	Afdrag	444.197	41
			100
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter			85

Noter

Note 14. Nøgletal fortsat

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	318	269	356
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	33	82	94
M2	Vedligeholdelse genopretning reovering, gns. kr. pr. k	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	33	82	94
	Friværdi i ejendommen			<u>10.432.521</u>
	Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige v			
P				<u>46%</u>
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	381	404	434