

A/B Abel Cathrines Gade 33

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

Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015

Indholdsfortegnelse

	Side
Årsregnskabets godkendelse	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse for året 2014/15.....	4 - 5
Balance pr. 30. juni 2015.....	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 2014 - 30. juni 2015.

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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 .

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 24 / 8 2015

I bestyrelsen:



Pia Johansen



Kasper Ungstrup



Malene Juul Barfod

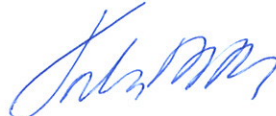
Administrator:

Torben BB Hansen
Vestegnens Boligadministration



Således godkendt på foreningens generalforsamling, den 24 / 8 2015

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 2014 - 30. juni 2015 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 den samlede 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 2014/15, medtaget det af ledelsen udarbejdede resultatbudget for 2014/15. Resultatbudgettet, som det fremgår af årsregnskabet, har ikke været underlagt revision.

København Ø, den 13. juli 2015
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 efterfølgende

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2014 - 30. juni 2015

INDTÆGTER:	Note	Budget 2014/15 Ej revideret	2013/14
Boligafgift	831.635	831.635	831.635
Lejeindtægt, erhverv	127.045	127.045	145.045
Renteindtægter - bank m.v.	0	0	0
Indtægter i alt	958.680	958.680	976.680
UDGIFTER:			
Ejendomsomkostninger:			
Dagrenovation	25.045	24.423	23.218
Elektricitet	16.433	15.019	16.944
Ejendomsskatter	90.423	87.618	85.022
Ejendomsomkostninger i alt	131.901	127.060	125.184
Forsikringer m.v:			
Forsikringer	15.099	15.099	14.818
Forsikringer m.v. i alt	15.099	15.099	14.818
Renholdelse:			
Ejendomsservice/trappevask.....	40.039	32.976	34.859
Skorstensfejning	475	469	464
Glatførebekæmpelse	0	0	6.049
Renholdelse i alt	40.514	33.445	41.372
Vedligeholdelse:			
Vedligeholdelse	1	83.894	44.542
Vedligeholdelse i alt	83.894	44.542	33.822

Resultatopgørelse for 1. juli 2014 - 30. juni 2015

UDGIFTER - fortsat:	Note	Budget 2014/15 Ej revideret	2013/14
Øvrige omkostninger:			
Administrationshonorar		26.678	26.207
Administrationshonorar, ekstraordinære ydelser		7.000	3.500
Fællesomkostninger gårdlaug		31.266	19.676
Revisionshonorar		11.625	11.000
Mægler		15.675	23.269
Møder og generalforsamling		6.694	467
Bestyrelsesudg., kopier, kontorart., porto og telefon ..		7.467	13.338
Godtgørelse bestyrelse		3.000	3.000
Øvrige omkostninger i alt		109.405	100.457
Finansieringsomkostninger:			
Prioritetsydelse.....	7	638.836	595.657
Heraf prioritetsafdrag	7	-414.085	-390.152
Renteudgifter, banker		28.161	44.663
Låneomkostninger m.v.		49.894	0
Øvrige omkostninger i alt		302.806	250.168
UDGIFTER I ALT		683.619	565.821
Driftsresultat.....		275.061	410.859
Prioritetsafdrag	7	-414.085	-390.152
Årets resultat.....		-139.024	20.707

Der foreslås overført til næste år.

Balance pr. 30. juni 2015

AKTIVER	Note	30/6 2015	30/6 2014
Anlægsaktiver:			
Ejendommen	2	<u>21.400.000</u>	<u>21.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.400.000</u>	<u>21.000.000</u>
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende boligafgift m.v.		6.544	0
Varmeregnskab	8	15.616	19.174
Vandregnskab.....	9	4.213	3.317
Mellemregning administrator		<u>0</u>	<u>377</u>
Tilgodehavender i alt		<u>26.373</u>	<u>22.868</u>
Likvide beholdninger		<u>416.290</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>442.663</u>	<u>22.868</u>
 AKTIVER I ALT		 <u>21.842.663</u>	 <u>21.022.868</u>

Balance pr. 30. juni 2015

PASSIVER:	Note	30/6 2015	30/6 2014
Egenkapital:			
Andelskapital	3	361.600	361.600
Overført resultat.....	4	1.188.844	1.327.868
Opskrivning af ejendom	5	6.779.555	6.379.555
Akkumulerede prioritetsafdrag	6	971.744	557.659
Egenkapital i alt		<u>9.301.743</u>	<u>8.626.682</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld	7	12.420.323	11.595.408
Forudbetalt leje og deposita		75.409	75.409
Langfristet gæld i alt		<u>12.495.732</u>	<u>11.670.817</u>
Kortfristet gæld:			
Nordea, 6882 183 252 (maks. 1.400.000).....		0	711.621
Mellemregning administrator		23.188	0
Skyldige omkostninger	10	22.000	13.748
Kortfristet gæld i alt		<u>45.188</u>	<u>725.369</u>
Gæld i alt		<u>12.540.920</u>	<u>12.396.186</u>
PASSIVER I ALT		<u>21.842.663</u>	<u>21.022.868</u>
Pantsætninger og forpligtelser	11		

Noter

Note 1. Udvendig Vedligeholdelse	2014/15	Budget 2014/15	2013/14
VVS-arbejde.....	605	0	0
Fortræppe og køkkentræppe	11.044	0	0
Facadevinduer, døre og porte	520	0	0
Centralvarmeanlæg.....	33.256	0	624
El-arbejde.....	0	0	4.865
Centraltagsudsugningsmotor	2.000	0	0
Renholdelse fortov.....	6.310	6.269	6.247
Rottebekæmpelse og brandtilsyn.....	928	699	699
Graffiti.....	6.263	6.152	6.075
Renovering gårdhus.....	22.968	30.624	15.312
Udvendig vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>798</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>83.894</u>	<u>44.542</u>	<u>33.822</u>
Note 2. Ejendommens værdikonto			2014/15
Kostpris primo			<u>14.620.445</u>
Kostpris ultimo.....			<u>14.620.445</u>
Opskrivninger primo			6.379.555
Op- og nedskrivning af ejendom i regnskabsåret			<u>400.000</u>
Opskrivninger ultimo			<u>6.779.555</u>
Ejendommens værdi i alt			<u>21.400.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2013.....			<u>16.900.000</u>
Note 3. Andelskapital			
Saldo primo			361.600
Tilgang andel			<u>0</u>
Andelskapital i alt			<u>361.600</u>
Note 4. Overført resultat			
Saldo primo			1.327.868
Overført af årets resultat.....			<u>-139.024</u>
Overført resultat i alt			<u>1.188.844</u>

Noter

Note 5. Opskrivning af ejendom

Saldo primo	6.379.555
Opskrivning i regnskabsåret	400.000
Opskrivning af ejendom i alt	6.779.555

Note 6. Akkumulerede prioritetsafdrag

Saldo primo	557.659
Afdrag i regnskabsåret	414.085
Akkumulerede prioritetsafdrag i alt	971.744

Note 7. Prioritetsgæld	Kurs	Renter kr.	Afdrag kr.	Nominel restgæld	Kursværdi kr.
Nykredit 3 % opr. 9.470.000					
15 år fuld støttet 4,5072 %.....	110,89	400.484	369.655	8.085.782	8.966.518
Fuld støttet lån.....		-400.484	-369.655	-8.085.782	-8.966.518
Nykredit 3 % opr. 2.832.000					
14,75 år delvist støttet 3,0048 %.	104,75	86.194	135.654	2.500.683	2.619.390
Delvis rentestøtte		-28.246			
Nordea 2 % opr. 1.239.000					
29,25 år 0,389872 %.....	99,50	5.195	16.753	1.222.247	1.216.139
Nordea 2 % opr. 9.281.000					
27,75 år 1,2237 %.....	102,91	161.608	261.678	8.697.393	8.950.286
Lånet skal rentetilpasses 1/4 2018					
		224.751	414.085	12.420.323	12.785.815

Note 8. Varmeregnskab

Vandudgift.....	53.953
A conto varmebidrag	-67.000
Afregning af årets regnskab.....	28.663
Vandregnskab i alt	15.616

Noter

Note 9. Vandregnskab	2013
A contobetaling indeværende år	-31.600
Løbende afgifter	53.291
Afregning af årets regnskab.....	<u>-17.478</u>
Vandregnskab i alt	<u><u>4.213</u></u>

Note 10. Skyldige omkostninger

Skyldig revisor 2013/14 og 2014/15.....	<u>22.000</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u><u>22.000</u></u>

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 erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig 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 erhvervmæssig 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

Ifølge "Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber", fastsættes en andels værdi ifølge 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	9.301.743	
Opskrivning ejendom tilbageført	-6.779.555	
Kursregulering prioritetsgæld tilbageført	0	
Reguleret egenkapital.....	2.522.188	

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $2.522.188 / 361.600 = 7,0055$

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 b:

Egenkapital	9.301.743	
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Valuarvurdering af ejendommen.....	21.400.000	
Bogført værdi	21.400.000	0
Bogført prioritetsgæld	12.420.323	
Prioritetsgæld kursværdi	12.785.815	-365.492
Reguleret egenkapital.....	8.936.251	

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $8.936.251 / 361.600 = 24,7131$

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi fortsat

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:

Egenkapital		9.301.743
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Kontant ejendomsvurdering	16.900.000	
Bogført værdi	<u>21.400.000</u>	-4.500.000
Bogført prioritetsgæld	12.420.323	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>12.785.815</u>	<u>-365.492</u>
Reguleret egenkapital.....		<u><u>4.801.743</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $4.801.743 / 361.600 = 13,2792$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen udgør 24,7131. Denne gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling 2015 og frem til næste ordinære generalforsamling i 2016.

Noter

Note 14. Nøgletal

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

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

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

Stiftet: 2005

Ejendommens opførselsår: 1889

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 sikret ved ejerantebreve), for så vidt pantaverne har taget forbehold i så henseende jf. vedtægterne.

Panthaver har ikke taget forbehold herfor.

Anvendt vurderingsprincip:

Valuarvurdering

	<u>Kr.</u>	<u>Kr. pr. m2 andel</u>
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.400.000	23.673
Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
Reserver i procent af ejendomsværdien	0	0

Eventualforpligtelser:

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

Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt.

Noter

Note 14. Nøgletal fortsat

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr.		
Valuarvurdering	21.400.000		
Offentlig ejendomsvurdering	16.900.000		
Anskaffelsessum	14.620.445		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.098.257		
Forslået andelsværdi til fordeling	8.936.251		
Reserver uden for andelsværdi	0		
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
		andel	total
Valuarvurdering	23.673	20.898	
Offentlig ejendomsvurdering	18.695	16.504	
Anskaffelsessum	16.173	14.278	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.383	13.383	
Forslået andelsværdi	9.885	9.885	
Teknisk andelsværdi	23.268	23.268	
Reserver uden for andelsværdi	0	0	
	Totaler	Kr./pr. m2	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	831.635	920	
Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	127.045	141	
Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	0	0	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	Totaler	Pct.	
Vedligeholdelsesomkostninger	83.894	8	
Øvrige omkostninger	296.919	27	
Finansielle poster, netto	302.806	28	
Afdrag	414.085	38	
		100	
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter			87

Noter

Note 14. Nøgletal fortsat

	Forrige år	Sidste år	I år
Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	71	401	269
	Forrige år	Sidste år	I år
Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	36	33	82
Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	0	0	0
Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	36	33	82
Friværdi i ejendommen			8.859.080
Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			41%
	Forrige år	Sidste år	I år
Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	164	381	404