



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B SKOVBO 02

ÅRSRAPPORT

2014

12. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 13/11 2015

Vedtaget andelskrone - se referat

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors erklæring	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-20
Andelskroneberegning	20
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Skovbo 02 Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9 2770 Kastrup Ejendom: Matr.nr. 1CM Kastrup By, Kastrup CVR-nr.: 26 95 23 95 Stiftet: 28. november 2002 Hjemsted: Kastrup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kaj Christensen, formand Palle Rasmussen Henrik Zeymer
Administrator	By & Bolig Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N Telefon 35 35 75 03 Birgit Kornum
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Kristina Ørbæk Skudstrup
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Taastrup Hovedgade 50 2630 Taastrup

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for A/B Skovbo 02.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2015

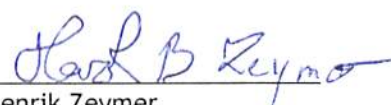
Bestyrelse:



Kaj Christensen
Formand



Palle Rasmussen



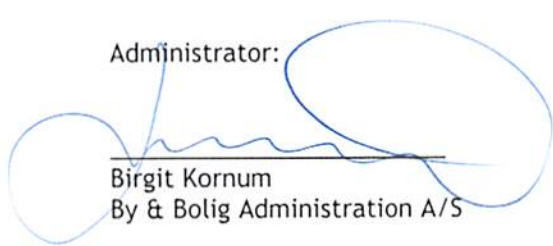
Henrik Zeymer

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Skovbo 02 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014.

København, den 6. marts 2015

Administrator:



Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Skovbo 02

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Skovbo 02 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 vores revision 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 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 6. marts 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jesper Buch'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Skovbo 02 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	12	682,00
Udlejede lejligheder.....	2	138,00
Andelserhverv.....	2	241,00
	16	1.061,00
Grundareal i m ²		370,00
	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Nøgletal		
Offentlig ejendomsvurdering.....	17.118	14.892
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.345	7.259
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	7.425	
Foreslået andelsværdi.....	9.244	
Reserver uden for andelsværdi.....	0	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		616
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		524
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		1.119
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		2%
Øvrige omkostninger.....		41%
Finansielle poster, netto.....		43%
Afdrag.....		14%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		89%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2010 = index 100).....	104	104	104	102	100
Antal resterende lejelejligheder.....	2	2	2	2	2
Andelskrone.....	18,49	20,05	20,05	20,37	9,46
Vedtaget på generalforsamlingen.....		20,05	20,05	20,37	9,46

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9, 2770 Kastrup.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende på trods af underskud. Der er i året foretaget planlagt vedligeholdelse for i alt tkr. 975, hvilket medvirker til årets underskud på tkr. 682.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Skovbo 02 for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2014 kr.	Regnskab 2013 tkr.	(ej revideret) Budget 2014 tkr.
Boligafgift.....	1	689.347	690	690
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		72.258	72	73
Andre indtægter.....	2	13.585	15	0
INDTÆGTER I ALT.....		775.190	777	763
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-62.680	-64	-67
Forbrugsafgifter.....	4	-43.168	-58	-62
Renholdelse.....	5	-43.000	-41	-41
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-12.461	-13	-201
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	7	-974.500	0	0
Foreningsomkostninger.....	8	-78.839	-69	-70
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-5.934	-6	-6
OMKOSTNINGER I ALT.....		1.220.582	251	447
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		-445.392	526	316
Finansielle indtægter.....		0	0	1
Prioritetsgæld.....	12	-236.995	-242	-237
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-236.995	-242	-236
RESULTAT FØR SKAT.....		-682.387	284	80
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-682.387	284	80
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		79.874	78	80
Anvendt af tidligere års overskud.....		-762.261	206	0
I ALT.....		-682.387	284	80

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Grunde og bygninger.....		15.800.000	15.800
Materielle anlægsaktiver.....	9	15.800.000	15.800
ANLÆGSAKTIVER.....		15.800.000	15.800
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		49.137	6
Periodeafgrænsningsposter.....	10	22.948	22
Tilgodehavender.....		72.085	28
Likvide beholdninger.....		76.369	823
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		148.454	851
AKTIVER.....		15.948.454	16.651

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Andelskapital.....		461.500	462
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		8.097.807	8.098
Overført resultat.....		387.484	585
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	11	8.946.791	9.145
Hensat til modernisering.....		0	485
EGENKAPITAL.....		8.946.791	9.630
Prioritetsgæld.....	12	6.832.022	6.912
Indvendig vedligeholdelse.....	13	51.031	45
Forudbetalt leje og deposita.....		8.714	9
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.891.767	6.966
Skyldige omkostninger.....	14	53.496	35
Varmeregnskab.....	15	56.400	20
Kortfristede gældsforpligtelser.....		109.896	55
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.001.663	7.021
PASSIVER.....		15.948.454	16.651
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelskroneberegning	19		

NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
Boligafgift			1
Andelsboligafgift.....	419.772	420	
Boligafgift, erhverv.....	269.575	270	
	689.347	690	
Andre indtægter			2
Individuelle forbedringer.....	146	0	
Reklameplads.....	13.439	13	
Andre indtægter.....	0	2	
	13.585	15	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	40.723	41	
Bygningsforsikring.....	14.577	16	
Forsikring, bestyrelse.....	3.816	4	
Forsikring, vicevært.....	1.182	1	
Glasforsikring.....	2.382	2	
	62.680	64	
Forbrugsafgifter			4
Renovation.....	16.856	16	
Vandafgift.....	21.267	37	
Elektricitet.....	5.045	5	
	43.168	58	
Renholdelse			5
Ejendomsservice og trappevask.....	40.500	41	
Snerydning.....	2.500	0	
	43.000	41	
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager.....	2.407	4	
Kloak.....	6.533	7	
Maler.....	506	1	
Låseservice.....	3.015	1	
	12.461	13	

NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
Vedligeholdelse, genopretning og reovering			7
Murer.....	667.694	0	
Tømrer/snedker.....	63.467	0	
Facadeisolering.....	147.216	0	
Kloak.....	96.123	0	
	974.500	0	
Foreningsomkostninger			8
Administrationshonorar.....	35.485	35	
Revisionshonorar.....	19.000	18	
Særligt revisionshonorar for nøgletalsoplysninger.....	0	3	
Kontingent ABF.....	2.425	2	
Porto og gebyrer.....	1.793	2	
PBS, Lønservice og diverse gebyrer.....	1.143	1	
Honorar, varmeregnskab.....	8.541	8	
Administrationshonorar, ekstraordinært.....	7.750	0	
Kontorartikler m.v.....	610	0	
Diverse.....	2.092	0	
	78.839	69	
Materielle anlægsaktiver			9
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....		7.702.193	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2014.....		7.702.193	
Opskrivninger 1. januar 2014.....		8.097.807	
Årets opskrivninger.....		0	
Opskrivninger 31. december 2014.....		8.097.807	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		15.800.000	
	2014 kr.	2013 tkr.	
Periodeafgrænsningsposter			10
Forsikringer.....	21.115	20	
Kontingent, ABF.....	1.833	2	
	22.948	22	

NOTER

Egenkapital	11
-------------	----

	Andelskapital	Reserve for ejendoms- opskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	461.500	8.097.807	584.540	9.143.847
Forslag til årets resultatdisponering			-762.261	-762.261
Afdrag på prioritetsgæld.....			79.874	79.874
Overført fra andre reserver			485.331	485.331
Egenkapital 31. december 2014.....	461.500	8.097.807	387.484	8.946.791

Prioritetsgæld	12
----------------	----

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 3%.....	3.894.000	3.815.896	79.874	148.160	3.736.022	3.879.091
BRF rt. tilpas.....	3.096.000	3.096.000	0	88.835	3.096.000	3.367.124
		6.911.896	79.874	236.995	6.832.022	7.246.215

BRFkredit 3% kontantlån har en restløbetid på 28 år med en rente på 3,31%.

BRFkredit rentetilpasningslån har en restløbetid på 27 år med en aktuel rente på 2,27%. Lånet skal rentetilpasses pr. 31. december 2022.

Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.

	2014 kr.	2013 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Saldo 1. januar	45.097	45
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	5.934	6
	51.031	51
Anvendt.....	0	-6
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	51.031	45

NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			14
BDO.....	19.000	21	
Tilbagebetaling boligafgift.....	27.573	2	
Diverse.....	6.923	12	
	53.496	35	
Varmeregnskab			15
Indbetalt aconto beboere.....	-80.652	-81	
Afholdte varmeudgifter.....	24.252	61	
	-56.400	-20	
Eventualposter mv.			16
Eventualforpligtelser			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.</p>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			17
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 400.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2014		31-12-2013	31-12-2012
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	12	682	682
B2	Erhvervsandele	2	241	241
B3	Boliglejemål	2	138	138
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0
B6	Ialt	16	1.061	1.061

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
	15.800.000	14.892	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		
	0	0	
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		
	0		

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	
		<input checked="" type="checkbox"/>

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	747		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	78		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-330	308	-739

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	9.244
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.425
K3	Teknisk andelsværdi	16.669

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	235	11	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	918
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	235	11	930

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	56%		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	89	85	87

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 8.946.791.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	7.702.193
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	15.800.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien pr. 1. oktober 2013 kan herefter opgøres således:

	2014 kr.	2013 tkr.
Bogført egenkapital 31. december 2014.....	8.946.791	9.144
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2013.....	15.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>15.800.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	7.246.215	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>6.832.022</u>	111
Foreningens formue 31. december 2014.....	8.532.598	9.255

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{8.532.598 \times \text{andelsindskud}}{461.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 18,49. Andelsindskuddet udgør kr. 500 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2015 kr.	Regnskab 2014 kr.
Andelsboligafgift.....	420.000	419.772
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	73.000	72.258
Boligafgift, erhverv.....	270.000	269.575
Reklameplads.....	0	13.439
Øvrige indtægter.....	0	146
Indtægter i alt.....	763.000	775.190
Ejendomsskat.....	-44.000	-40.723
Bygningsforsikring.....	-16.000	-14.577
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-3.816
Forsikring, vicevært.....	-1.000	-1.182
Glasforsikring.....	-3.000	-2.382
Renovation.....	-18.000	-16.856
Vandafgift.....	-25.000	-21.267
Elektricitet.....	-6.000	-5.045
Ejendomsservice og trappevask.....	-41.000	-40.500
Snerydning.....	-3.000	-2.500
Vedligeholdelse, løbende.....	-206.000	-12.461
Facaderenovering.....	0	-974.499
Administrationshonorar.....	-36.000	-35.485
Administrationshonorar, ekstraordinært.....	0	-7.750
Revisionshonorar.....	-19.000	-19.000
Kontingent ABF.....	-3.000	-2.425
Honorar, varmeregnskab.....	-9.000	-8.541
Øvrige administrationsomkostninger.....	-2.000	-1.794
Kontorartikler m.v.....	-1.000	-610
PBS, Lønservice og diverse gebyrer.....	-1.000	-1.143
Diverse.....	-3.000	-2.092
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-6.000	-5.934
Finansielle indtægter.....	1.000	0
Prioritetsrenter.....	-234.000	-236.995
Udgifter i alt.....	680.000	1.457.577
ÅRETS RESULTAT.....	83.000	-682.387
Afdrag på prioritetsgæld.....	-83.000	-79.874
Nettoresultat.....	0	-762.261
Likviditetsforskydning.....	0	
Likvid beholdning, primo.....	38.558	
Likvid beholdning, ultimo.....	38.558	