



Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24 / Kirkegårdsvej 1-5

Øresundsvej 22-24 / Kirkegårdsvej 1-5, 2300 København S

Årsrapport for året 2015

Administrator:
Nord Ejendomsadministration ApS
Kildebakken 1
2860 Søborg

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe Horwath - statsautoriserede revisorer

Revisionsfirmaet
Henrik Holmstrøm Degn

Vigerslevvej 131
2500 Valby

Tel: 3630 2211
Fax: 3644 0267

post@revisordegn.dk
www.revisordegn.dk

CVR-nummer: 3000 2644
Danske Bank: 3350 10202450

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24 / Kirkegårdsvej 1-5 CVR-nr.: 31 70 24 53 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Øresundsvej 22-24 / Kirkegårdsvej 1-5 2300 København S
Ejendommen	Matr. nr. 76A, Sundbyøster
Bestyrelse	Martin Hedegaard (formand) Bent Skovgaard Torsten Israelsen Fatih Sarac Peter Andersen
Administrator	Nord Ejendomsadministration ApS Kildebakken 1 2860 Søborg Tlf.: 3957 0020
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe Horwath statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24 / Kirkegårdsvej 1-5 for året 2015.

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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Søborg, den 7/4 2016

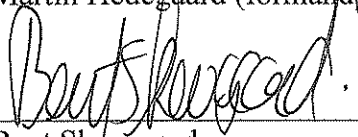
Administrator:

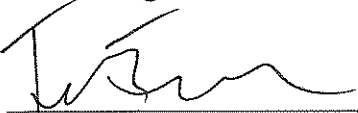

 Nord Ejendomsadministration
 Kildebakken 1
 2860 Søborg
 Tlf. 39570020
 Nord Ejendomsadministration ApS


København, den 7/4 2016


I bestyrelsen:


 Martin Hedegaard (formand)


 Bent Skovgaard


 Torsten Israelsen


 Fatih Sarac


 Peter Andersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24 / Kirkegårdsvej 1-5

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24 / Kirkegårdsvej 1-5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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. 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 baggrund 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, at 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.

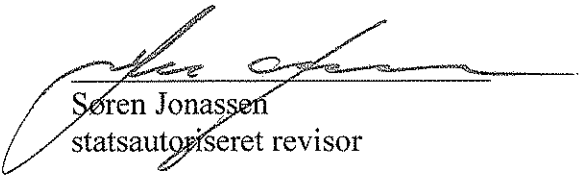
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

København, den 15. februar 2016

Crowe Horwath


Søren Jonassen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Øresundsvej 22-24 / Kirkegårdsvej 1-5 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid med efterfølgende principper:

Stiftelsesomkostninger - 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2015

		2014
		<u>1.000 kr.</u>
<u>Indtægter</u>		
Boligafgifter	2.428.897	2.317
Husleje, beboelse	323.169	377
Husleje, erhverv	322.678	321
Fællesudgifter, taglejligheder	137.820	138
Leje, kælder	6.000	6
Tomgangsleje	- 4.158	- 37
Renteindtægter	1.310	4
Diverse	<u>0</u>	<u>10</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>3.215.716</u>	<u>3.136</u>
<u>Omkostninger</u>		
Renteomkostninger m.v.:		
Prioritetsrenter	1.441.748	1.656
Bankrenter	<u>589</u>	<u>0</u>
	1.442.337	<u>1.656</u>
Driftsomkostninger:		
Ejendomsskat incl. renovation	206.959	204
Forsikringer	37.387	37
Vand	122.498	116
Elektricitet og gas	18.786	15
Ejendommens varmeandel	9.163	2
Viceværtsservice incl. trappevask	<u>139.038</u>	<u>121</u>
	533.831	<u>495</u>
Vedligeholdelse	note 1	<u>77.246</u>
Administrationsomkostninger:		
Administrationshonorar	84.324	84
Revisionshonorar	19.500	24
Varme- og vandregnskabshonorar	10.566	23
Gebyrer m.v.	22.690	7
Mægler- / vurderingshonorar	0	11
Bestyrelsesgodtgørelse	3.250	3
IT-omkostninger	2.040	2
Diverse	<u>1.475</u>	<u>1</u>
	143.845	<u>155</u>
Afskrivning, stiftelsesomkostninger	<u>45.120</u>	<u>45</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>2.242.379</u>	<u>2.556</u>
<u>Året resultat</u>	<u>973.337</u>	<u>580</u>

Balance pr. 31. december 2015AktiverAnlægsaktiver

Ejendommen:

Bogført værdi pr. 31. december 2015 note 2 55.427.400

Stiftelsesomkostninger:

Saldo pr. 1. januar 2015 135.360

Afskrivning, 10% af kr. 451.200 45.120 90.240Anlægsaktiver i alt 55.517.640Omsætningsaktiver

Tilgodehavende boligafgifter m.v. 13.694

Øvrige tilgodehavender 9.131

Periodeafgrænsningsposter 34.676

Indestående, Grundejernes Investeringsfond 101.916

Handelsbanken, konto nr. 6486 2005150 522.536Omsætningsaktiver i alt 681.953Aktiver i alt 56.199.593

Balance pr. 31. december 2015PassiverEgenkapital

Andelskapital:

Saldo pr. 1. januar 2015	625.125	
Tilgang i 2015	<u>31.800</u>	656.925

Overført resultat m.v.:

Saldo pr. 1. januar 2015	2.383.188	
Tilgang ved salg af andel nr. 26 og 32	146.990	
Årets resultat	<u>973.337</u>	<u>3.503.515</u>

<u>Egenkapital i alt</u>		<u>4.160.439</u>
--------------------------------	--	------------------

Gældsforpligtelser

Mellemregning ved andelsoverdragelser		70.147
Mellemregning med administrator		1.500
Varmeafregning 2014/2015		75.960
Varmeregnskab 2015/2016:		
Indtægter	81.120	
Omkostninger	<u>69.662</u>	11.458
Depositum og forudbetalt husleje		279.588
Skyldige omkostninger	note 3	76.338
Prioritetsgæld	note 4	<u>51.524.163</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>52.039.154</u>

<u>Passiver i alt</u>		<u>56.199.593</u>
-----------------------------	--	-------------------

Eventualforpligtelser m.v.	note 5	
---------------------------------	--------	--

Noter til årsrapporten for 2015

		2014
		<u>1.000 kr.</u>
Note 1. Vedligeholdelse		
Maler	12.000	0
Murer (selvrisiko vedr. port)	3.634	0
Tømrer	4.125	0
Låseservice	0	1
Elektriker	0	37
VVS	33.947	80
Udskiftning af faldstamme	18.265	0
Udskiftning af varmemålere	0	75
Skadedyrsbekæmpelse	3.311	0
Diverse vedligeholdelse og materialer	<u>1.964</u>	<u>12</u>
	<u>77.246</u>	<u>205</u>

Note 2. Ejendommen

Ejendommens anskaffelsessum:	
Saldo pr. 1. januar 2015	<u>55.427.400</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2015	<u>55.427.400</u>

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 52.000.000 og er ikke ændret siden.

Note 3. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar incl. kopiering	20.375
Afsat varmemålere, rest	34.890
Ejendomsservice	13.813
Anden gæld	<u>7.260</u>
	<u>76.338</u>

Note 4. Prioritetsgæld

	<u>Nominal</u>	<u>Kursværdi</u>
	<u>restgæld</u>	
1) Handelsbanken - 3,5% - tilpasningslån - restløbetid ca. 20 år	25.724.163	25.724.163
2) Pantebrev - 2% - restløbetid 29 år	11.000.000	11.000.000
3) Pantebrev - 2% - restløbetid 29 år	<u>14.800.000</u>	<u>14.800.000</u>
	<u>51.524.163</u>	<u>51.524.163</u>

Årets ordinære afdrag udgør kr. 875.837.

- 1) Næste rentetilpasning pr. 01.01.2020
- 2) Renten stiger til 4% i 2020. Lånet er afdragsfrit indtil 2025
- 3) Renten stiger til 4% i 2020. Lånet er afdragsfrit indtil 2025

Noter til årsrapporten for 2015

Note 5. Eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelse

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 11 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed forsat.

Ophørsskatten opgøres først når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, det vil sige i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør.

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

Som følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de på nuværende tidspunkt solgte 16 lejelejligheder/erhvervslejemål, som foreningen eventuelt har solgt siden den 19. maj 1994.

Note 6. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2015 er efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2 a i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved ejendommens anskaffelsespris:

Egenkapital ifølge regnskab	4.160.439
-----------------------------------	-----------

Andelsværdi pr. andelskrone: $4.160.439 / 656.925 = \underline{6,33}$

Andelsværdien pr. m² blev på seneste ordinære generalforsamling den 15.04.2015 vedtaget til kr. 4,81.

Noter til årsrapporten for 2015Note 7. Andelsværdi pr. andel

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>BBR-areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
4	Øresundsvej 22, 1. th.	87	26.100	165.296
5	Øresundsvej 22, 2.	140	42.000	265.994
7	Øresundsvej 22, 3. tv.	53	15.900	100.698
8	Øresundsvej 22, 3. th.	87	26.100	165.296
9	Øresundsvej 22, 4. tv.	53	15.900	100.698
10	Øresundsvej 22, 4. th.	87	26.100	165.296
12	Øresundsvej 24, st. th.	52	15.600	98.798
13	Øresundsvej 24, 1. tv.	53	15.900	100.698
15	Øresundsvej 24, 2. tv.	53	15.900	100.698
16	Øresundsvej 24, 2. th.	52	15.600	98.798
17	Øresundsvej 24, 3. tv.	53	15.900	100.698
18	Øresundsvej 24, 3. th.	52	15.600	98.798
19	Øresundsvej 24, 4. tv.	53	15.900	100.698
20	Øresundsvej 24, 4. th.	52	15.600	98.798
21	Kirkegårdvej 1, st. tv.	51	15.300	96.898
22	Kirkegårdvej 1, st. th.	53	15.900	100.698
23	Kirkegårdvej 1, 1. tv.	51	15.300	96.898
26	Kirkegårdvej 1, 2. th.	53	15.900	100.698
27	Kirkegårdvej 1, 3. tv.	51	15.300	96.898
29	Kirkegårdvej 1, 4. tv.	51	15.300	96.898
30	Kirkegårdvej 1, 4. th.	53	15.900	100.698
31	Kirkegårdvej 3, st. tv.	53	15.900	100.698
32	Kirkegårdvej 3, st. th.	53	15.900	100.698
33	Kirkegårdvej 3, 1. tv.	53	15.900	100.698
34	Kirkegårdvej 3, 1. th.	53	15.900	100.698
35	Kirkegårdvej 3, 2. tv.	53	15.900	100.698
36	Kirkegårdvej 3, 2. th.	53	15.900	100.698
37	Kirkegårdvej 3, 3. tv.	53	15.900	100.698
39	Kirkegårdvej 3, 4. tv.	53	15.900	100.698
40	Kirkegårdvej 3, 4. th.	53	15.900	100.698
41	Kirkegårdvej 5, st.	82	24.600	155.797
42	Kirkegårdvej 5, 1. tv.	53	15.900	100.698
43	Kirkegårdvej 5, 1. th.	56	16.800	106.398
44	Kirkegårdvej 5, 2. tv.	53	15.900	100.698
46	Kirkegårdvej 5, 3. tv.	53	15.900	100.698
47	Kirkegårdvej 5, 3. th.	56	16.800	106.398
49	Kirkegårdvej 5, 4. th.	56	16.800	106.398
50	Kirkegårdvej 5A, baghuset (erhvervsandel) ...	110	4.125	26.124
		<u>2.286</u>	<u>656.925</u>	<u>4.160.439</u>

Noter til årsrapporten for 2015

Note 8. Nøgletal

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

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi i henhold til bekendtgørelsen. Jf. bekendtgørelsens § 3 stk. 1.

De anvendte referencer henviser til de anvendte i nøgleoplysningsskemaet, bilag 1 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31. december 2015.

Boligtype	Antal	Areal m²
B1 Andelsboliger	37	2.176
B2 Erhvervsandele	1	110
B3 Boliglejemål	8	424
B4 Erhvervslejemål	3	193
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6 I alt	49	2.903

Fordelingstal	BBR areal	Andet areal	Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Historisk fordeling og individuelle aftaler			
D1 Foreningens stiftelses år	2008			
D2 Ejendommens opførelses år	1898			
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Kr. 55.427.400	Kr. pr. m ² 19.093
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			0,00%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			Nej

Noter til årsrapporten for 2015

Note 8. Nøgletal (forsat)

	Totaler	Kr. pr. andels-m ²
H1 Boligafgift	2.517.731	1.101
H2 Erhvervslejeindtægter	336.330	147
H3 Boliglejeindtægter	292.688	128
	Forrige år	Sidste år
J Årets overskud	794.259	579.649
Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m ² (sidste 3 år)	364	266
	Kr. pr. andels-m²	I år
K1 Andelsværdi	1.820	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>22.466</u>	
K3 Teknisk andelsværdi	<u>24.286</u>	
	Forrige år	Sidste år
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	101	71
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	<u>101</u>	<u>71</u>
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		6%
	Forrige år	Sidste år
R Årets afdrag på gæld	0	0
Årets afdrag på gæld pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0
		875.837
		383