



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 HYRDEVANGEN

ÅRSRAPPORT

2014/15

19. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-22
Andelskroneberegning	22
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hyrdevangen Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17 2400 København NV
	Ejendom: Matr.nr. 631 Utterslev, København
	CVR-nr.: 19 97 99 70
	Stiftet: 3. april 1997
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Michael Laursen, formand Lisann Hansen Carsten Riis Tonny Rusbjerg Jonna Frederiksen
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 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014/15 for A/B Hyrdevangen.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. oktober 2015

Bestyrelse:

Michael Laursen
Formand

Lisann Hansen

Carsten Riis

Tonny Rusbjerg

Jonna Frederiksen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Hyrdevangen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014/15. 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. 30. juni 2015.

København, den 6. oktober 2015

Administrator:



Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Hyrdevangen

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, 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 ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse 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. 30. juni 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 23 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. oktober 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



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 Hyrdevangen 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.....	243	18.114,00
Udlejede lejligheder.....	33	2.420,00
Erhvervslejligheder.....	2	486,00
	278	21.020,00
Grundareal i m ²		15.638,00
Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.587	10.847
Valuarvurdering.....	16.222	13.980
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.703	7.500
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.951	
Foreslået andelsværdi.....	7.100	
Reserver uden for andelsværdi.....	295	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		667
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		746
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		685
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		41%
Øvrige omkostninger.....		22%
Finansielle poster, netto.....		25%
Afdrag.....		12%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		79%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2010/11 = index 100).....	110	108	105	103	100
Antal resterende lejelejligheder.....	33	36	37	41	44
Andelskrone.....	35,50	33,15	32,50	32,99	35,63
Vedtaget på generalforsamlingen.....		33,15	32,50	32,99	34,70

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17, 2400 København NV.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af låneomkostninger og kurstab i forbindelse med omlægning af lån. Udgiften hertil har udgjort tkr. 1.740, hvilket er udgiftsført i resultatopgørelsen, samt vedligeholdelsesandel af byggesag for tkr. 2.816.

Under hensyn til ovenstående anses årets resultat for tilfredsstillende.

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

Foreningen har efter regnskabsårets afslutning færdiggjort vinduesprojektet, som er finansieret ved kreditforeningslån og egenfinansiering. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Hyrdevangen for 2014/15 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, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteaftale).

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

BALANCEN

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.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Traktor.....	5	0%
Vaskeri.....	10	0%
Kameraovervågning.....	5	0%
Fitnesscenter.....	5	0%

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteaftale).

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. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter (renteaf tale)

Renteaf tale indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteaftaler indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteaftaler, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

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.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførelse.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2014/15 kr.	Regnskab 2013/14 tkr.	Budget 2014/15 tkr.
Andelsboligafgift.....		12.075.786	11.475	12.032
Lejeindtægt.....	1	2.891.865	2.860	2.680
Andre indtægter.....	2	230.682	271	250
INDTÆGTER I ALT.....		15.198.333	14.606	14.962
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-1.786.612	-1.776	-1.823
Forbrugsafgifter.....	4	-1.898.043	-1.816	-1.874
Renholdelse/gårdmandsløn.....	5	-1.350.626	-1.222	-1.286
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-2.366.148	-1.968	-1.898
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	7	-3.541.213	-639	-3.425
Vedligeholdelsesandel byggesag, 10%.....	11	-2.816.005	0	0
Foreningsomkostninger.....	8	-748.709	-816	-761
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	15	-104.955	-111	-110
Afskrivninger.....	12	-184.546	-185	-184
OMKOSTNINGER I ALT.....		14.796.857	8.533	11.361
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		401.476	6.073	3.601
Finansielle indtægter.....		17.405	8	10
Andre finansielle omkostninger.....	9	-1.740.462	-1	0
Prioritetsrenter.....	14	-3.707.570	-2.983	-4.182
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-5.430.627	-2.976	-4.172
RESULTAT FØR SKAT.....		-5.029.151	3.097	-571
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-5.029.151	3.097	-571
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.527.616	2.028	2.354
Overført resultat.....		-7.556.767	1.069	-2.925
I ALT.....		-5.029.151	3.097	-571

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....	10	291.896.689	257.252
Igangværende byggesager.....	11	0	26.748
Traktor.....	12	85.066	170
Vaskeri.....	12	737.795	837
Kameraovervågning.....	12	540.527	0
Fitnesslokale.....	12	674.989	0
Materielle anlægsaktiver.....		293.935.066	285.007
ANLÆGSAKTIVER.....		293.935.066	285.007
Mellemregning andelshavere.....		8.000	6
Forsikringsager.....		106.093	0
Periodeafgrænsningsposter.....		202.558	200
Driftsregnskab.....		66.660	28
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		56.823	45
Afdragsordninger.....		0	6
Øvrige tilgodehavender.....		32.600	0
Tilgodehavender.....		472.734	285
Kassebeholdning.....		0	12
Indestående i pengeinstitut.....		4.123.237	6.984
Likvide beholdninger.....		4.123.237	6.996
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.595.971	7.281
AKTIVER.....		298.531.037	292.288

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Andelskapital.....		3.622.800	3.579
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		134.246.068	124.946
Overført resultat.....		-11.418.538	-8.210
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	13	126.450.330	120.315
Andre reserver.....		5.345.206	6.500
EGENKAPITAL.....		131.795.536	126.815
Prioritetsgæld.....	14	160.529.620	160.343
Forudbetalt leje og deposita.....		2.410.599	2.325
Indvendig vedligeholdelse.....	15	785.520	685
Langfristede gældsforpligtelser.....		163.725.739	163.353
Forudbetalt boligafgift og leje.....		85.626	14
Skyldige omkostninger.....	16	1.588.082	810
Varmeregnskab.....		1.330.381	1.296
Kassebeholdning.....		5.673	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.009.762	2.120
GÆLDSFORPLIGTELSE		166.735.501	165.473
PASSIVER.....		298.531.037	292.288
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelskroneberegning	20		

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.	Note
Lejeindtægt			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.805.860	1.860	
Lejeindtægt, erhverv.....	753.077	721	
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....	332.928	308	
Tomgangsleje.....	0	-29	
	2.891.865	2.860	
Andre indtægter			2
Leje festlokale.....	25.236	42	
Salg af persienner og altankasser m.v.....	3.200	5	
Vaskeriindtægter.....	201.080	218	
Istandsættelse genudlejning.....	0	6	
Indgået på tidligere afskrevet debitorer.....	1.166	0	
	230.682	271	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	1.462.153	1.469	
Forsikringer.....	324.459	307	
	1.786.612	1.776	
Forbrugsafgifter			4
Vandafgift.....	904.324	899	
Elektricitet.....	374.981	332	
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	618.738	585	
	1.898.043	1.816	

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.	Note
Renholdelse/gårdmandsløn			5
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	411.761	323	
Vicevært, sociale udgifter og pension.....	833.042	818	
Containerliftleje.....	91.355	73	
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	6.591	6	
Diverse rengøringsartikler.....	7.877	2	
	1.350.626	1.222	
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager.....	207.939	128	
Tømrer og snedker.....	179.089	150	
Elektriker.....	347.349	213	
Maler.....	37.581	34	
Centralvarmeanlæg/ventilation/VVS.....	202.439	234	
Låseservice.....	79.416	76	
Vaskeriudgifter.....	124.366	139	
Murer.....	77.500	196	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	229.120	25	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	25.142	71	
Gartner.....	44.714	85	
Glarmester.....	8.568	1	
Skorstensfejer.....	-12.500	13	
Kloak.....	0	5	
Porttelefoner.....	131.397	167	
Småanskaffelser.....	32.749	20	
Elevatorservice.....	440.377	200	
Fællesarealer.....	180.283	176	
Antenne.....	608	7	
Hærværk og graffiti.....	13.704	20	
Skadedyr.....	14.542	4	
Selskabslokaler.....	1.765	4	
	2.366.148	1.968	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			7
Kloak.....	2.178.562	0	
Forskønnelse af haver og fællesanlæg.....	368.262	0	
Maling af kældre.....	439.500	0	
Ventiler, centralvarmeanlæg.....	441.008	0	
Udskiftning af nedløb.....	0	100	
Renovering af fælleareal.....	0	190	
Udskiftning af tablaer og alarmer, elevator.....	113.881	165	
Affaldsø.....	0	184	
	3.541.213	639	

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			8
Administrationshonorar, By & Bolig Administration A/S.....	461.797	458	
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	15.000	6	
Revisionshonorar, BDO.....	47.250	47	
Revisionshonorar nøgleoplysninger.....	0	3	
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	5.125	6	
Honorar for opstilling af regnskab.....	3.750	4	
Advokat.....	6.950	2	
Valuarvurdering.....	21.875	31	
Honorar, varmeregnskab.....	44.350	55	
Kontorudgifter m.v.	13.661	13	
PBS og Dataløn.....	23.850	23	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	25.465	20	
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	25.900	28	
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	31.235	100	
Fester m.v.....	16.162	4	
Porto og gebyrer.....	3.859	15	
Transport.....	1.540	1	
Fællesomkostninger, varme egne andele.....	940	0	
	748.709	816	
Andre finansielle omkostninger			9
Låneomkostninger og kurstab.....	1.740.462	0	
Kreditorrenter.....	0	1	
	1.740.462	1	
Grunde og bygninger			10
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2014.....		132.306.575	
Tilgang.....		25.344.046	
Afgang.....		0	
Kostpris 30. juni 2015.....		157.650.621	
Opskrivninger 1. juli 2014.....		124.945.503	
Årets opskrivninger.....		9.300.565	
Opskrivninger 30. juni 2015.....		134.246.068	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015.....		291.896.689	

Ejendommen er vurderet pr. 30. juni 2015 til kr. 293.850.000. Heri er der indregnet værdi af vaskeri, kameraovervågning og fitnesslokaler.

NOTER

	2015 kr.	Note		
Byggesag vedrørende vinduer og facader		11		
Entreprenøromkostninger.....	29.463.877			
Teknisk rådgivning.....	2.139.694			
Byggesagsadministration.....	1.204.550			
Bygherreomkostninger.....	661.930			
Tilskud fra vejdirektoratet.....	-5.310.000			
	28.160.051			
Overført til grunde og bygninger.....	-25.344.046			
Vedligeholdelsesandel, 10%.....	-2.816.005			
	-28.160.051			
Byggesag vedrørende vinduer og facader i alt.....	0			
 Materielle anlægsaktiver		12		
	Fitness- lokale	Kamera- overvågning	Vaskeri	Traktor
Kostpris 1. juli 2014.....	0	0	994.780	425.338
Tilgang.....	674.989	540.527	0	0
Afgang.....	0	0	0	0
Kostpris 30. juni 2015.....	674.989	540.527	994.780	425.338
Afskrivninger 1. juli 2014.....	0	0	157.507	255.204
Årets afskrivninger.....	0	0	99.478	85.068
Afskrivninger 30. juni 2015....	0	0	256.985	340.272
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015.....	674.989	540.527	737.795	85.066
 Egenkapital				13
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2014.....	3.578.800	124.945.503	-8.210.493	120.313.810
Forslag til årets resultatdisponering.....			-7.556.767	-7.556.767
Tillægsværdi nye andele.....	44.000		1.295.120	1.339.120
Afdrag på prioritetsgæld.....			2.527.616	2.527.616
Opskrivning af foreningens ejendom.....		9.300.565		9.300.565
Regulering af renteaftale.....			-628.808	-628.808
Overført fra andre reserver.....			1.154.794	1.154.794
Egenkapital 30. juni 2015.....	3.622.800	134.246.068	-11.418.538	126.450.330

NOTER

Note

Prioritetsgæld

14

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit var.....	60.000.000	60.000.000	0	486.165	60.000.000	60.000.000
Kontantlån 3,5%..	84.683.000	81.987.667	932.938	1.669.774	0	0
Kontantlån 3,5%..	24.923.000	24.711.432	233.430	513.726		
Kontantlån 2,5 %.	82.181.000		1.081.821	1.319.757	81.099.179	79.554.912
Kontantlån 2,5 %.	25.094.000		279.427	412.152	24.814.573	24.199.770
Renteloft.....		-9.016.643		343.491	-8.673.152	-8.673.152
Regulering, renteaftale.....		2.660.213		0	3.289.020	3.289.020
Offentligt tilskud.				-1.037.495		
		160.342.669	2.527.616	3.707.570	160.529.620	158.370.550

Lån 1: Obligationslånet fra Nykredit på tkr. 60.000 er et stående lån med en restløbetid på 25,25 år med en variabel, aktuel rente på 0,3675 %. Renten tilpasses kvartalsvis. Foreningen har indgået en renteloftaftale på prioritetslånet med hovedstol på tkr. 60.000. Renteloftet er fastsat til 4,50%. Aftalen har udløb 30. september 2040.

Lån 2: Kontantlån fra Nykredit på tkr. 84.683, er indfriet pr. 1. januar 2015.

Lån 3: Kontantlån fra Nykredit på tkr. 24.923, er indfriet pr. 1. januar 2015.

Lån 4: Kontantlån fra Nykredit på tkr. 82.181, lånet har en fast rente på 2,7704% med en restløbetid på 25,75 år.

Lån 5: Kontantlån fra Nykredit på tkr. 25.094, lånet har en fast rente på 2,824% med en restløbetid på 28,75 år.

	2015 kr.	2014 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Saldo 1. juli.....	685.089	709
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	104.955	111
	790.044	820
Anvendt.....	-4.524	-104
Indtægtsført ved salg af lejlighed.....	0	-31
	-4.524	-135
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	785.520	685

15

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			16
BDO.....	76.885	61	
Orbicon.....	234.212	0	
Per Aarsleff A/S.....	200.063	0	
Gartneren i Byen ApS.....	368.262	0	
Peteknik ApS.....	220.759	20	
Smedefirmaet Nordjyden.....	123.250	23	
Casper Maler ApS.....	152.000	0	
Feriepengeforpligtelse.....	95.776	96	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	27.953	21	
Combi, rengøring.....	20.594	21	
DONG Energy.....	17.720	0	
Brandts VVS ApS.....	17.620	19	
Helges Pølser.....	9.625	0	
Skou Gruppen A/S.....	8.568	6	
Mellemregning, administrator.....	4.025	32	
Ribo ApS.....	3.781	0	
BWT HOS ApS.....	2.505	2	
Carl Ras A/S.....	2.160	3	
Minol.....	1.452	0	
Otis A/S.....	872	3	
By & Bolig Administration A/S.....	0	340	
Bravida.....	0	1	
Flemming Carlsen ApS.....	0	9	
Helsingør Maskinforretning.....	0	13	
Københavns Energi, el.....	0	3	
Electrolux.....	0	4	
Jonna Frederiksen.....	0	10	
Elecom ApS.....	0	57	
Olsson Byg ApS.....	0	60	
MasterTjek.....	0	6	
	1.588.082	810	

Eventualposter mv.

17

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.700.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2015		30-6-2014	30-6-2013
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	243	18.114	17.894	17.814
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	33	2.420	2.640	2.720
B4 Erhvervslejemål	2	486	486	486
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 Ialt	278	21.020	21.020	21.020

	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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
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	293.850.000	13.980	
F3	5.345.206	254	
	%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2	

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

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

19

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	669
H2 Erhvervslejeindtægter	42
H3 Boliglejeindtægter	97

	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-8	173	-278

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	7.100
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.951
K3 Teknisk andelsværdi	16.051

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	97	94	113
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	4	30	302
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	101	124	415

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	43%
---	-----

	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	91	113	140

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

20

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 126.450.330.

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 10).....	157.650.620
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	293.850.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	228.000.000

Ejendommen blev den 25. august 2015 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Valuaren til en kontant handelspris på kr. 293.850.000, pr. 30. juni 2015.

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 handelsværdien som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2015.....	126.450.330
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	293.850.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>293.850.000</u>
	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	158.370.550
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>160.529.620</u>
	2.159.070
Foreningens formue pr. 30. juni 2015.....	128.609.400

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:

$$\frac{128.609.400 \times \text{andelsindskud}}{3.622.800}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 35,50. Andelsindskuddet udgør kr. 200 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. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2015/16 kr.	Regnskab 2014/15 kr.
Andelsboligafgift.....	12.247.000	12.075.786
Lejeindtægt.....	1.788.000	1.805.860
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....	300.000	332.928
Lejeindtægt, erhverv.....	755.000	753.077
Vaskeriindtægter.....	200.000	201.080
Andre indtægter.....	25.000	28.660
Indtægter i alt.....	15.315.000	15.197.391
Ejendomsskat.....	-1.535.000	-1.462.153
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	-625.000	-618.738
Vandafgift.....	-889.000	-904.324
Elektricitet.....	-386.000	-374.981
Forsikringer.....	-333.000	-324.459
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	-424.000	-411.761
Vicevært, sociale udgifter og pension.....	-880.000	-833.042
Containerliftleje.....	-94.000	-91.355
Diverse rengøringsartikler.....	-9.000	-7.877
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	-7.000	-6.591
Vedligeholdelse, løbende.....	-2.045.000	-2.366.148
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	-3.541.213
Vedligeholdelsesandel byggesag, 10%.....	0	-2.816.005
Administrationshonorar, By & Bolig Administration A/S.....	-465.000	-461.797
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	0	-15.000
Valuarvurdering.....	-23.000	-21.875
Revisionshonorar, BDO.....	-48.000	-47.250
Honorar for opstilling af regnskab.....	-4.000	-3.750
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	-5.000	-5.125
Honorar, varmeregnskab.....	-50.000	-44.350
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	-26.000	-25.465
Fester m.v.....	-18.000	-16.162
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	-50.000	-31.235
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	-28.000	-25.900
Øvrige foreningsomkostninger.....	-54.000	-49.858
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-110.000	-104.955
Afskrivninger.....	-310.000	-184.546
Finansielle indtægter.....	10.000	17.405
Finansielle udgifter.....	0	-1.740.462
Prioritetsrenter.....	-3.212.000	-3.707.570
Udgifter i alt.....	11.620.000	20.226.542
ÅRETS RESULTAT.....	3.695.000	-5.029.151
Afdrag på prioritetsgæld.....	-2.795.000	-2.527.616
Nettoresultat.....	900.000	-7.556.767
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	310.000	
Præmie renteloft.....	344.000	
Likvid beholdning, primo.....	1.586.209	
Likvid beholdning, ultimo.....	3.140.209	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Lisann Hansen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-957352280699

IP: 87.72.208.96

21-10-2015 kl. 08:34:27 UTC

NEM ID 

Michael Laursen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-436675509564

IP: 83.221.154.173

21-10-2015 kl. 15:31:56 UTC

NEM ID 

Carsten Riis

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448497359570

IP: 87.72.209.243

22-10-2015 kl. 15:33:17 UTC

NEM ID 

Tonny Michael Rusbjerg

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-401947717461

IP: 93.167.55.211

23-10-2015 kl. 07:48:15 UTC

NEM ID 

Jonna Frederiksen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-048194052926

IP: 87.72.209.38

18-01-2016 kl. 13:08:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z6SEM-CKBNG-HIWED-UG3KIM-UAH82-3DWWB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>