



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

2013/14

18. 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: 28. 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 2013/14 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. oktober 2014

Bestyrelse:

Michael Laursen
Formand

Lisann Hansen

Carsten Riis

Tonny Rusbjerg

Jonna Frederiksen

Bestyrelsen har underskrevet med NemID – se sidste side

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Hyrdevangen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2013/14. 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 2014.

København, den 10. oktober 2014

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 2013 - 30. juni 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 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 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 23 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

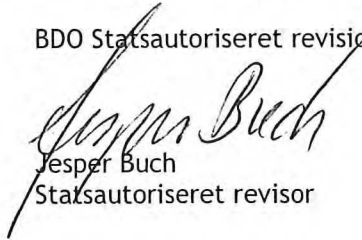
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 10. oktober 2014

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.....	240	17.894,00
Udlejede lejligheder.....	36	2.640,00
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.....	12.742	10.847
Valuarvurdering	15.871	13.511
Anskaffelsessum (kostpris)	7.394	6.294
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.841	
Foreslået andelsværdi.....	6.631	
Reserver uden for andelsværdi.....	363	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		641
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		704
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		634
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		19%
Øvrige omkostninger.....		42%
Finansielle poster, netto.....		24%
Afdrag.....		15%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		79%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2009/10 = index 100).....	111	108	105	102	100
Antal resterende lejelejligheder.....	36	37	41	44	47
Andelskrone.....	33,15	32,50	32,99	35,63	34,70
Vedtaget på generalforsamlingen.....		32,50	32,99	34,70	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 anses 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 2013/14 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Indregning af avance ved salg af udlejede lejligheder indregnes direkte på egenkapitalen. Tidligere blev indtægten indregnet i resultatopgørelsen.

Ændringerne er foretaget for at nøgleoplysningerne i note 18 kan vises i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en mindre indtægt for året på tkr. 488 og mindre indtægt for 2012/13 på tkr. 416. Ændringen har ingen påvirkning på egenkapitalen hverken sidste år eller dette år.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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%

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter (renteaftale)

Renteaftale 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 acontoskatter.

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. 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 "Nøgleoplysningsskema 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

	Note	Regnskab 2013/14 kr.	Regnskab 2012/13 tkr.	(ej revideret) Budget 2013/14 tkr.
Andelsboligafgift.....		11.474.729	11.022	11.352
Lejeindtægt.....	1	2.859.769	2.692	2.678
Andre indtægter.....	2	270.009	271	250
INDTÆGTER I ALT.....		14.604.507	13.985	14.280
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-1.775.430	-1.731	-1.817
Forbrugsafgifter.....	4	-1.816.108	-1.736	-1.834
Renholdelse/gårdmandsløn.....	5	-1.223.374	-1.260	-1.276
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-1.966.081	-2.039	-1.800
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	7	-638.774	-75	0
Foreningsomkostninger.....	8	-816.411	-752	-720
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	14	-110.938	-107	-107
Afskrivning tidligere vaskeri.....		0	-131	0
Afskrivninger.....	11	-184.546	-143	-185
OMKOSTNINGER I ALT.....		8.531.662	7.974	7.739
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		6.072.845	6.011	6.541
Finansielle indtægter.....		8.080	19	30
Andre finansielle omkostninger.....	9	-896	-3.491	0
Prioritetsgæld.....	13	-2.983.205	-3.104	-2.855
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-2.976.021	-6.576	-2.825
RESULTAT FØR SKAT.....		3.096.824	-565	3.716
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		3.096.824	-565	3.716
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.027.832	1.626	1.816
Henlæggelse til vinduer.....		0	1.500	1.500
Overført resultat.....		1.068.992	-3.691	400
I ALT.....		3.096.824	-565	3.716

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Grunde og bygninger.....	10	257.252.077	256.300
Igangværende byggesager.....		26.747.923	13.964
Traktor.....	11	170.134	255
Vaskeri.....	11	837.273	937
Materielle anlægsaktiver.....		285.007.407	271.456
ANLÆGSAKTIVER.....		285.007.407	271.456
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		44.978	89
Afdragsordninger.....		5.631	0
Mellemregning andelshavere.....		5.625	16
Forsikringssager.....		0	57
Periodeafgrænsningsposter.....		200.113	134
Tilgodehavender.....		256.347	296
Kassebeholdning.....		12.098	7
Indestående i pengeinstitut.....		6.983.812	1.435
Likvide beholdninger.....		6.995.910	1.442
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.252.257	1.738
AKTIVER.....		292.259.664	273.194

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Andelskapital.....		3.578.800	3.563
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		124.945.503	123.993
Overført resultat.....		-8.210.494	-11.183
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12	120.313.809	116.373
Andre reserver.....		6.500.000	6.500
EGENKAPITAL.....		126.813.809	122.873
Prioritetsgæld.....	13	160.342.669	136.491
Forudbetalt leje og deposita.....		2.325.251	2.246
Indvendig vedligeholdelse.....	14	685.088	710
Langfristede gældsforpligtelser.....		163.353.008	139.447
Bygge kredit, Nykredit.....		0	5.974
Forudbetalt boligafgift og leje.....		14.281	24
Skyldige omkostninger.....	15	809.877	4.096
Varmeregnskab.....		1.268.689	780
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.092.847	10.874
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		165.445.855	150.321
PASSIVER.....		292.259.664	273.194
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelskroneberegning	19		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.	Note
Lejeindtægt			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.859.746	1.772	
Lejeindtægt, erhverv.....	721.449	734	
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....	307.927	287	
Tomgangsleje.....	-29.353	-101	
	2.859.769	2.692	
Andre indtægter			2
Leje festlokale.....	39.958	26	
Salg af persienner og altankasser m.v.....	5.400	2	
Vaskeriindtægter.....	218.351	235	
Istandsættelse genudlejning.....	6.300	-62	
Tab på debitorer, realiseret.....	0	-16	
Fællesomkostninger, varme egne andele.....	0	-32	
Indbetalinger.....	0	1	
Antenneregnskab.....	0	117	
	270.009	271	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	1.468.812	1.427	
Forsikringer.....	306.618	304	
	1.775.430	1.731	
Forbrugsafgifter			4
Vandafgift.....	898.738	751	
Elektricitet.....	332.391	457	
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	584.979	528	
	1.816.108	1.736	

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.	Note
Renholdelse/gårdmandsløn			5
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	323.209	321	
Vicevært, sociale udgifter og pension.....	818.225	852	
Containerliftleje.....	73.296	74	
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	6.435	8	
Diverse rengøringsartikler.....	2.209	5	
	1.223.374	1.260	
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager.....	127.582	100	
Tømrer og snedker.....	149.662	186	
Elektriker.....	212.992	249	
Maler.....	33.589	73	
Centralvarmeanlæg/ventilation/VVS.....	220.410	246	
Låseservice.....	75.639	100	
Vaskeriudgifter.....	139.347	135	
Murer.....	196.209	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	24.500	7	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	85.187	227	
Gartner.....	84.660	57	
Glarmester.....	1.185	0	
Skorstensfejer.....	12.500	2	
Kloak.....	4.688	38	
Porttelefoner.....	167.212	304	
Småanskaffelser.....	20.463	7	
Elevatorservice.....	200.147	151	
Fællesarealer inkl. ny affaldsø (t.kr. 183).....	176.369	121	
Antenne.....	6.699	23	
Hærværk og graffiti.....	19.669	10	
Skadedyr.....	3.550	3	
Selskabslokaler.....	3.822	0	
	1.966.081	2.039	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			7
Maling og renovering af trappeopgange.....	0	75	
Udskiftning af nedløb.....	99.963	0	
Renovering af fælleareal.....	189.750	0	
Udskiftning af tablaer og alarmer, elevator.....	165.256	0	
Affaldsø.....	183.805	0	
	638.774	75	

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			8
Administrationshonorar, By & Bolig Administration.....	464.224	453	
Advokat.....	2.000	0	
Revisionshonorar, BDO.....	47.250	46	
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	6.250	6	
Honorar for opstilling af regnskab.....	3.750	4	
Revisionshonorar nøgleoplysninger.....	3.125	0	
Valuarvurdering.....	31.375	20	
Honorar, varmeregnskab.....	55.074	77	
Kontorudgifter m.v.....	12.562	9	
PBS og Dataløn.....	22.856	23	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	20.176	25	
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	28.000	26	
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	100.145	37	
Fester m.v.....	3.939	8	
Porto og gebyrer.....	14.658	16	
Transport.....	1.027	2	
	816.411	752	
Andre finansielle omkostninger			9
Låneomkostninger og kurstab.....	0	3.491	
Kreditorrenter.....	746	0	
Renteudgifter bank.....	150	0	
	896	3.491	
Grunde og bygninger			10
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2013.....		132.306.574	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 30. juni 2014.....		132.306.574	
Opskrivninger 1. juli 2013.....		123.993.426	
Årets opskrivninger.....		952.077	
Opskrivninger 30. juni 2014.....		124.945.503	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014.....		257.252.077	

Ejendommen er vurderet pr. 30. juni 2014 til kr. 284.000.000. Heri er der tillagt at ejendommen har fået nye energiruder. Da byggesagen ikke er afsluttet endnu, fratrækkes den igangværende byggesag på kr. 26.747.923 i årets opskrivning på kr. 27.700.000 og bliver først tillagt ejendommen, når byggesagen er afsluttet.

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					11
			Vaskeri	Traktor	
Kostpris 1. juli 2013.....			994.780	425.338	
Tilgang.....			0	0	
Afgang.....			0	0	
Kostpris 30. juni 2014.....			994.780	425.338	
Afskrivninger 1. juli 2013.....			58.029	170.136	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....			0	0	
Årets afskrivninger			99.478	85.068	
Afskrivninger 30. juni 2014.....			157.507	255.204	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014.....			837.273	170.134	
Egenkapital					12
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. juli 2013.....	3.562.800	123.993.426	-11.182.512	116.373.714	
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.068.992	1.068.992	
Tilgang nye andele.....	16.000			16.000	
Tillægsværdi nye andele.....			488.606	488.606	
Afdrag på prioritetsgæld.....			2.027.832	2.027.832	
Opskrivning af foreningens ejendom.....		1.376.720		1.376.720	
Regulering af renteaftale.....			-613.412	-613.412	
Egenkapital 30. juni 2014.....	3.578.800	125.370.146	-8.210.494	120.738.452	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

13

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit var.....	60.000.000	60.000.000	0	492.615	60.000.000	60.000.000
Renteloft.....		-9.360.134		343.491	-9.016.643	-9.016.643
Regulering, renteaftale.....		2.046.801			2.660.213	2.660.213
Kontantlån 3,5%..	84.683.000	83.803.931	1.816.264	3.395.610	81.987.667	83.043.433
Offentligt tilskud.				-1.248.511		
Kontantlån 3,5%..	24.923.000		211.568	477.947	24.711.432	25.314.396
Renter vedr. byggesag.....				-477.947		
		136.490.598	2.027.832	2.983.205	160.342.669	162.001.399

Lån 1, obligationslånet fra Nykredit på tkr. 60.000 er et stående lån med en restløbetid på 26,25 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, lånet har en fast rente på 3,6148% med en restløbetid på 26,75 år.

Lån 3, kontantlån fra Nykredit på tkr. 24.923, lånet har en fast rente på 3,6976% med en restløbetid på 29,75 år.

	2014 kr.	2013 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Saldo 1. juli.....	709.257	727
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	110.938	107
	820.195	834
Anvendt.....	-104.401	-124
Indtægtsført ved salg af lejlighed.....	-30.706	0
	-135.107	-124
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	685.088	710

14

NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			15
BDO.....	61.125	56	
By & Bolig Administration A/S.....	339.770	0	
Feriepengeforpligtelse.....	95.804	114	
Skyldig pension.....	0	13	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	20.634	21	
Combi, rengøring.....	20.594	23	
Brandts VVS ApS.....	19.232	38	
Bravida.....	1.334	1	
Diverse omkostninger.....	0	20	
Otis A/S.....	2.905	125	
Flemming Carlsen ApS.....	9.250	23	
Skou Gruppen A/S.....	6.000	3.523	
Peteknik ApS.....	19.828	120	
Mellemregning, administrator.....	32.204	19	
Smedefirmaet Nordjyden.....	22.886	0	
Helsinge Maskinforretning.....	12.500	0	
Københavns Energi, el.....	3.279	0	
Electrolux.....	4.378	0	
Jonna Frederiksen.....	10.000	0	
Elecom ApS.....	57.353	0	
Carl Ras A/S.....	2.721	0	
Olsson Byg ApS.....	60.000	0	
MasterTjek.....	5.625	0	
BWT HOS ApS.....	2.455	0	
	809.877	4.096	

Eventualposter mv.

16

Eventualforpligtelser

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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17

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

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2014		30-6-2013	30-6-2012
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	240	17.894	17.814	17.733
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	36	2.640	2.720	2.801
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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

	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		
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	284.000.000	13.511	
F3	6.500.000	309	
	%		
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)

18

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
		2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	663		
H2	Erhvervslejeindtægter	32		
H3	Boliglejeindtægter	145		
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	144	-8	173

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	6.631
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.841
K3	Teknisk andelsværdi	15.472

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	95	97	94
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m ²)	45	4	30
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	140	101	124

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36%		
		2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	81	91	113

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. 120.313.809

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).....	132.306.575
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	284.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	228.000.000

Ejendommen blev d. 18. august 2014 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Valuaren til en kontant handelspris på kr. 284.000.000, pr. 30. juni 2014.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens 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.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 30. juni 2014.....	120.313.809	
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	284.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>284.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	162.001.399	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>160.342.669</u>	-1.658.730
Foreningens formue pr. 30. juni 2014.....		118.655.079

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:

$$\frac{118.655.079 \times \text{andelsindskud}}{3.578.800}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 33,15. Andelsindskuddet udgør kr. 200 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervs-mæssig 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 LIKVIDITETSUDGIFTER 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2014/15 kr.	Regnskab 2013/14 kr.
Andelsboligafgift.....	12.032.000	11.474.729
Lejeindtægt.....	2.680.000	2.859.769
Andre indtægter.....	250.000	270.009
Indtægter i alt.....	14.962.000	14.604.507
Ejendomsskat.....	-1.513.000	-1.468.812
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	-610.000	-584.979
Vandafgift.....	-954.000	-898.738
Elektricitet.....	-310.000	-332.391
Forsikringer.....	-310.000	-306.618
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	-336.000	-323.209
Vicevært, sociale udgifter og pension.....	-860.000	-818.225
Containerliftleje.....	-80.000	-73.296
Diverse rengøringsartikler.....	-5.000	-2.209
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	-5.000	-6.435
Vedligeholdelse, løbende.....	-1.898.000	-1.966.081
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	-500.000	-638.774
Administrationshonorar, By & Bolig Administration.....	-467.000	-464.224
Valuarvurdering.....	-23.000	-31.375
Revisionshonorar, BDO.....	-48.000	-47.250
Honorar for opstilling af regnskab.....	-4.000	-3.750
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	-6.000	-6.250
Revisionshonorar vedrørende beregning af nøgletal.....	-1.000	-3.125
Honorar, varmeregnskab.....	-50.000	-55.074
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	-25.000	-20.176
Fester m.v.....	-5.000	-3.939
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	-50.000	-100.145
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	-28.000	-28.000
Øvrige foreningsomkostninger.....	-54.000	-53.103
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-110.000	-110.938
Afskrivninger.....	-184.000	-184.546
Finansielle indtægter.....	10.000	8.080
Finansielle udgifter.....	0	-896
Prioritetsrenter.....	-4.182.000	-2.983.205
Udgifter i alt.....	12.608.000	11.507.683
ÅRETS RESULTAT.....	2.354.000	3.096.824
Afdrag på prioritetsgæld.....	-2.354.000	-2.027.832
Nettoresultat.....	0	1.068.992
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	184.000	
Præmie renteloft.....	344.000	
Likvid beholdning, primo.....	5.159.410	
Likvid beholdning, ultimo.....	5.687.410	

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.

Michael Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-436675509564

IP: 80.164.18.190

23-10-2014 kl. 08:44:51 UTC

NEM ID 

Carsten Riis

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448497359570

IP: 87.72.209.52

23-10-2014 kl. 17:25:35 UTC

NEM ID 

Lisann Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-957352280699

IP: 87.72.209.39

24-10-2014 kl. 14:45:09 UTC

NEM ID 

Tonny Michael Rusbjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-401947717461

IP: 83.93.10.102

25-10-2014 kl. 07:20:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentmøgle: KCL1Q-15WHT-QG02C-50LAM-FLOQH-MJAZM

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>