



ÅRSRAPPORT

1. JULI 2014 - 30. JUNI 2015

**ANDELSBOLIGFORENINGEN LILLEBOHUS
CVR.NR. 27 25 15 60
V/ADMINISTRATOR PETER R. MÜRSCH**

**Svanholmsvej 12
1905 Frederiksberg C**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den 27/6 2015

dirigent

Kontorfællesskab mellem de statsautoriserede revisionsfirmaer

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. juli 2014 - 30. juni 2015	4
Balance pr. 30. juni 2015	5-6
Noter	7-11
Værdi af andelskrone	12
Skattepligtig indkomst 2015	13

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014/15 for

ANDELSBOLIGFORENINGEN LILLEBOHUS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboliger og andre bofællesskaber § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. september 2015

Administrator:



Peter R. Mürsch

København, den 23. september 2015

Bestyrelse:



Poul Duizer
(formand)



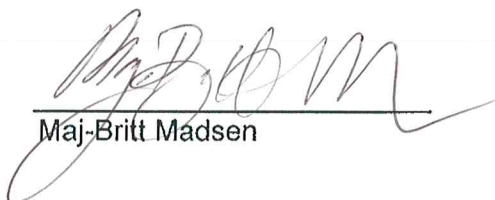
Daniel Muschinsky



Kenneth Villadsen
(Formand)

for Tilde Phil


Tilde Phil



Maj-Britt Madsen

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lillebohus

Vi har revideret årsregnskabet for AB Lillebohus for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 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, Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen.

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget driftsbudget-likviditetsbudgetter for 2014/15 og 2015/16. Budgettallene, der delvis vises i resultatopgørelsen og noter har ikke været underlagt revision.

København, den 23. september 2015
Revisionsfirmaet Benny Jensen ApS

Benny Jensen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lillebohus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder, Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi jfr. Lov om andelsboligforeninger og (andelsboligforeningsloven), §6 stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSE

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Husleje, boligafgift og andre indtægter der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om huslejen m.v. er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2015.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. juni 2015.

Vedligeholdelse kr. 77.739 er den omkostning, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen derved er bragt i en bedre stand end ved foreningens køb.

Skat af årets erhvervsmæssige indtægt er udgiftsført i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Aktiver

Ejendommen matr.nr. 359 Udenbys Vester Kvarter, Sundevedsgade 22, 1751 København V er værdiansat til en forventet dagsværdi på kr. 18.300.000, svarende til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014. Der afskrives ikke på ejendommen.

Passiver

Prioritetsgæld, kr. 3.117.947 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige det beløb, foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 30. juni 2015, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 30. juni 2015, i alt kr. 3.099.084.

Nøgleoplysninger og nøgletal

De på sidene 10 og 11 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 12. Andelsværdien opgøres i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

<u>Note</u>	Budget 2015/16 (ej revideret)	2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)	2013/14
<u>Indtægter</u>				
1	Boligafgifter m.m. Indbetalinger til åltaulån	509.643 42.948	498.066	486.489 486.489
		<u>552.591</u>	<u>498.066</u>	<u>486.489</u>
<u>Ejendommens udgifter</u>				
2	Skatter og afgifter	137.000	128.610	124.000
	Elektricitet	10.000	9.528	10.000
	Forsikringer	17.000	16.768	15.000
	Grafitti og renholdelse	30.100	29.739	29.700
3	Bredbånd	0	0	0
4	Vedligeholdelse	26.000	77.739	39.749
5	Administrationsudgifter	57.250	51.459	51.340
		<u>277.350</u>	<u>313.843</u>	<u>269.789</u>
	Resultat af primær drift	275.241	184.223	216.700
6	Finansieringsindtægter	2.000	224	500
7	Finansieringsudgifter	-177.462	-238.659	-138.000
	Resultat før skat	99.779	-54.212	79.200
	Periodens selskabsskat	0	0	0
	<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>99.779</u>	<u>-54.212</u>	<u>79.200</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til almindelig reservefond:				
	Betalte prioritetsafdrag	132.000	136.742	129.200
	Ydelsesstøtte	-49.000	-49.126	-50.000
	Overført restandel af årets resultat	16.779	-141.829	0
	Disponeret i alt	99.779	-54.212	79.200

AKTIVER

<u>Note</u>	30/6 2015	30/6 2014
<u>Anlægsaktiver:</u>		
Ejendommen matr.nr. 359, Udenbys Vester Kvarter, Sundevedsgade 22:		
Kontantværdi pr. 1. oktober 2012	18.300.000	18.300.000
Regulering til kontantværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
<small>(Kontantværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 18.300.000, heraf grundværdi kr. 3.146.700) (Kontantværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 18.300.000, heraf grundværdi kr. 3.146.700)</small>		
<u>Sum af anlægsaktiver</u>	<u>18.300.000</u>	<u>18.300.000</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>		
Kassebeholdning til møder og diverse	4.019	4.019
Danske Bank, kto.nr. 4400 091.234	209.293	244.283
Danske Giro, kto.nr. 8 32 36 15	851	151
Indestående låneprovenue hos administrator	1.246.785	0
Varmeregnskab, tidl. år	<u>753</u>	<u>5.419</u>
<u>Sum af omsætningsaktiver</u>	<u>1.461.701</u>	<u>253.871</u>
 <u>Aktiver i alt</u>	 <u>19.761.701</u>	 <u>18.553.871</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2015
PASSIVER

6

<u>Note</u>		30/6 2015	30/6 2014
	Egenkapital:		
	Andelskapital ifølge andelsbeviser	23.050	23.050
8	Reservefond	<u>16.460.334</u>	<u>16.465.412</u>
	Egenkapital i alt	<u>16.483.384</u>	<u>16.488.462</u>
	Langfristet gæld:		
9	Prioritetsgæld	<u>3.117.947</u>	<u>1.906.714</u>
		<u>3.117.947</u>	<u>1.906.714</u>
	Kortfristet gæld		
	Skyldige omkostninger	16.500	17.000
	Køb og salg	141.311	141.311
	Varmeregnskab 2015/16:		
	Indbetalt á conto	45.500	44.800
	Betalt fjernvarme	<u>-42.940</u>	<u>-44.415</u>
		<u>160.371</u>	<u>158.695</u>
	Gæld i alt	<u>3.278.318</u>	<u>2.065.409</u>
	<u>Passiver i alt</u>	<u>19.761.701</u>	<u>18.553.871</u>

10 Sikkerhedsstillelser samt eventualforpligtelser

11 Byfornyelseslovens kapitel III

	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14
<u>1</u> <u>Boligafgifter m.m.</u>			
Boligafgifter	474.657	463.080	463.080
Lejeindtægter	23.409	23.409	23.409
	<u>498.066</u>	<u>486.489</u>	<u>486.489</u>
<u>2</u> <u>Skatter og afgifter</u>			
Ejendomsskatter	82.246	74.000	77.335
Renovation m.m.	25.116	23.000	23.105
Vandafgift	21.248	27.000	25.571
	<u>128.610</u>	<u>124.000</u>	<u>126.010</u>
<u>3</u> <u>Bredbånd</u>			
Afholdte udgifter	10.800		11.400
Opkrævet	-10.800		-11.400
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>4</u> <u>Vedligeholdelse</u>			
Blikkenslager	1.563		0
Tømrer/snedker	0		531
Tilstandsrapport	0		13.750
Altanprojekt	49.326		0
Gårdanlæg	26.851		26.685
	<u>77.739</u>	<u>39.749</u>	<u>40.966</u>
<u>5</u> <u>Administrationsomkostninger</u>			
Administration	26.250	27.000	26.250
Revisionshonorar	14.500	14.000	14.000
Nøgleoplysninger og nøgletal	2.000		3.000
Varmeregnskab	5.676	6.000	6.958
Møder og diverse	0	1.000	0
ABF kontingent	1.880	1.840	1.860
Gebyrer	1.153	1.500	2.253
	<u>51.459</u>	<u>51.340</u>	<u>54.320</u>

6	<u>Finansieringsindtægter</u>	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revluderet)	2013/14
	2/3 reservefondsudlodning, prioritetsgæld Danske Bank	17 207		17 331
		<u>224</u>	<u>500</u>	<u>348</u>
7	<u>Finansieringsudgifter</u>			
	Låneomkostninger, lån 5 Prioritetsrenter	100.564 138.094	138.000	0 139.389
		<u>238.659</u>	<u>138.000</u>	<u>139.389</u>
8	<u>Reservefond</u>		30/6 2015	30/6 2014
	Saldo pr. 1. juli 2014		16.465.412	16.346.600
	1/3 reservefondsudlodning, prioritetsgæld		8	8
	Betalte prioritetsafdrag		136.742	129.081
	Overført restandel af årets resultat		-141.829	-10.278
			<u>16.460.334</u>	<u>16.465.412</u>
9	<u>Prioritetsgæld</u>		Restgæld 30/6 2015	Kursværdi 30/6 2015
	Lån nr. 1, obligationslån	Rest 4,00 år	4.612	4.612
	Lån nr. 2, kontantlån, delvis støtte	Rest 14,08 år	1.208.101	1.262.725
	Lån nr. 3, kontantlån, delvis støtte	Rest 15,75 år	402.593	406.018
	Lån nr. 4, kontantlån	Rest 2,00 år	154.640	157.934
	Lån nr. 5, obligationslån	Rest 29,92 år	1.348.000	1.267.794
			<u>3.117.947</u>	<u>3.099.084</u>

Lån nr. 1 er optaget i 4,5% Østifternes Kreditforening serie 16 3. afd. Eff. rente 4,5%
Lån nr. 2 er optaget i 6% Realkredit Danmark serie 23D 2029. Eff. rente 6,7364%
Lån nr. 3 er optaget i 7% Realkredit Danmark serie 23D 2032. Eff. rente 7,1320%
Lån nr. 4 er optaget i 3% Realkredit Danmark serie 26D 2023. Eff. rente 4,9344%
Alle 4 lån er afdragspligtige.

Lån nr. 5 er optaget i 2,5% Realkredit Danmark serie 27S 2047. Eff. rente 2,5%
Lån nr. 5 er afdragsfrit til og med 30. september 2017.

10 Sikkerhedsstillelser samt eventualforpligtelser**Eventualforpligtelser:**

En kendelse fra Landsskatteretten den 25. november 2002 betyder, at foreningens fortjeneste ved salg af den sidste udlejede lejlighed skal beskattes med tillæg af fortjenester ved salg af samtlige udlejede lejligheder siden den 18. maj 1994 (opgjort til nutidsværdi).

Foreningen bør derfor, forinden et eventuelt salg af sidste lejemål, opgøre skattebyrden ved et sådant salg.

11 <u>Byfornyelsesarbejder i henhold til</u>		Restgæld	Kursværdi
<u>Byfornyelseslovens kapitel III</u>		30/6 2015	30/6 2015
Realkredit Danmark, 2½% (hovedstol kr. 4.417.600):			
Saldo pr. 1. juli 2014		3.792.881	
Afdragsbidrag		-148.676	
Indexering		25.323	
Saldo pr. 30. juni 2015	Rest 25,00 år	<u>3.669.529</u>	<u>5.991.570</u>
Realkredit Danmark, 2½% (hovedstol kr. 2.663.000):			
Saldo pr. 1. juli 2014		2.017.180	
Afdragsbidrag		-72.583	
Saldo pr. 30. juni 2015	Rest 15,75 år	<u>1.944.598</u>	<u>2.093.413</u>
I alt		<u>5.614.126</u>	<u>8.084.983</u>

Lånenes restgæld indgår ikke i opgørelsen af andelskronens værdi efter § 5, stk. 2 i "Lov om Andelsboligforeninger".

Ydelserne på lånene er betalt fuldt ud af offentlig støtte således:

Afdrag	221.258
Renter	<u>304.171</u>
	<u>525.429</u>

12 Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre bofællesskaber § 6, stk. 2 og 4 i henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

A1	Navn:	Andelsboligforeningen Lillebohus
A2	Adresse:	Advokat Peter R. Mürsch, Svanholmsvej 12, 1905 Frederiksberg C
A3	CVR.nr.	27 25 15 60

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:		<u>Antal</u>	<u>Areal m²</u>
B1	Andelsboliger	10	832
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	36
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.m.	0	0
B6	I alt	<u>11</u>	<u>868</u>

Fordelingstal		<u>BBR</u>	<u>Anden kilde</u>	<u>Indskud</u>
Fordelingstal benyttes ved:				
C1	Opgørelse af andelsværdi			X
C2	Opgørelse af boligafgift			X
D1	Foreningens stiftelsesår			1978
D2	Ejendommens opførelsesår			1878
Hæftelser				
E1	Hæfter andelshaver for mere end det, der er betalt for andelen?			Nej
E2	Pro rata			
F1	Anvendt vurderingsprincip			Offentlig vurdering
		<u>Kr.</u>	<u>Kr. m² andel</u>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.300.000	21.995	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.650.224	1.983	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9%		

12 Nøgleoplysninger og nøgletal, fortsat**Eventualforpligtelser**

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

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	<u>Kr. /m² p.a.</u>
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² 584
H2	Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² 650

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
J	56	83	103
			<u>Kr. /m² andel</u>
K1			0
K2			-1.564
K3			-1.564

3 Byggeteknik og vedligeholdelse

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
M1	33	47	33
M2	57	0	0
M3	90	47	33

4 Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83%
---	--	-----

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
R	105	95	86

I henhold til lov nr. 652 af 2. juli 2001 om andelsboligforeninger, § 6, stk. 5 kan den regnskabsmæssige værdi af andelen i overensstemmelse med § 5, stk. 2, litra b beregnes således:

Egenkapital ifølge balance pr. 30. juni 2015		16.483.384
Regulering, prioritetsgæld:		
Bogført værdi	3.117.947	
Kursværdi	<u>-3.099.084</u>	<u>18.863</u>
		16.502.246
Hensat til opsat vedligeholdelse, 10%		<u>-1.650.224</u>
Reguleret egenkapital		<u><u>14.852.022</u></u>
Der er i alt solgt 2.025 m ² til andelshavere.		
Andelsværdien pr. indskudskrone:	$\frac{14.852.022}{23.050}$	= kr. <u>644,34</u>
Værdi af hver andel udgør pr. 30. juni 2015:	<u><u>1.485.202</u></u>	

Lejeindtægter		23.409
Udgifter ifølge regnskab	313.843	
+ renteudgifter	138.094	
- renteindtægter	<u>-224</u>	
	<u>451.714</u>	
Andel i udgifter	$\frac{451.714 \times 23.409}{498.066} =$	<u>-21.230</u>
		2.179
Anvendt underskud fra tidligere år		<u>-2.179</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>0</u></u>
Skat heraf	23,5%	0
- indbetalt a conto		<u>0</u>
		0
+ rentetillæg	4,5%	<u>0</u>
		<u><u>0</u></u>
Uudnyttede skattemæssige underskud primo		2.347
Anvendt i året		<u>-2.179</u>
Uudnyttede skattemæssige underskud ultimo		<u><u>168</u></u>