

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

**ANDELSBOLIGFORENINGEN LILLEBOHUS
CVR.NR. 77 84 11 13
v/ADMINISTRATOR PETER R. MÜRSCH**

**Svanholmsvej 12
1905 Frederiksberg C**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den 8/11/2016

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2-3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	5
Balance pr. 30. juni 2016	6-7
Noter	8-13
Værdi af andelskrone	14
Skattepligtig indkomst 2016	15

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. oktober 2016

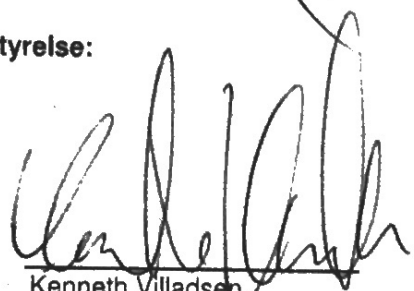
Administrator:

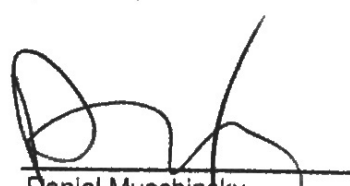


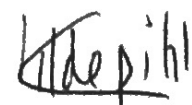
Peter R. Mürsch

København, den 7. oktober 2016

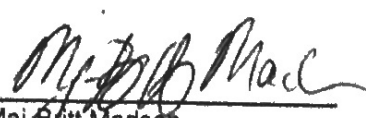
Bestyrelse:



Kenneth Villadsen
(formand)

Daniel Muschinsky

Tilde Phil

Poul Duizer

Maj Britt Madsen

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lillebohus

Vi har revideret årsregnskabet for AB Lillebohus for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget driftsbudget-likviditetsbudgetter for 2015/16 og 2016/17 . Budgettallene, der delvis vises i resultatopgørelsen og noter har ikke været underlagt revision.

København, den 7. oktober 2016
Revisionsfirmaet Benny Jensen ApS
CVR.nr. 17 93 79 87

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 2016.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. juni 2016.

Vedligeholdelse kr. 58.242 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 af Ejendomsmæglerfirmaet danbolig Gentofte til handelsværdi på kr. 23.700.000. Opskrivning af ejendom kr. 4.320.884 er henført til foreningens egenkapital. Der afskrives ikke regnskabsmæssigt på ejendommen.

Passiver

Prioritetsgæld, kr. 2.973.051 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 2016, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 30. juni 2016, i alt kr. 3.023.426.

Nøgleoplysninger og nøgletal

De på siderne 12 og 13 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 14. 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

5

Note	Budget 2016/17 (ej revideret)	2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	2014/15	
<u>Indtægter</u>					
1	Boligaftager m.m.	509.643	509.643	509.643	498.066
	Bidrag til altanlån	42.948	42.948	42.948	0
		<u>552.591</u>	<u>552.591</u>	<u>552.591</u>	<u>498.066</u>
<u>Ejendommens udgifter</u>					
2	Skatter og afgifter	136.600	134.094	137.000	128.610
	Elektricitet	10.000	8.180	10.000	9.528
	Forsikringer	17.100	17.170	17.000	16.768
	Grafitti og renholdelse	30.100	30.148	30.100	29.739
3	Bredbånd	0	0	0	0
4	Vedligeholdelse	40.841	58.242	26.000	77.739
5	Administrationsudgifter	86.650	57.165	57.250	51.459
		<u>321.291</u>	<u>305.000</u>	<u>277.350</u>	<u>313.843</u>
	Resultat af primær drift	231.300	247.591	275.241	184.223
6	Finansieringsindtægter	2.000	17	2.000	224
7	Finansieringsudgifter	-133.300	-166.062	-177.462	-238.659
	Resultat før skat	100.000	81.546	99.779	-54.212
	Periodens selskabsskat	0	-364	0	0
	<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>100.000</u>	<u>81.182</u>	<u>99.779</u>	<u>-54.212</u>
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til almindelig reservefond:					
	Betalte prioritetsafdrag	148.000	144.871	132.000	136.742
	Ydelsesstøtte	-48.000	-48.446	-49.000	-49.126
	Overført restandel af årets resultat	0	-15.243	16.779	-141.829
	Disponeret i alt	<u>100.000</u>	<u>81.182</u>	<u>99.779</u>	<u>-54.212</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
AKTIVER

6

<u>Note</u>		30/6 2016	30/6 2015
<u>Anlægsaktiver:</u>			
	Ejendommen matr.nr. 359, Udenbys Vester Kvarter, Sundevedsgade 22:		
	Kontantværdi pr. 1. oktober 2012	18.300.000	18.300.000
8	Altanprojekt	1.079.116	0
	Opskrivning til handelsvurdering	4.320.884	0
	<small>(Ejendommen er vurderet af Wismann Property Consult A/S den 7. oktober 2016) (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>23.700.000</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	395.844	209.293
	Danske Giro, kto.nr. 8 32 36 15	550	851
	Indestående låneprovenue hos administrator	0	1.246.785
	Varmeregnskab 2016/17:		
	Betalt fjernvarme	43.431	
	Indbetalt á conto	<u>-43.200</u>	231
	Varmeregnskab, tidl. år	805	0
	<u>Sum af omsætningsaktiver</u>	<u>401.449</u>	<u>1.460.949</u>
	<u>Aktiver i alt</u>	<u>24.101.449</u>	<u>19.760.949</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
PASSIVER

7

<u>Note</u>	30/6 2016	30/6 2015
Egenkapital:		
	23.050	23.050
	4.320.884	0
9	<u>16.589.970</u>	<u>16.460.334</u>
	<u>20.933.904</u>	<u>16.483.384</u>
 Langfristet gæld:		
10	<u>2.973.051</u>	<u>3.117.947</u>
	<u>2.973.051</u>	<u>3.117.947</u>
 Kortfristet gæld		
	52.820	16.500
	141.311	141.311
	364	0
	<u>0</u>	<u>1.808</u>
	<u>194.495</u>	<u>159.618</u>
	<u>3.167.545</u>	<u>3.277.565</u>
	<u>24.101.449</u>	<u>19.760.949</u>

- 11 Sikkerhedsstillelser samt eventualforpligtelser
12 Byfornyelseslovens kapitel III

	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (e) revideret	Realiseret 2014/15
1			
<u>Boligafgifter m.m.</u>			
Boligafgifter	486.234	486.234	474.657
Lejeindtægter	23.409	23.409	23.409
	<u>509.643</u>	<u>509.643</u>	<u>498.066</u>
2			
<u>Skatter og afgifter</u>			
Ejendomsskatter	86.737	88.000	82.246
Renovation m.m.	25.588	27.000	25.116
Vandafgift	21.769	22.000	21.248
	<u>134.094</u>	<u>137.000</u>	<u>128.610</u>
3			
<u>Bredbånd</u>			
Afholdte udgifter	12.420		10.800
Opkrævet	-12.420		-10.800
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
4			
<u>Vedligeholdelse</u>			
Blikkenslager	0		1.563
Udskiftning af motorlejer	5.279		0
Maling af vinduer mod gaden	68.750		0
Udskiftning af centralvarmemålere	5.730		0
Dørlås	1.222		0
Altanprojekt	-49.326		49.326
Gårdanlæg	26.587		26.851
	<u>58.242</u>	<u>26.000</u>	<u>77.739</u>
5			
<u>Administrationsomkostninger</u>			
Administration	26.250	26.250	26.250
Revisionshonorar	14.500	14.500	14.500
Nøgleoplysninger og nøgletal	2.000	2.000	2.000
Varmeregnskab	5.716	6.000	5.676
Møder og diverse	0	1.000	0
ABF kontingent	1.900	2.000	1.880
Gebyrer	6.799	5.500	1.153
	<u>57.165</u>	<u>57.250</u>	<u>51.459</u>

6	<u>Finansleringsindtægter</u>	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	2014/15
	2/3 reservefondsudlodning, prioritetsgæld	17		17
	Danske Bank	0		207
		<u>17</u>	<u>2.000</u>	<u>224</u>
7	<u>Finansieringsudgifter</u>			
	Danske Bank	1		0
	Låneomkostninger, lån 5	0		100.564
	Prioritetsrenter	166.061	177.462	138.094
		<u>166.062</u>	<u>177.462</u>	<u>238.659</u>
8	<u>Altanprojekt</u>			
	Bygeomkostninger	1.034.120		
	Byggesagsgebyr	7.057		
	Attester	10.000		
	Administrationshonorar	25.000		
		<u>1.076.177</u>		

<u>9</u>	<u>Reservefond</u>	30/6 2016	30/6 2015
	Saldo pr. 1. juli 2015	16.460.334	16.465.412
	1/3 reservefondsudlodning, prioritetsgæld	8	8
	Betalte prioritetsafdrag	144.871	136.742
	Overført restandel af årets resultat	-15.243	-141.829
		<u>16.589.970</u>	<u>16.460.334</u>

<u>10</u>	<u>Prioritetsgæld</u>	Restgæld 30/6 2016	Kursværdi 30/6 2016	
	Lån nr. 1, obligationslån	Rest 3,00 år	3.583	3.583
	Lån nr. 2, kontantlån, delvis støtte	Rest 13,08 år	1.154.389	1.203.414
	Lån nr. 3, kontantlån, delvis støtte	Rest 14,75 år	387.970	391.102
	Lån nr. 4, kontantlån	Rest 1,00 år	79.108	80.023
	Lån nr. 5, obligationslån	Rest 28,92 år	1.348.000	1.345.304
		<u>2.973.051</u>	<u>3.023.426</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.

11 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.

12	<u>Byfornyelsesarbejder i henhold til</u>	Restgæld	Kursværdi
	<u>Byfornyelseslovens kapitel III</u>	30/6 2016	30/6 2016
	Realkredit Danmark, 2½% (hovedstol kr. 4.417.600):		
	Saldo pr. 1. juli 2015	3.669.529	
	Afdragsbidrag	-149.428	
	Indexering	29.733	
	Saldo pr. 30. juni 2016	<u>3.549.834</u>	<u>5.659.835</u>
	Rest 24,00 år		
	Realkredit Danmark, 2½% (hovedstol kr. 2.663.000):		
	Saldo pr. 1. juli 2015	1.944.598	
	Afdragsbidrag	-77.110	
	Saldo pr. 30. juni 2016	<u>1.867.488</u>	<u>2.002.477</u>
	Rest 14,75 år		
	I alt	<u>5.417.322</u>	<u>7.662.312</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	226.538
Renter	<u>295.660</u>
	<u>522.197</u>

13 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. 77 84 11 13

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
F1	Anvendt vurderingsprincip		Handelsvurdering

		<u>Kr.</u>	<u>Kr. m² andel</u>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.700.000	28.486
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.088.352	2.510
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9%	

13 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
J Årets overskud (før afdrag) pr. andelsm ²	<u>98</u>	<u>56</u>	<u>83</u>

	<u>Kr. /m² andel</u>
K1 Andelsværdi	21.653
K2 Gæld - omsætningsaktiver	<u>3.187</u>
K3 Teknisk andelsværdi	<u>24.840</u>

3 Byggeteknik og vedligeholdelse

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
M1 Vedligeholdelse, løbende kr./m ²	45	33	47
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr./m ²	<u>79</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt kr./m ²	<u>124</u>	<u>33</u>	<u>47</u>

4 Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87%
---	--	-----

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	
R	Årets afdrag pr. andelsm ²	<u>116</u>	<u>105</u>	<u>95</u>

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 2016		20.933.904
Regulering, prioritetsgæld:	2.973.051	
Bogført værdi	<u>-3.023.426</u>	<u>-50.376</u>
Kursværdi		20.883.529
		<u>-2.088.352</u>
Hensat til opsat vedligeholdelse, 10%		<u>18.795.177</u>
Reguleret egenkapital		
	<u>18.795.177</u>	= kr <u>815.41</u>
Andelsværdien pr. indskudskrone:	23.050	
Værdi af hver andel udgør pr. 30. juni 2016:	<u>1.879.518</u>	

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann Wismann Property Consult A/S den 7. oktober 2016.
Denne vurdering er gældende indtil en ny foreligger eller maksimalt 18 måneder fra den 7. oktober 2016.