

PETER R. MÜRSCH
Advokat (L)
Svenholmavej 12
1905 Frb. C.
Telef.: 33 21 71 71
Fax.: 33 21 71 30

BUDGETFORSLAG FOR 2014/15

AB LILLEBOHUS

INDTÆGTER

Boligafgift 463.080

Lejeindtægt 23.409

Renter 500

I alt 486.989

=====

UDGIFTER

Prioritetsydelse 217.200

Ejendomsskat og afgifter 104.200

Vandforbrug 26.000

Forsikringer 17.000

El 10.000

Trappevask 26.000

Gårdanlæg 26.000

Administration 26.250

Revision 17.000

Møder og diverse 1.000

ABF kontingent 1.860

Gebyrer 1.500

Varmeregnskab 6.000

Grafittirens 4.000

I alt 484.010 herefter til disposition for
Vedligeholdelse 2.979



ÅRSRAPPORT

1. JULI 2013 - 30. JUNI 2014

ANDELSBOLIGFORENINGEN LILLEBOHUS

CVR.NR. 27 25 15 60

v/ADMINISTRATOR PETER R. MÜRSCH

Svanholmsvej 12

1905 Frederiksberg C

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den 2014

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 2013 - 30. juni 2014	4
Balance pr. 30. juni 2014	5-6
Noter	7-11
Værdi af andelskrone	12
Skattepligtig indkomst 2014	13

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013/14 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. september 2014

Administrator:

Peter R. Mürsch

København, den 22. september 2014

Bestyrelse:

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lillebohus

Vi har revideret årsregnskabet for AB Lillebohus for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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.

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2013/14 og 2014/15. Budgettallene, som fremgår i særskilte kolonner i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

København, den 22. september 2014
Revisionsfirmaet Benny Jensen A/S

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 2014.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. juni 2014.

Vedligeholdelse kr. 40.966 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 2013. Der afskrives ikke på ejendommen.

Passiver

Prioritetsgæld, kr. 1.906.714 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 2014, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 30. juni 2014, i alt kr. 1.977.689.

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. 1539 af 16. december 2013 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.

Note	Budget 2014/15 (ej revideret)	2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	2012/13	
<u>Indtægter</u>					
1	Boligafgifter m.m.	486.489	486.489	486.489	478.189
		486.489	486.489	486.489	478.189
<u>Ejendommens udgifter</u>					
2	Skatter og afgifter	124.000	126.010	124.000	120.323
	Elektricitet	10.000	9.029	10.000	9.107
	Forsikringer	15.000	16.520	15.000	13.477
	Grafitti og renholdelse	29.700	31.529	29.700	26.698
3	Bredbånd	0	0	0	0
4	Vedligeholdelse	39.749	40.966	39.749	28.522
5	Administrationsudgifter	51.340	54.320	51.340	47.977
		269.789	278.375	269.789	246.104
	Resultat af primær drift	216.700	208.114	216.700	232.085
6	Finansieringsindtægter	500	348	500	355
7	Finansieringsudgifter	-138.000	-139.389	-138.000	-146.795
	Resultat før skat	79.200	69.073	79.200	85.644
	Periodens selskabsskat	0	0	0	0
	<u>ÅRETS RESULTAT</u>	79.200	69.073	79.200	85.644
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til almindelig reservefond:					
	Betalte prioritetsafdrag	129.200	129.081	129.200	121.859
	Ydelsesstøtte	-50.000	-49.730	-50.000	-50.452
	Overført restandel af årets resultat	0	-10.278	0	14.237
	Disponeret i alt	79.200	69.073	79.200	85.644

<u>Note</u>	30/6 2014	30/6 2013
<u>Anlægsaktiver:</u>		
Ejendommen matr.nr. 359, Udenbys Vester Kvarter, Sundevedsgade 22:		
Kontantværdi pr. 1. oktober 2010	18.300.000	18.300.000
Regulering til kontantværdi	0	0
<small>(Kontantværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 18.300.000, heraf grundværdi kr. 3.146.700)</small>		
<small>(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	244.283	249.248
Danske Giro, kto.nr. 8 32 36 15	151	450
Varmeregnskab, tidl. år	5.419	5.419
<u>Sum af omsætningsaktiver</u>	<u>253.871</u>	<u>259.136</u>
 <u>Aktiver i alt</u>	 <u>18.553.871</u>	 <u>18.559.136</u>

<u>Note</u>		30/6 2014	30/6 2013
	Egenkapital:		
	Andelskapital ifølge andelsbeviser	23.050	23.050
8	Reservefond	<u>16.465.412</u>	<u>16.346.600</u>
	Egenkapital i alt	<u><u>16.488.462</u></u>	<u><u>16.369.650</u></u>
	Langfristet gæld:		
9	Prioritetsgæld	<u>1.906.714</u>	<u>2.035.820</u>
		<u><u>1.906.714</u></u>	<u><u>2.035.820</u></u>
	Kortfristet gæld		
	Skyldige omkostninger	17.000	13.500
	Køb og salg	141.311	141.311
	Varmeregnskab 2014/15:		
	Indbetalt á conto	44.800	42.900
	Betalt fjernvarme	<u>-44.415</u>	<u>-44.046</u>
		<u><u>158.695</u></u>	<u><u>153.665</u></u>
	Gæld i alt	<u><u>2.065.409</u></u>	<u><u>2.189.485</u></u>
	<u>Passiver i alt</u>	<u><u>18.553.871</u></u>	<u><u>18.559.136</u></u>

10 Sikkerhedsstillelser samt eventualforpligtelser

11 Byfornyelseslovens kapitel III

	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
<u>1</u> <u>Boligafgifter m.m.</u>			
Boligafgifter	463.080	463.080	454.780
Lejeindtægter	23.409	23.409	23.409
	<u>486.489</u>	<u>486.489</u>	<u>478.189</u>
<u>2</u> <u>Skatter og afgifter</u>			
Ejendomsskatter	100.440	74.000	72.520
Renovation m.m.	0	23.000	20.547
Vandafgift	25.571	27.000	27.255
Regulering, vandafgift tidl. år	0	0	0
	<u>126.010</u>	<u>124.000</u>	<u>120.323</u>
<u>3</u> <u>Bredbånd</u>			
Afholdte udgifter	11.400		12.000
Opkrævet	-11.400		-12.000
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>4</u> <u>Vedligeholdelse</u>			
Tømrer/snedker	531		0
Tilstandsrapport	13.750		0
Gårdanlæg	26.685		28.522
	<u>40.966</u>	<u>39.749</u>	<u>28.522</u>
<u>5</u> <u>Administrationsomkostninger</u>			
Administration	26.250	27.000	26.250
Revisionshonorar	14.000	14.000	13.500
Nøgleoplysninger og nøgletal	3.000		0
Varmeregnskab	6.958	6.000	5.308
Møder og diverse	0	1.000	0
ABF kontingent	1.860	1.840	1.840
Gebyrer	2.253	1.500	1.080
	<u>54.320</u>	<u>51.340</u>	<u>47.977</u>

<u>6</u>	<u>Finansieringsindtægter</u>	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	2012/13
	2/3 reservefondsudlodning, prioritetsgæld	17		28
	Danske Bank	331		327
		<u>348</u>	<u>500</u>	<u>355</u>
<u>7</u>	<u>Finansieringsudgifter</u>			
	Prioritetsrenter	<u>139.389</u>	<u>138.000</u>	<u>146.795</u>
<u>8</u>	<u>Reservefond</u>		30/6 2014	30/6 2013
	Saldo pr. 1. juli 2013		16.346.600	16.210.490
	1/3 reservefondsudlodning, prioritetsgæld		8	14
	Betalte prioritetsafdrag		129.081	121.859
	Overført restandel af årets resultat		<u>-10.278</u>	<u>14.237</u>
			<u>16.465.412</u>	<u>16.346.600</u>
<u>9</u>	<u>Prioritetsgæld</u>		Restgæld 30/6 2014	Kursværdi 30/6 2014
	Lån nr. 1, obligationslån	Rest 5,00 år	5.597	5.597
	Lån nr. 2, kontantlån, delvis støtte	Rest 15,08 år	1.258.342	1.318.607
	Lån nr. 3, kontantlån, delvis støtte	Rest 16,75 år	416.219	419.934
	Lån nr. 4, kontantlån	Rest 3,00 år	<u>226.556</u>	<u>233.552</u>
			<u>1.906.714</u>	<u>1.977.689</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 lån er afdragspligtige.

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 2014	30/6 2014
Realkredit Danmark, 2½% (hovedstol kr. 4.417.600):			
Saldo pr. 1. juli 2013		3.902.577	
Afdragsbidrag		-148.007	
Indexering		38.311	
		<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 30. juni 2014	Rest 26,00 år	<u>3.792.881</u>	<u>5.775.835</u>
Realkredit Danmark, 2½% (hovedstol kr. 2.663.000):			
Saldo pr. 1. juli 2013		2.085.502	
Afdragsbidrag		-68.321	
		<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 30. juni 2014	Rest 16,75 år	<u>2.017.180</u>	<u>2.179.942</u>
I alt		<u>5.810.062</u>	<u>7.955.776</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	216.328
Renter	<u>312.476</u>
	<u>528.804</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:		Antal	Areal m²
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	11	868

Fordelingstal	BBR	Anden kilde	Indskud
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

	Kr.	Kr. m² andel	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.300.000	21.995
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.641.748	1.973
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 ² 557
H2	Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² 650

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
J	Årets overskud (før afdrag) pr. andelsm ² 83	103	121

	<u>Kr. /m² andel</u>
K1	Andelsværdi 0
K2	Gæld - omsætningsaktiver -114
K3	Teknisk andelsværdi -114

3 Byggeteknik og vedligeholdelse

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende kr./m ² 47	33	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr./m ² 0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt kr./m ² 47	33	48

4 Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90%
---	--	-----

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
R	Årets afdrag pr. andelsm ² 95	86	77

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 2014		16.488.462
Regulering, prioritetsgæld:		
Bogført værdi	1.906.714	
Kursværdi	<u>-1.977.689</u>	<u>-70.975</u>
		16.417.487
Hensat til opsat vedligeholdelse, 10%		<u>-1.641.748</u>
Reguleret egenkapital		<u><u>14.775.739</u></u>
Der er i alt solgt 2.025 m ² til andelshavere.		
Andelsværdien pr. indskudskrone:	$\frac{14.775.739}{23.050}$	= <u>kr 641,03</u>
Værdi af hver andel udgør pr. 30. juni 2014:	<u><u>1.477.574</u></u>	

Lejeindtægter			23.409
Udgifter ifølge regnskab		278.375	
+ renteudgifter		139.389	
- renteindtægter		<u>-348</u>	
		<u>417.416</u>	
Andel i udgifter	$\frac{417.416 \times 23.409}{486.489} =$		<u>-20.085</u>
			3.324
Anvendt underskud fra tidligere år			<u>-3.324</u>
Skattepligtig indkomst			<u><u>0</u></u>
Skat heraf	25%		0
- indbetalt a conto			<u>0</u>
			0
+ rentetillæg	3,9%		<u>0</u>
			<u><u>0</u></u>
Uudnyttede skattemæssige underskud primo			5.671
Anvendt i året			<u>-3.324</u>
Uudnyttede skattemæssige underskud ultimo			<u><u>2.347</u></u>