

Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj

(CVR.nr. 29 56 67 47)

Årsrapport 2014

Administrator:

Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	3 - 4

Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 17

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens §5, stk 11, og §6, stk 2 og 8, og foreningens vedtægter.

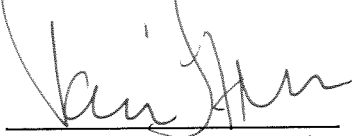
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

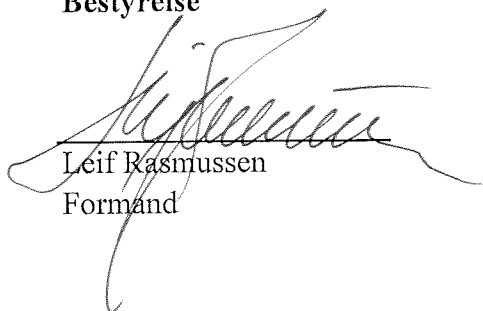
Haslev, den 18. februar 2015

Administrator





Real Administration A/S

Bestyrelse

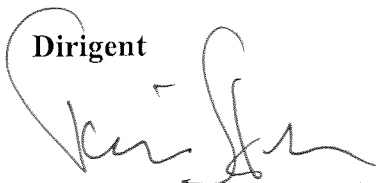


Leif Rasmussen
Formand


Bo Andersen
Steen Fjeldsø Hansen

Godkendt på den ordinære generalforsamling d. 28/4 - 2015

Dirigent



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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, 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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.

FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har valgt at medtage årets budget som sammenligningstal til resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014. Disse budgettal er ikke omfattet af revisionen.

Roskilde, den 18. februar 2015

ERIK MUNK

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringstedvej 71, 4000 Roskilde



Michael Vejgaard Hansen
Statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligaft og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Der er afsat skat med 24,5% på den del af resultatet, som kan henføres til andelsboligforeningens erhvervmæssige virksomhed.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til overførelse til "Henlæggelser til vedligeholdelse".

Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligaft er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Årets likviditetsmæssige overskud

Årets likviditetsmæssige overskud opgøres som årets resultat med fradrag af årets afdrag på prioritetsgæld samt årets foretagne investeringer, der er aktiveret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi på balancedagen, udtrykt ved seneste offentlige vurdering. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Henlæggelse til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgletal

De i note 12 anførte nøgletal er medtaget i overensstemmelse med Lov om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2014

Note	Realiseret 2014	Budget 2014 <i>(ej revideret)</i>	Realiseret 2013
Boligafgift	1.021.085	1.021.085	1.021.085
Lejeindtægt boliger.....	497.198	497.064	494.208
Renteindtægter.....	615	0	0
Indtægter i alt	1.518.898	1.518.149	1.515.293
1 Ejendomskatter og forbrugsafgifter.....	77.233	81.254	86.200
2 Renholdelse.....	87.311	133.000	95.993
3 Administration.....	84.410	81.125	77.810
4 Vedligeholdelse, løbende.....	50.143	70.000	40.057
5 Renteudgifter.....	1.002.269	952.000	962.953
Udgifter i alt	1.301.366	1.317.379	1.263.013
Resultat før skat	217.532	200.770	252.280
Foreningsskat.....	38.294	0	0
Årets resultat	179.238	200.770	252.280
Resultatdisponering			
Henlæggelse til vedligeholdelse.....	10.000	10.000	10.000
Overført resultat.....	169.238	190.770	242.280
	179.238	200.770	252.280
Årets likviditetsmæssige resultat			
Årets resultat jfr. ovenfor.....	179.238	200.770	252.280
Afdrag på prioritetsgæld.....	-247.291	-250.000	-457.168
Foretagne investeringer.....	0	0	0
	-68.053	-49.230	-204.888

Balance pr. 31. december 2014

Note		<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>Aktiver</u>		
	Anlægsaktiver:		
	Materielle anlægsaktiver:		
6	Ejendom.....	25.500.000	25.500.000
	Andelsbeviser som ejes af foreningen (6 stk.).....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.500.000</u>	<u>25.500.000</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Restancer andelshavere.....	13.977	22.704
	Andre tilgodehavender.....	5.541	6.337
	Periodeafgrænsningsposter.....	22.949	10.674
	Likvide beholdninger:		
	Kasse og bankindestående.....	<u>286.885</u>	<u>323.252</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>329.352</u>	<u>362.967</u>
	Aktiver i alt	<u><u>25.829.352</u></u>	<u><u>25.862.967</u></u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Passiver</u>		
Egenkapital:		
	4.274.000	4.274.000
	-10.428.900	-10.428.900
	2.003.297	1.834.059
	-4.151.603	-4.320.841
	127.863	117.863
	127.863	117.863
7	-4.023.740	-4.202.978
Gældsforpligtelser:		
Langfristede forpligtelser:		
8	29.675.000	29.922.291
Kortfristede forpligtelser:		
	36.294	0
	124.464	123.549
	17.334	20.105
	29.853.092	30.065.945
	25.829.352	25.862.967
	Passiver i alt	
9	Eventualposter m.v.	
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
11	Andelskroneberegning	
12	Nøgletal/Nøgleoplysninger	

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> 2014	<u>Budget</u> 2014 <i>(ej revideret)</i>	<u>Realiseret</u> 2013
Note 1 - Ejendomskatter og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter.....	28.124	28.124	37.393
Elektricitet.....	21.509	21.000	20.291
Varme.....	3.469	10.000	6.386
Forsikringer.....	24.131	22.130	22.130
	77.233	81.254	86.200
Note 2 - Renholdelse			
Diverse.....	0	0	902
Ejendomsservicefirma.....	0	30.000	0
Trappevask.....	12.400	13.000	12.325
Renovation.....	68.261	75.000	72.366
Vicevært.....	6.650	0	0
Vedligeholdelse af fællesarealer.....	0	15.000	10.400
	87.311	133.000	95.993
Note 3 - Administration			
Administration.....	56.625	56.625	56.125
Revisor.....	16.375	15.000	14.625
Gaver.....	4.968	3.000	994
Telefon.....	2.185	0	1.741
Porto, gebyrer og kontorhold.....	4.257	6.000	4.040
Møder og generalforsamling.....	0	500	285
	84.410	81.125	77.810
Note 4 - Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager.....	7.889	0	3.069
Tømrer, snedker og låsesmed.....	4.350	0	2.050
Elektriker.....	12.299	0	2.019
Diverse.....	11.548	45.000	4.014
Elevator.....	14.057	10.000	9.217
Snerydning.....	0	15.000	19.688
	50.143	70.000	40.057

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> <u>2014</u>	<u>Budget</u> <u>2014</u> <i>(ej revideret)</i>	<u>Realiseret</u> <u>2013</u>
Note 5 - Renteudgifter			
Prioritetsrenter.....	967.544	952.000	962.293
Omkostninger ved låneomlægning.....	34.725	0	0
Renter SKAT.....	0	0	660
	<u>1.002.269</u>	<u>952.000</u>	<u>962.953</u>

Note 6 - Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendommen</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2014.....	35.928.900
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
Anskaffelsessum 31. december 2014	<u>35.928.900</u>
Opskrivninger 1. januar 2014.....	0
Årets regulering.....	-10.428.900
	<u>-10.428.900</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>25.500.000</u>

Note 7 - Egenkapital

	<u>1/1-2014</u>	<u>Reguleringer</u> <u>i året</u>	<u>Forslag til</u> <u>resultat-</u> <u>fordeling</u>	<u>31/12-2014</u>
Andelshavernes indskud.....	4.274.000			4.274.000
Opskrivninger på ejendommen.....	0	-10.428.900		-10.428.900
Overført resultat.....	1.834.059	0	169.238	2.003.297
Henlæggelser til vedligeholdelse..	117.863		10.000	127.863
	<u>6.225.922</u>	<u>-10.428.900</u>	<u>179.238</u>	<u>-4.023.740</u>

Note 8 - Prioritetsgæld mv.

	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
DLR Kredit, 2,2518 %, 26 år.....	29.675.000	29.825.211
	<u>29.675.000</u>	<u>29.825.211</u>

Noter til årsrapporten

Årets afdrag på prioritetsgæld mv.	247.291
Næste års afdrag på prioritetsgæld mv.	447.399

Note 9 – Eventualposter m.v.

Foreningen har modtaget tilskud på kr. 1.625.400, som der er krav om tilbagebetaling efter opløsning af foreningen.

Foreningen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom

Note 10 – Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er tinglyst pant nominelt DKK 30.532.00 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør DKK 29.922.291 på balancedagen.

Note 11 - Andelskroneberegning

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5, stk. 2, litra c (offentlig ejendomsværdi).

	Kr
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser.....	-4.151.603
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi.....	29.675.000
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdiværdi.....	<u>-29.825.211</u>
	<u>-150.211</u>
	<u><u>-4.301.814</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

På foreningens seneste ordinære generalforsamling i april 2014 blev andelskronen vedtaget til kr. - 1,17

Bestyrelsen forslår en andelskrone på -1,01

Note 11 - Andelskroneberegning

<u>Fordeling af andelsværdi</u>		<u>Brugt til</u>	
<u>Adresse</u>	<u>F-tal</u>	<u>fordeling</u>	
Energivej 11.....	255.000	0	0
Energivej 13.....	357.000	0	0
Energivej 15.....	350.000	0	0
Energivej 19.....	350.000	350.000	-352.278
Energivej 21.....	350.000	350.000	-352.278
Energivej 23.....	296.000	296.000	-297.926
Energivej 25.....	296.000	296.000	-297.926
Energivej 27.....	296.000	296.000	-297.926
Energivej 29.....	296.000	296.000	-297.926
Energivej 17, 1 lejl 1.....	255.000	0	0
Energivej 17, 1 lejl 2.....	350.000	350.000	-352.278
Energivej 17, 1 lejl 3.....	350.000	0	0
Energivej 17, 1 lejl 4.....	357.000	357.000	-359.323
Energivej 17, 1 lejl 5.....	350.000	0	0
Energivej 17, 2 lejl 1.....	255.000	255.000	-256.659
Energivej 17, 2 lejl 2.....	357.000	357.000	-359.323
Energivej 17, 2 lejl 3.....	357.000	357.000	-359.323
Energivej 17, 2 lejl 4.....	357.000	357.000	-359.323
Energivej 17, 2 lejl 5.....	357.000	357.000	-359.323
	<u>6.191.000</u>	<u>4.274.000</u>	<u>-4.301.814</u>

Note 12 - Nøgletal/Nøgleoplysninger

Foreningens stiftelsesår	2004
Ejendommens opførelsesår	2005
Fordelingstal til opgørelse af andelsværdi	Opr indskud
Fordelingstal til opgørelse af boligafgift	Opr indskud
Der er ikke anvendt andre fordelingsnøgler	

Boligtype	Antal	BBR
		Areal (kvm)
Andelsbolig.....	13	1280
Erhvervsandele.....	0	0
Boliglejemål.....	6	544
Erhvervslejemål.....	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	0	0
	<u>19</u>	<u>1824</u>

Beregnete nøgletal

Kr. pr. kvm andel

Foreslået andelsværdi.....	-3.361
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	23.065
Teknisk andelsværdi.....	19.705

Vurderingsprincip til beregning af andelsværdi er foreslået til Offentlig ejendomsværdi

	Kr	Kr. pr. total kvm.
Ejendomsværdi ved det valgte vurderingsprincip.....	25.500.000	13.980
Generalforsamlingsbestemte reserver.....	127.863	70
Reserver i procent af ejendomsværdi.....		1%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi).....		-17%

Note 12 - Nøgletal/Nøgleoplysninger

	Gns. kr. pr. kvm andel pr. år		
Boligafgift.....			798
Erhvervslejeindtægter.....			0
Boliglejeindtægter.....			390
<i>Gns. kr. pr. andels kvm</i>	2012	2013	2014
Årets overskud (før afdrag).....	136	197	140
Årets afdrag.....	60	357	193
<i>Gns. kr. pr. total kvm</i>			
Vedligeholdelse, løbende	47	22	27
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
Vedligehold i alt	47	22	27

Note 13 - Opgørelse af skattepligtig indkomst

Lejeindtægter, udlejningslejligheder.....		497.198
<u>Fællesudgifter:</u>		
Ejendoms-katter og forbrugsafgifter.....	77.233	
Renholdelse.....	87.311	
Administration.....	84.410	
Vedligeholdelse, løbende.....	50.143	
Renteudgifter.....	1.002.269	
Kursregulering prioritetsgæld, primo.....	-662.547	
Kursregulering prioritetsgæld, ultimo.....	150.211	
	<u>789.030</u>	
<u>Fradragsberettiget del:</u>		
<u>Udlejede lejligheder, fordelingstal 544</u>		
Samlet fordelingstal 1.824	29,82%	-235.325
<u>Direkte udgifter:</u>		
Reparation af lejelejligheder.....		-25.410
Modregning af underskud til fremførsel.....		-80.082
		<u>156.381</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>0</u></u>
Skat heraf		<u><u>0</u></u>
Opgørelse af underskud til senere modregning:		
Saldo pr. 1. januar.....		80.082
Tilgang i året.....		-80.082
		<u><u>0</u></u>