

**A/B Vennemindevej 18 m.fl.
Vennemindevej 18 - 26 og Tåsingegade 41
2100 København Ø
cvr. nr.: 16 79 72 43**

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2013 - 30.6.2014

21. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20-21
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	22-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Vennemindevej 18 m.fl.
Vennemindevej 18 - 26 og Tåsingegade 41
2100 København Ø
www.taasingegade.dk/

Bestyrelse: Mathias W. Poulsen
Hanne Thomassen
Helle Christoffersen
Mia Attle
Jannik Blumensaadt

Suppleant: Brian Pedersen

Administrator: CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 7/102014

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19/9/2014

Administrator
CEJ Ejendomsadministration A/S

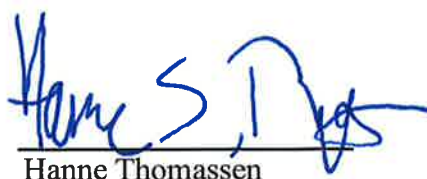
Meldahlsvej 5
1613 København V
Tlf. 33 33 82 82

CEJ Ejendomsadministration A/S
Christina Illum Møller

København, den 19/9/2014

Bestyrelsen

Mathias W. Poulsen
Formand


Hanne Thomassen


Helle Christoffersen


Mia Attle


Jannik Blumensaadt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Vennemindevej 18 m.fl.

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vennemindevej 18 m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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, andelsboliglovens § 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, 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 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 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat

Supplerende oplysninger 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 19/9/2014

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2

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.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, handelsgebyrer 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes til at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, den offentlige vurdering falder. I tilfælde, hvor den offentlige vurdering 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, 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 § 15 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel

BALANCEN**Nøgletal**

De i note 23 anførte nøgletal 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

De lovpligtige 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. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2013 - 30. JUNI 2014

		Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	2.349.061	2.349	2.294
Lejeindtægter.....	2	118.497	75	125
Øv. indtægter, handelsgebyrer, brugsretsafgift.....		24.748	0	22
Indtægter i alt.....		2.492.306	2.424	2.440
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	286.435	273	261
Forbrugsafgifter.....	4	149.468	136	128
Renholdelse.....	5	179.762	175	176
Vedligeholdelse, løbende.....	6	56.227	488	139
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	7	1.701.979	1.500	0
Foreningsomkostninger.....	8	133.895	145	123
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	40.904	30	118
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	19	2.907	3	6
Omkostninger i alt.....		2.551.577	2.750	951
Resultat før finansielle poster.....		-59.271	-326	1.489
Finansielle indtægter.....	10	21.954	10	8
Finansielle omkostninger.....	11	552.854	557	590
Finansielle poster, netto.....		530.900	547	582
Resultat før skat.....		-590.171	-873	907
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-590.171	-873	907
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		-1.500.000	-1.500	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-950	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		2.131.626	627	689
Overført restandel af årets resultat.....		-1.220.847	0	218
Disponeret i alt.....		-590.171	-873	907

BALANCE PR. 30. JUNI 2014

Aktiver	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter.....	12	105.000.000	105.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2013 udgør kr. 105.000.000			
Anlægsaktiver.....		105.000.000	105.000
 Tilgodehavende boligafgift og leje.....		2.368	0
Mellemregning med administrator.....		5.072	10
Forudbetalte omkostninger.....		38.669	38
Varme- og vandregnskab, igangværende.....	16	0	8
Antenne-regnskab, igangværende.....	18	0	1
Øvrige tilgodehavender.....		11.934	8
Tilgodehavender.....		58.043	65
 Likvide beholdninger.....	13	744.312	3.093
 Omsætningsaktiver.....		802.355	3.157
 Aktiver.....		105.802.355	108.157

BALANCE PR. 30. JUNI 2014

Passiver	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Andelsindskud.....		1.666.800	1.667
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		79.558.524	79.559
Overført resultat m.v.....		6.834.097	5.924
	14	88.059.421	87.150
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		500.000	500
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		500.000	2.000
Andre reserver.....	15	1.000.000	2.500
Egenkapital.....		89.059.421	89.650
 Prioritetsgæld.....	17	 16.254.242	 18.386
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		10.000	9
Varme- og vandregnskab, igangværende.....	16	15.729	0
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	19	4.118	1
Øvrig gæld.....	20	194.948	93
Forudbetalt boligafgift.....		245.897	0
Depositum udlejet andel.....		18.000	18
Gældsforpligtelser.....	21	16.742.934	18.508
 Passiver.....		 105.802.355	 108.157
 Eventualforpligtelser	22		
 Nøgletal	23		
 Beregning af andelsværdi	24		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013/14

		Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		2.055.720	2.056	2.028
Boligafgift, altan (32 andelshavere).....		293.341	293	266
		2.349.061	2.349	2.294
 Lejeindtægter	 2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		74.907	75	91
Lejeindtægter, kældre fra andelshavere.....		43.590	0	34
		118.497	75	125
 Ejendomsskat og forsikringer	 3			
Ejendomsskatter.....		203.986	200	191
Forsikringer og abonnementer.....		82.449	73	70
		286.435	273	261
 Forbrugsafgifter	 4			
Renovation.....		130.294	118	111
Elforbrug fællesarealer.....		19.174	18	17
		149.468	136	128
 Renholdelse	 5			
Trappevask.....		70.223	70	68
Måtteservice.....		20.637	20	21
Graffitiabonnement.....		6.212	6	6
Gårdlauget H.J.T.V.....		73.088	74	73
Arbejdsweekend.....		9.602	5	7
		179.762	175	176

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013/14

	Note	Realiseret 2013/14 i kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2012/13 i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	6			
VVS og blikkenslager.....		4.162		3
Elektriker.....		600		1
Maler.....		14.316		0
Låseservice inkl egenbetaling af nøgler.....		1.768		33
Vinduer og døre.....		19.676		20
Kloakservice.....		0		4
Gård, have og vej.....		3.750		0
Diverse materialer.....		417		0
Legeplads.....		0		47
Rådgivning.....		11.538		31
Budgetpost.....			488	
		56.227	488	139
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7			
Udskiftning af døre på for- og bagtrapper.....		1.701.979	1.500	0
		1.701.979	1.500	0
Foreningsomkostninger	8			
Administrationshonorar.....		89.269	90	88
Oprettelse af digital postkasse.....		2.625	0	0
Advokathonorar.....		6.929	10	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.000	21	21
Revisor, ved lovpligtige nøgleoplysninger.....		3.750	0	0
Varmeregnskabshonorar mv (lejernes andel).....		0	3	3
Porto og PBS gebyrer m.v.....		6.263	10	6
Kontorartikler m.v.....		4.059	10	4
		133.895	145	123
Øvrige foreningsomkostninger	9			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		18.500	19	19
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		12.017	11	8
IT-udgifter.....		867	1	0
Tomgangsleje kældre og varmetab mv.....		9.520	0	91
		40.904	30	118

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013/14

		Realiseret 2013/14	Budget 2013/14	Realiseret 2012/13
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Finansielle indtægter	10			
Renteindtægter bank.....		21.954	10	8
		21.954	10	8
 Finansielle omkostninger	 11			
Prioritetsrenter og bidrag.....		551.904	557	590
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		950	0	0
		552.854	557	590

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter	12		
Kostpris pr. 1.7.2013.....		25.441.476	21.209
Tilgang.....		0	4.233
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2014.....		25.441.476	25.441
 Opskrivninger pr. 1.7.2013.....		79.558.524	79.791
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	-233
Opskrivninger pr. 30.6.2014.....		79.558.524	79.559
 Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2014.....		105.000.000	105.000
 Afsluttet byggesag 2012, altaner			
Hovedentreprenør, Altan.dk.....		0	3.953
Øvrige håndværkerdugifter, fratrukket beboerbetalinger.....		0	88
Enterpriseforsikring 26/3-30/6.....		0	21
Tinglysning og låneomkostninger.....		0	92
Københavns Kommune, byggesagsgebyr.....		0	24
Teknisk bistand.....		0	17
Byggesagsadministration.....		0	38
Revision af byggeregnskab.....		0	2
		0	4.233
 Likvide beholdninger	13		
Danske Bank, driftskonto		744.312	343
Nykredit bank A/S, aftalekonti		0	2.750
		744.312	3.093

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	14		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2013.....	1.666.800	79.558.524	5.924.268
Årets opskrivning af ejendom.....		0	
Overført til andre reserver.....			0
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-950
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			2.131.626
Overført restandel af årets resultat.....			-1.220.847
Saldo pr. 30.6.2014.....	1.666.800	79.558.524	6.834.097

Andre reserver	15		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2013.....		500.000	2.000.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...			0
Overført fra "overført resultat".....		0	-1.500.000
Saldo pr. 30.6.2014.....		500.000	500.000

	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Varme- og vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		679.556	666
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		497.728	491
Afholdte omkostninger til vand.....		160.045	155
Afholdte omkostninger til vedligeholdelse.....		3.701	0
Afholdte omkostninger til el, EMO, varmeregnskabshonorar.....		2.353	28
		15.729	-8

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	17				
	Restgæld 1.7.2013	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2014	Kursværdi 30.6.2014
1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages	14.778.255	464.007	527.637	14.314.248	16.046.654
2. Nykredit 0,4% F1 - afdrages	3.607.613	1.667.619	24.267	1.939.994	2.027.518
	18.385.868	2.131.626	551.904	16.254.242	18.074.172

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages

Rentetilpasningslån F10, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på 3,0626%, der er låst fast frem til den 1/1/2021, hvor renten skal tilpasses for en ny periode. Lånen afdrages frem til 31/12/2035, hvor lånet er tilbagebetalt.

2. Nykredit 0,4% F1 - afdrages

Rentetilpasningslån F1, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på 0,4985%, der er låst fast frem til den 1/10/2014, hvor renten skal tilpasses for en ny periode. Lånen afdrages frem til 30/09/2027, hvor lånet er tilbagebetalt. Der er den 1/10/2014 betalt et ekstraordinært afdrag på kr 300.000

	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Antenne-regnskab	18		
Saldo primo.....		749	1
Indbetalt a conto.....		81.304	75
Afholdte omkostninger til YouSee.....		80.555	74
		0	1
Indvendig vedligeholdelse:	19		
Saldo pr. 1.7.2013.....		1.211	64
Hensat året 2013/14.....		2.907	6
		4.118	70
Frasolgt i året 2013/14.....		0	-68
Anvendt i året 2013/14.....		0	0
Saldo pr. 30.6.2014.....		4.118	1

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Øvrig gæld	20		
Kompan Dica A/S, legeplads.....		0	47
HOFOR, vand og varmeafregning.....		0	23
Prolock Sikring, udskiftning af døre.....		170.198	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		24.750	23
Øvrige gældsposter.....		0	1
		194.948	93

Gældsforpligtelser**21**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 15.633.881 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser**22**

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for andelshavere med i alt kr 231.776.

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er generalforsamlingen der træffer beslutning om afhændelse af den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 18 lejligheder med i alt 1.599,40 m² siden den 19. maj 1994. Samtidig er der i år 2012 købt en andel på 67,60 m² der genudlejes.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

23

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Dog betales der individuelt for altaner. Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	57	5.556,00
Boliglejemål.....	1	67,60
Kælderrum.....	7	
	65	5.623,60

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.898	18.671
Valuarvurdering.....	-	-
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	4.579	4.524
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	2.869	
Foreslået andelsværdi.....	15.522	
Reserver uden for andelsværdi.....	180	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ² inkl altan.....	423	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	1.108	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	34
Øvrige omkostninger.....	15
Finansielle poster, netto.....	10
Afdrag.....	41
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	94

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Beregning af andelsværdi	24		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		88.059.421	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.254.242		
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.074.172	-1.819.930	
		86.239.491	
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30.6.2014			
		<u>86.239.491</u>	
Andelsværdi pr. m²		5.556,0	15.521,87
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9.10.2013) svarende til faktor 49,21			
			15.434,51

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Vennemindevej 18, st.tv.	66,1	19.830	1.025.995
2	Vennemindevej 18, st.th.	69,2	20.760	1.074.113
3	Vennemindevej 18, 1.tv.	66,1	19.830	1.025.995
4	Vennemindevej 18, 1.th.	69,2	20.760	1.074.113
5	Vennemindevej 18, 2.tv.	66,1	19.830	1.025.995
6	Vennemindevej 18, 2.th.	69,2	20.760	1.074.113
7	Vennemindevej 18, 3.tv.	66,1	19.830	1.025.995
8	Vennemindevej 18, 3.th.	69,2	20.760	1.074.113
9	Vennemindevej 18, 4.tv.	65,1	19.530	1.010.474
10	Vennemindevej 18, 4.th.	68,2	20.460	1.058.591
11	Vennemindevej 20, st.tv.	104,7	31.410	1.625.139
12	Vennemindevej 20, st.th.	104,7	31.410	1.625.139
13	Vennemindevej 20, 1.tv.	104,7	31.410	1.625.139
14	Vennemindevej 20, 1.th.	104,7	31.410	1.625.139
15	Vennemindevej 20, 2.tv.	104,7	31.410	1.625.139
16	Vennemindevej 20, 2.th.	104,7	31.410	1.625.139
17	Vennemindevej 20, 3.tv.	104,7	31.410	1.625.139
18	Vennemindevej 20, 3.th.	104,7	31.410	1.625.139

NOTER TIL BALANCEN

		Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
19	Vennemindevej 20, 4.tv.	101,7	30.510	1.578.574
20	Vennemindevej 20, 4.th.	101,7	30.510	1.578.574
21	Vennemindevej 22, st.tv.	104,7	31.410	1.625.139
22	Vennemindevej 22, st.th.	104,7	31.410	1.625.139
23	Vennemindevej 22, 1.tv.	104,7	31.410	1.625.139
24	Vennemindevej 22, 1.th.	104,7	31.410	1.625.139
25	Vennemindevej 22, 2.tv.	104,7	31.410	1.625.139
26	Vennemindevej 22, 2.th.	104,7	31.410	1.625.139
27	Vennemindevej 22, 3.tv.	104,7	31.410	1.625.139
28	Vennemindevej 22, 3.th.	104,7	31.410	1.625.139
29	Vennemindevej 22, 4.tv.	101,7	30.510	1.578.574
30	Vennemindevej 22, 4.th.	101,7	30.510	1.578.574
31	Vennemindevej 24, st.tv.	91,7	27.510	1.423.355
32	Vennemindevej 24, st.th.	69,5	20.850	1.078.770
33	Vennemindevej 24, 1.tv.	93,7	28.110	1.454.399
34	Vennemindevej 24, 1.th.	69,5	20.850	1.078.770
35	Vennemindevej 24, 2.tv.	93,7	28.110	1.454.399
36	Vennemindevej 24, 2.th.	69,5	20.850	1.078.770
37	Vennemindevej 24, 3.tv.	93,7	28.110	1.454.399
38	Vennemindevej 24, 3.th.	69,5	20.850	1.078.770
39	Vennemindevej 24, 4.tv.	89,6	26.880	1.390.759
40	Vennemindevej 24, 4.th.	67,6	20.280	1.049.278
41	Vennemindevej 26, st.tv.	164,7	49.410	2.556.451
42	Vennemindevej 26, st.th.	111,0	33.300	1.722.927
43	Vennemindevej 26, 1.tv.	166,7	50.010	2.587.495
44	Vennemindevej 26, 1.th.	111,0	33.300	1.722.927
45	Vennemindevej 26, 2.tv.	166,7	50.010	2.587.495
46	Vennemindevej 26, 2.th.	111,0	33.300	1.722.927
47	Vennemindevej 26, 3.tv.	166,7	50.010	2.587.495
48	Vennemindevej 26, 3.th.	111,0	33.300	1.722.927
49	Vennemindevej 26, 4.tv.	165,4	49.620	2.567.317
50	Vennemindevej 26, 4.th.	108,1	32.430	1.677.914
51	Tåsingegade 41, st.tv.	68,6	20.580	1.064.800
52	Tåsingegade 41, st.th.	65,5	19.650	1.016.682
53	Tåsingegade 41, 1.tv.	68,6	20.580	1.064.800
54	Tåsingegade 41, 1.th.	67,6	20.280	1.049.278
55	Tåsingegade 41, 2.sal.	136,2	40.860	2.114.078
57	Tåsingegade 41, 3.tv.	68,6	20.580	1.064.800
60	Tåsingegade 41, 4.sal.	134,1	40.230	2.081.482
		5.556,0	1.666.800	86.239.491

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2014
Seneste regnskabsperiode	2013/14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	57	5.526
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	1	67
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	58	5.593

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Basisboligafgiften er ens pr m ² , derudover er der 32 andelshavere der betaler for altan, hvilket ikke ændres eller bortfalder over tid.				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1993
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1918

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	105.000.000	18.773
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	1.000.000	179
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	1%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H	Opkrævet for juni 2014	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	425
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	14

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	86	164	-107

		Gns. kr pr andels-m²
K1	Andelsværdi.....	15.606
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	2.885
K3	Teknisk andelsværdi.....	18.491

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m²).....	39	25	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m²)	0	0	304
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	39	25	314

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84%

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	97	125	386