

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2014 - 30.6.2015

22. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administratorpåtegning	3
Bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	5-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-19
Nøgletal og udvalgte informationer.....	20
Andelskroneberegning.....	21-22
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	23-24

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
Jannik Blumensaadt
Helle Christoffersen
Hanne Thomassen
Mia Attle

Suppleant: Melanie Støvring
Lea Skou

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den ~~22/10~~ 2015

Dirigent:



ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator i A/B Vennemindevej 18 m.fl. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2014/15. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.6.2015

København, den 21/9/2015

Administrator



CEJ Ejendomsadministration A/S
Eliza Sejer Villadsen

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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015.

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 21/9/2015

Bestyrelsen

Mathias W. Poulsen
Formand


Hanne Thomassen


Jannik Blumensaadt


Mia Attle


Helle Christoffersen

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 2014 – 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015 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 21/9/2015

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændringer i forhold til tidligere år:

Ejendommen er blevet valuarvurderet og er i regnskabet optaget til valuarvurdering i modsætning til tidligere år, hvor ejendommen var optaget til den offentlige vurdering. Dette har medført en opskrivning af ejendomsværdien med kr 13 mill., hvilket efter bestyrelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af værdien af foreningens ejendom.

Herudover er regnskabspraksis 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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.

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.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien 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

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 bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015 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 2014 - 30. JUNI 2015

		Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligaft.....	1	2.349.061	2.349	2.349
Lejeindtægter.....	2	127.893	115	118
Øv. indtægter, handelsgebyrer, brugsretsafgift.....		25.269	0	25
Indtægter i alt.....		2.502.223	2.464	2.492
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	294.262	287	286
Forbrugsafgifter.....	4	151.034	153	149
Renholdelse.....	5	202.106	178	180
Vedligeholdelse, løbende.....	6	139.470	260	56
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	7	473.788	250	1.702
Foreningsomkostninger.....	8	127.950	145	134
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	52.102	40	41
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	19	2.941	3	3
Omkostninger i alt.....		1.443.653	1.316	2.552
Resultat før finansielle poster.....		1.058.570	1.148	-59
Finansielle indtægter.....	10	1.844	10	22
Finansielle omkostninger.....	11	527.551	542	553
Finansielle poster, netto.....		525.707	532	531
Resultat før skat.....		532.863	616	-590
Skat af årets resultat.....		-8.215	-5	0
Årets resultat.....		524.648	611	-590
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		0	0	-1.500
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-950	0	-1
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		604.316	611	2.132
Betalte afdrag på prioritetsgæld, ekstraordinært.....		300.000	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		-378.718	0	-1.221
Disponeret i alt.....		524.648	611	-590

BALANCE PR. 30. JUNI 2015

Aktiver	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter.....	12	118.000.000	105.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 14.8.2015.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2014 udgør kr.			
105.000.000			
Anlægsaktiver.....		118.000.000	105.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		6.314	2
Mellemregning med administrator.....		5.053	5
Forudbetalte omkostninger.....		44.300	39
Øvrige tilgodehavender.....		0	12
Tilgodehavender.....		55.667	58
Likvide beholdninger.....	13	213.466	744
Omsætningsaktiver.....		269.133	802
Aktiver.....		118.269.133	105.802

BALANCE PR. 30. JUNI 2015

Passiver	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Andelsindskud.....		1.666.800	1.667
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		92.558.524	79.559
Overført resultat m.v.....		7.358.745	6.834
	14	101.584.069	88.059
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		500.000	500
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		500.000	500
Andre reserver.....	15	1.000.000	1.000
Egenkapital.....		102.584.069	89.059
 Prioritetsgæld.....	17	 15.349.926	 16.254
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		0	10
Varme- og vandregnskab, igangværende.....	16	29.663	16
Antenne-regnskab, igangværende.....	18	450	0
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	19	7.059	4
Øvrig gæld.....	20	35.235	195
Forudbetalt boligafgift.....		244.004	246
Depositum udlejet andel.....		18.727	18
Gældsforpligtelser.....	21	15.685.064	16.743
 Passiver.....		 118.269.133	 105.802
 Eventualforpligtelser	22		
 Nøgletal	23		
 Beregning af andelsværdi	24		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014/15

	Note	Realiseret 2014/15 i kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013/14 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		2.055.720	2.056	2.056
Boligafgift, altan (32 andelshavere).....		293.341	293	293
		2.349.061	2.349	2.349
 Lejeindtægter	 2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		74.913	75	75
Lejeindtægter, kældre fra andelshavere.....		52.980	40	44
		127.893	115	118
 Ejendomsskat og forsikringer	 3			
Ejendomsskatter.....		216.942	210	204
Forsikringer og abonnementer.....		77.320	77	82
		294.262	287	286
 Forbrugsafgifter	 4			
Renovation.....		138.916	138	130
Elforbrug fællesarealer.....		12.118	15	19
		151.034	153	149
 Renholdelse	 5			
Trappevask.....		70.006	70	70
Hovedrengøring m.v.....		28.575	0	0
Måtteservice.....		22.464	22	21
Graffitiabonnement.....		7.973	7	6
Gårdlauget H.J.T.V.....		73.088	74	73
Arbejdsweekend.....		0	5	10
		202.106	178	180

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014/15

		Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	6			
VVS og blikkenslager.....		10.110		4
Elektriker.....		900		1
Maler.....		1.000		14
Murer.....		7.500		0
Låseservice inkl egenbetaling af nøgler.....		8.051		2
Facader, duepigge.....		48.625		0
Udskiftning af tagrender.....		48.250		0
Vinduer og døre.....		3.030		20
Gård, have og vej.....		2.760		4
Diverse materialer.....		5.569		0
Rådgivning.....		3.675		12
Budgetpost.....			260	
		139.470	260	56
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7			
Tagpap trappetårne og kældervinduer.....		225.446		0
Maling af trapper.....		248.342		0
Udskiftning af døre på for- og bagtrapper.....		0	0	1.702
Budgetpost.....		0	250	
		473.788	250	1.702
Foreningsomkostninger	8			
Administrationshonorar.....		90.338	90	89
Administrator, lovpligtig nøgleoplysninger.....		3.025	3	3
Advokathonorar.....		0	10	7
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.000	21	21
Revisor, ved lovpligtige nøgleoplysninger.....		0	0	4
Revisor, beregning af ny andelskrone.....		3.000	0	0
Porto og PBS gebyrer m.v.....		6.129	10	6
Kontorartikler m.v.....		4.458	10	4
		127.950	145	134

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014/15

		Realiseret 2014/15	Budget 2014/15	Realiseret 2013/14
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Øvrige foreningsomkostninger	9			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		18.500	20	19
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		12.612	15	12
Valuarvurdering.....		17.200	0	0
IT-udgifter.....		360	1	1
Tomgangsleje kældre og varmetab mv.....		3.430	5	10
		52.102	40	41
 Finansielle indtægter	 10			
Renteindtægter bank.....		1.844	10	22
		1.844	10	22
 Finansielle omkostninger	 11			
Prioritetsrenter og bidrag.....		526.601	542	552
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		950	0	1
		527.551	542	553

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter	12		
Kostpris pr. 1.7.2014.....		25.441.476	25.441
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris pr. 30.6.2015.....		25.441.476	25.441
Opskrivninger pr. 1.7.2014.....		79.558.524	79.559
Årets opskrivning.....		13.000.000	0
Tilbageført opskrivning.....		0	
Opskrivninger pr. 30.6.2015.....		92.558.524	79.559
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2015.....		118.000.000	105.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2015 i henhold til vurdering af 14.8.2015 af DanBolig. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2014 udgør kr 105.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,55 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,55 pct til 2,05 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 28,8 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 5.183 til kr. 12.790.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Likvide beholdninger	13		
Danske Bank, driftskonto		213.466	744
		213.466	744

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	14			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2014.....	1.666.800		79.558.524	6.834.097
Årets opskrivning af ejendom.....			13.000.000	
Overført til andre reserver.....				0
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....				-950
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....				904.316
Overført restandel af årets resultat.....				-378.718
Saldo pr. 30.6.2015.....	1.666.800		92.558.524	7.358.745

Andre reserver	15			
			Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2014.....			500.000	500.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...				0
Overført fra "overført resultat".....			0	0
Saldo pr. 30.6.2015.....			500.000	500.000

	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Varme- og vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		715.905	680
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		520.383	498
Afholdte omkostninger til vand.....		141.704	160
Afholdte omkostninger til vedligeholdelse.....		18.547	4
Afholdte omkostninger til el, EMO, varmeregnskabshonorar.....		5.608	2
		29.663	16

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	17				
	Restgæld 1.7.2014	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2015	Kursværdi 30.6.2015
1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages	14.314.248	478.382	510.681	13.835.866	15.485.582
2. Nykredit 0,4% F1 - afdrages	1.939.994	425.934	15.920	1.514.060	1.589.328
	16.254.242	904.316	526.601	15.349.926	17.074.910

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. Lånet 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 0,3675%, der er låst fast frem til den 1/10/2015, 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	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Antenne-regnskab	18		
Saldo primo.....		0	1
Indbetalt a conto.....		92.000	81
Afholdte omkostninger til YouSee.....		91.550	81
		450	0
Indvendig vedligeholdelse:	19		
Saldo pr. 1.7.2014.....		4.118	1
Hensat året 2014/15.....		2.941	3
		7.059	4
Frasolgt i året 2014/15.....		0	
Anvendt i året 2014/15.....		0	
Saldo pr. 30.6.2015.....		7.059	4

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Øvrig gæld	20		
Prolock Sikring, udskiftning af døre.....		0	170
Vaskeholdet.....		6.020	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.000	25
Skyldig selskabsskat.....		8.215	0
		35.235	195

Gældsforpligtelser**21**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 14.735.671 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 118.776.

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.....	21.238	20.983
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	4.579	4.524
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	2.775	
Foreslået andelsværdi.....	17.973	
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.....	21
Øvrige omkostninger.....	29
Finansielle poster, netto.....	18
Afdrag.....	31
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	94

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Beregning af andelsværdi	24		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		101.584.069	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.349.926		
Prioritetsgæld, kursværdi	-17.074.910	-1.724.984	
		99.859.085	

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2015

	99.859.085	
Andelsværdi pr. m²	5.556,0	17.973,20

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8.1.2015)	16.601,78
--	-----------

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Vennemindevej 18, st.tv.	66,1	19.830	1.188.028
2	Vennemindevej 18, st.th.	69,2	20.760	1.243.745
3	Vennemindevej 18, 1.tv.	66,1	19.830	1.188.028
4	Vennemindevej 18, 1.th.	69,2	20.760	1.243.745
5	Vennemindevej 18, 2.tv.	66,1	19.830	1.188.028
6	Vennemindevej 18, 2.th.	69,2	20.760	1.243.745
7	Vennemindevej 18, 3.tv.	66,1	19.830	1.188.028
8	Vennemindevej 18, 3.th.	69,2	20.760	1.243.745
9	Vennemindevej 18, 4.tv.	65,1	19.530	1.170.055
10	Vennemindevej 18, 4.th.	68,2	20.460	1.225.772
11	Vennemindevej 20, st.tv.	104,7	31.410	1.881.794
12	Vennemindevej 20, st.th.	104,7	31.410	1.881.794
13	Vennemindevej 20, 1.tv.	104,7	31.410	1.881.794
14	Vennemindevej 20, 1.th.	104,7	31.410	1.881.794
15	Vennemindevej 20, 2.tv.	104,7	31.410	1.881.794
16	Vennemindevej 20, 2.th.	104,7	31.410	1.881.794
17	Vennemindevej 20, 3.tv.	104,7	31.410	1.881.794
18	Vennemindevej 20, 3.th.	104,7	31.410	1.881.794

NOTER TIL BALANCEN

		Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
19	Vennemindevej 20, 4.tv.	101,7	30.510	1.827.874
20	Vennemindevej 20, 4.th.	101,7	30.510	1.827.874
21	Vennemindevej 22, st.tv.	104,7	31.410	1.881.794
22	Vennemindevej 22, st.th.	104,7	31.410	1.881.794
23	Vennemindevej 22, 1.tv.	104,7	31.410	1.881.794
24	Vennemindevej 22, 1.th.	104,7	31.410	1.881.794
25	Vennemindevej 22, 2.tv.	104,7	31.410	1.881.794
26	Vennemindevej 22, 2.th.	104,7	31.410	1.881.794
27	Vennemindevej 22, 3.tv.	104,7	31.410	1.881.794
28	Vennemindevej 22, 3.th.	104,7	31.410	1.881.794
29	Vennemindevej 22, 4.tv.	101,7	30.510	1.827.874
30	Vennemindevej 22, 4.th.	101,7	30.510	1.827.874
31	Vennemindevej 24, st.tv.	91,7	27.510	1.648.142
32	Vennemindevej 24, st.th.	69,5	20.850	1.249.137
33	Vennemindevej 24, 1.tv.	93,7	28.110	1.684.089
34	Vennemindevej 24, 1.th.	69,5	20.850	1.249.137
35	Vennemindevej 24, 2.tv.	93,7	28.110	1.684.089
36	Vennemindevej 24, 2.th.	69,5	20.850	1.249.137
37	Vennemindevej 24, 3.tv.	93,7	28.110	1.684.089
38	Vennemindevej 24, 3.th.	69,5	20.850	1.249.137
39	Vennemindevej 24, 4.tv.	89,6	26.880	1.610.398
40	Vennemindevej 24, 4.th.	67,6	20.280	1.214.988
41	Vennemindevej 26, st.tv.	164,7	49.410	2.960.186
42	Vennemindevej 26, st.th.	111,0	33.300	1.995.025
43	Vennemindevej 26, 1.tv.	166,7	50.010	2.996.132
44	Vennemindevej 26, 1.th.	111,0	33.300	1.995.025
45	Vennemindevej 26, 2.tv.	166,7	50.010	2.996.132
46	Vennemindevej 26, 2.th.	111,0	33.300	1.995.025
47	Vennemindevej 26, 3.tv.	166,7	50.010	2.996.132
48	Vennemindevej 26, 3.th.	111,0	33.300	1.995.025
49	Vennemindevej 26, 4.tv.	165,4	49.620	2.972.767
50	Vennemindevej 26, 4.th.	108,1	32.430	1.942.903
51	Tåsingegade 41, st.tv.	68,6	20.580	1.232.961
52	Tåsingegade 41, st.th.	65,5	19.650	1.177.244
53	Tåsingegade 41, 1.tv.	68,6	20.580	1.232.961
54	Tåsingegade 41, 1.th.	67,6	20.280	1.214.988
55	Tåsingegade 41, 2.sal.	136,2	40.860	2.447.949
57	Tåsingegade 41, 3.tv.	68,6	20.580	1.232.961
60	Tåsingegade 41, 4.sal.	134,1	40.230	2.410.206
		5.556,0	1.666.800	99.859.085

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2015
Seneste regnskabsperiode	2014/15

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 andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	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	118.000.000	21.098
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 2015	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligaftagift.....	425
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	14

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	164	-107	95

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	18.071
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	2.790
K3	Teknisk andelsværdi.....	20.860

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	25	10	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	304	85
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	25	314	110

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	125	386	164