



Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold

Øster Farimagsgade 13/Ole Suhrs Gade 2

Årsrapport for året 2014

42. regnskabsår

Administrator:
Qvortrup Administration A/S
Sortedams Dossering 43
2200 København N

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold CVR-nr.: 31 30 68 09 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Øster Farimagsgade 13 Ole Suhrs Gade 2 1353 og 1354 København K
Ejendommen	Matr. nr. 206, Nørrevold Kvarter, København
Bestyrelse	Torben Antal (formand) Christian Bennetzen Signe Adamsen
Administrator	Qvortrup Administration A/S Sortedams Dossering 43 2200 København N Tlf.: 3535 4300
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe Horwath statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold for året 2014.

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. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

København, den

I bestyrelsen:

Torben Antal (formand)

Christian Bennetzen

Signe Adamsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund 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 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. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

København, den 24. marts 2015

Crowe Horwath


Søren Jonassen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Matr. nr. 206 Nørrevold er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2014

		Budget 2014
<u>Indtægter</u>		
Boligaftifter	973.648	973.600
Renter	253	100
Netværksregnskab	49.677	0
<u>Indtægter i alt</u>	1.023.578	973.700
<u>Omkostninger</u>		
Renter m.v.:		
Realkredit Danmark	124.655	125.000
Qvortrup Administration A/S	7.813	0
	132.468	125.000
Driftsomkostninger:		
Ejendomsskatter	69.088	69.100
Renovation m.v.	47.300	47.000
Vandafgifter	47.103	61.000
Ejendomsforsikring inkl. selvrisiko	57.845	54.300
El-forbrug	2.911	4.000
Viceværthbureau	47.025	48.000
Vinduespolering	750	0
Vejsalt og rengøringsartikler	0	2.000
Snerydning	0	5.000
Fælles gårdanlæg	28.716	26.000
	300.738	316.400
Vedligeholdelse	note 1	118.308
		50.000
Foreningsomkostninger:		
Administrationshonorar	62.570	62.600
Revisionshonorar	12.375	13.500
Valuarhonorar	15.000	15.000
ABF kontingent	0	4.200
Bestyrelsesgodtgørelse	- 12.800	9.600
Generalforsamling og møder	1.156	8.000
Kontorartikler, porto og fotokopier	930	1.000
Bankgebyrer m.v.	1.552	3.000
Gebyr låneomlægning	7.500	0
Gaver	0	500
Øvrige	998	1.000
	89.281	118.400
<u>Omkostninger i alt</u>	640.795	609.800
<u>Årets regnskabsmæssige resultat</u>	382.783	363.900
Afdrag på gæld til Qvortrup Administration A/S	- 59.458	- 118.000
Ordinære afdrag på prioritetsgæld	- 234.557	- 235.000
<u>Kontant resultat</u>	88.768	10.900

Balance pr. 31. december 2014AktiverAnlægsaktiver

Ejendommen:

Bogført værdi pr. 31. december 2014 note 2 32.860.000Anlægsaktiver i alt 32.860.000Omsætningsaktiver*Altaner x 10 100.000*

Diverse tilgodehavender 4.000

Forudbetalte omkostninger 20.372

Varmeregnskab 2014/2015 9.872

Nordea, konto nr. 7563 918696 62.758

Nordea, konto nr. 0757 764539 8.843Omsætningsaktiver i alt 105.845Aktiver i alt 32.965.845

Balance pr. 31. december 2014**Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:

Saldo pr. 1. januar 2014 1.038.693

Reservefond:

Saldo pr. 1. januar 2014 901.570
Årets prioritetsafdrag og afdrag på lån til Qvortrup Adm. A/S 294.015 1.195.585

Kursregulering af prioritetsgæld:

Saldo pr. 1. januar 2014 - 5.630
Årets kursregulering - 139.061 - 144.691

Egenkapital i øvrigt:

Saldo pr. 1. januar 2014 19.896.313
Opskrivning af ejendom 2.860.000
Årets kontante resultat 88.768 22.845.081**Egenkapital i alt** 24.934.668**Hensættelser**

Hensat til fremtidig vedligeholdelse:

Saldo pr. 1. januar 2014 3.801.727
Hensat i 2014 0 3.801.727**Hensættelser i alt** 3.801.727**Gældsforpligtelser**

Lån Qvortrup Administration ApS 55.000

Forudbetalte boligafgifter m.v. 12.337

Varmeregnskab 2013/2014 31.128

Netværksregnskab:

Saldo pr. 1. januar 2014 47.470
Afholdte omkostninger 4.393
Opkrævet a conto 6.60049.677
Overført til resultatopgørelse 49.677 0

Skyldige omkostninger note 3 19.851

Prioritetsgæld note 4 4.111.134

Gældsforpligtelser i alt 4.229.450**Passiver i alt** 32.965.845

Eventualforpligtelser m.v. note 5

Alt kan gæld
1000.000

Noter til årsrapporten for året 2014

Note 1. Vedligeholdelse

VVS inkl. serviceaftale	38.672
Murer	1.898
Tømrer og snedker	54.941
Glarmester	7.730
Centralvarmeanlæg	11.492
Teknikerhonorar	<u>3.575</u>
	<u>118.308</u>

Note 2. Ejendommen

Saldo pr. 1. januar 2014	30.000.000
Opskrivning til ny handelsværdi	<u>2.860.000</u>
<u>Bogført værdi pr. 31. december 2014</u>	<u>32.860.000</u>

Ejendommens offentlige kontantværdi pr. 1. oktober 2012 - kr. 17.900.000.

Ejendommens handelsværdi iflg. valuarvurdering foretaget den 23. marts 2015 - kr. 32.860.000.

Vurdering foretaget af ejendomsmægler MDE og valuar, Bente Kjølhede.

Note 3. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar inkl. fotokopiering	13.125
Viceværtbureau	3.919
Øvrige	<u>2.807</u>
	<u>19.851</u>

Note 4. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominel restgæld</u>
RD - lån 008 - 2,5340% - kontantlån - restløbetid 14 år	<u>4.111.134</u>	<u>3.966.443</u>
	<u>4.111.134</u>	<u>3.966.443</u>

Årets ordinære afdrag på prioritetsgæld udgør kr. 234.557.

Note 5. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for alle mellemværender med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev stor kr. 600.000 med pant i foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten for året 2014

Note 6. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2014 er efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital pr. 31. december 2014 24.934.668

Andelsværdi pr. andelskrone: 24.934.668 / 1.038.693,30 = **24,01**

Andelskroneværdien blev på seneste ordinære generalforsamling den 28.04.2014 vedtaget til 21,02.

Note 7. Andelsværdi pr. andel

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andels- værdi</u>
1	Øster Farimagsgade 13, kld.	135.069,95	3.242.461
2	Øster Farimagsgade 13, kld.	80.077,00	1.922.312
3	Øster Farimagsgade 13, st. tv.	48.628,89	1.167.375
4	Øster Farimagsgade 13, st. th.	38.693,46	928.868
5	Øster Farimagsgade 13, 1. tv.	48.628,89	1.167.375
6	Øster Farimagsgade 13, 1. th.	38.693,46	928.868
7	Øster Farimagsgade 13, 2. tv.	48.628,89	1.167.375
8	Øster Farimagsgade 13, 2. th.	38.693,46	928.868
9	Øster Farimagsgade 13, 3. tv.	48.628,89	1.167.375
10	Øster Farimagsgade 13, 3. th.	38.693,46	928.868
11	Øster Farimagsgade 13, 4. tv.	48.628,89	1.167.375
12	Øster Farimagsgade 13, 4. th.	38.693,46	928.868
13	Ole Suhrs Gade 2, st. tv.	38.693,46	928.868
14	Ole Suhrs Gade 2, st. th.	38.693,46	928.868
15	Ole Suhrs Gade 2, 1. tv.	38.693,46	928.868
16	Ole Suhrs Gade 2, 1. th.	38.693,46	928.868
17	Ole Suhrs Gade 2, 2. tv.	38.693,46	928.868
18	Ole Suhrs Gade 2, 2. th.	38.693,46	928.868
19	Ole Suhrs Gade 2, 3. tv.	38.693,46	928.868
20	Ole Suhrs Gade 2, 3. th.	38.693,46	928.868
21	Ole Suhrs Gade 2, 4. tv.	38.693,46	928.868
22	Ole Suhrs Gade 2, 4. th.	38.693,46	928.868
		<u>1.038.693,30</u>	<u>24.934.668</u>

Noter til årsrapporten for året 2014

Note 8. Nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 stk. 2 og 4 i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi i henhold til bekendtgørelsen. Jf. bekendtgørelsens § 3 stk. 1.

De anvendte referencer henviser til de anvendte i nøgleoplysningsskemaet, bilag 1 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31. december 2014.

Boligtype	Antal	Areal m2
B1 Andelsboliger	20	1.590
B2 Erhvervsandele	2	241
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6 I alt	22	1.831

Fordelingstal	BBR areal	Andet areal	Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Indskud m/reguleringer.				
D1 Foreningens stiftelses år	1972			
D2 Ejendommens opførelses år	1879			
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Kr.	Kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		32.860.000	17.946
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		3.801.727	2.076
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			11,57%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			Nej

Noter til årsrapporten for året 2014

Note 8. Nøgletal (forsat)

	Totaler	Kr. pr. andels-m2
H1 Boligafgift	973.648	532
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0
	Forrige år	Sidste år
J Årets overskud	115.483	267.696
Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m2 (sidste 3 år)	63	146
	Kr. pr. andels-m2	I år
K1 Andelsværdi	13.618	382.783
K2 Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver	<u>2.252</u>	209
K3 Teknisk andelsværdi	<u>15.870</u>	
	Forrige år	Sidste år
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m2)	92	13
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m2)	<u>0</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt	<u>92</u>	<u>65</u>
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		87%
	Forrige år	Sidste år
R Årets afdrag på gæld	178.743	187.781
Årets afdrag på gæld pr. andels-m2 (sidste 3 år)	98	103
		I år
		294.015
		161

Budget for året 2015 (ikke revideret)

Resultat

2014

Indtægter

Boligaftgifter	1.002.900	945.648
Renter	100	253
Indtægter i alt	1.003.000	945.901

Omkostninger**Renter m.v.:**

Realkredit Danmark	118.000	124.655
Qvortrup Administration A/S	0	7.813
	118.000	132.468

Driftsomkostninger:

Ejendomsskatter	73.500	69.088
Renovation m.v.	46.000	47.300
Vandafgifter	60.000	47.103
Ejendomsforsikring	57.000	57.845
El-forbrug	4.000	2.911
Viceværtbureau	48.000	47.025
Vinduespolering	0	750
Vejsalt og rengøringsartikler	3.000	0
Snerydning	5.000	0
Fælles gårdanlæg	32.000	28.716
Afrensning af graffiti	15.000	
	343.500	300.738

Reparation og vedligeholdelse	50.000	118.308
--	--------	---------

Foreningsomkostninger:

Administrationshonorar	63.000	62.570
Revisionshonorar	13.700	12.375
Valuarhonorar	15.000	15.000
ABF kontingent	4.200	0
Bestyrelsesgodtgørelse	9.600	0
Generalforsamling og møder	8.000	1.156
Kontorartikler, porto og fotokopier	1.000	930
Bankgebyrer m.v.	3.000	9.052
Gaver	500	0
Øvrige	1.000	998

	119.000	102.081
Omkostninger i alt	630.500	653.595

Årets regnskabsmæssige resultat	372.500	320.306
--	---------	---------

Afdrag på gæld til Qvortrup Administration A/S	0	- 59.458
--	---	----------

Ordinære afdrag på prioritetsgæld	- 239.000	- 234.557
---	-----------	-----------

Kontant resultat	133.500	26.291
-------------------------------	----------------	---------------