

Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Årsrapport for 2014

51. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-21
ØVRIGE NOTER	22-30
LIKVIDITETSOVERSIGT	31
BUDGET FOR ÅRET 2015	32-34

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Strandlodsgården
Øresundsvej 116-124/Milanovej 1-3/Korsikavej 1-9/Strandlodsvej 82-84
2300 København S
Matrikelnummer: 3576 og 3577, Sundbyøster
CVR-nr. 10 50 74 13

BESTYRELSE

Michael Strand (formand)
Birgit Ottesen
Rasmus Schjærff Kjøller
Nikolaj Vestergaard
Palle Hansen

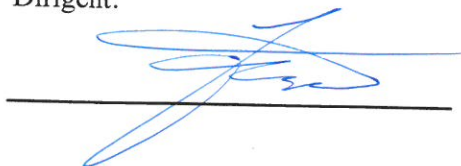
ADMINISTRATOR

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37
2000 Frederiksberg
Telefon 38 16 11 25
Telefax 38 16 11 50
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 7/4 2015
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Strandlodsgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014

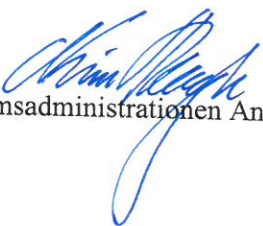
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

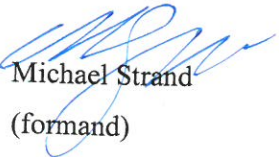
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2015

Administrator:


Ejendomsadministrationen Andelsbo

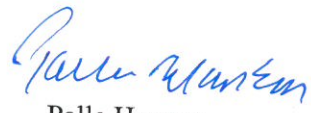
Bestyrelse:


Michael Strand
(formand)


Birgit Ottesen


Rasmus Schjærff Kjøller

Nikolaj Vestergaard


Palle Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandlodsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven 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 årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser for 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 andelsboligforeningens ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

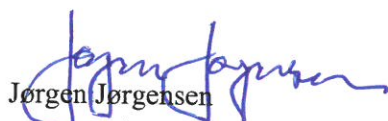
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Strandlodsgården har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og note. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 19. marts 2015

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S


Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelsen nr. 1539 af den 16. december 2013, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. § 6, stk. 8, samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte jf. § 5, stk. 11.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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.

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. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 26 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.

Nøgleoplysninger

De i note 28 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab. De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 28 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2014

	Note	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.470.504	3.470.500	3.341.967
Vaskeriregnskab (nettooverskud) excl. vandforbrug	9	18.902	0	30.984
Antenneregnskab	12	760	0	1.709
Andre indtægter	2	20.091	0	8.753
INDTÆGTER I ALT		3.510.257	3.470.500	3.383.413
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	510.367	491.200	458.589
Forbrugsafgifter	4	373.534	375.900	292.702
Renholdelse	5	535.241	618.600	656.849
Vedligeholdelse, løbende	6	556.219	680.000	675.423
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	37.758	4.576.000	1.850.113
Arbejdsweekend	8	0	2.000	305
Administrationsomkostninger	10	377.131	409.100	354.341
Øvrige foreningsomkostninger	11	68.545	64.300	42.148
OMKOSTNINGER I ALT		2.458.795	7.217.100	4.330.470
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.051.462	-3.746.600	-947.057
Finansielle indtægter	13	2.630	0	5.084
Finansielle omkostninger	14	327.422	313.400	333.547
FINANSIELLE POSTER, NETTO		324.792	313.400	328.463
ÅRETS RESULTAT		726.670	-4.060.000	-1.275.520

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		726.670	-4.060.000	-1.275.520
DISPONERET I ALT		726.670	-4.060.000	-1.275.520

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Årets resultat		726.670	-4.060.000	-1.275.520
Betalte prioritetsafdrag		-170.999	-171.000	-223.140
Ydelse til nyt lån		0	-367.000	0
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		37.758	4.576.000	1.850.113
Resultat af ordinær drift		593.429	-22.000	351.453
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-37.758	-4.576.000	-1.850.113
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		555.671	-4.598.000	-1.498.660

Balance pr. 31. december 2014**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Ejendommen, matr. nr. 3576 og 3577, Sundbyøster (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 126.000.000)	15	126.000.000	126.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		126.000.000	126.000.000
ANLÆGSAKTIVER		126.000.000	126.000.000
Restancer, andelshavere		15.941	3.379
Beboerkonto, vurderingsgebyr		8.500	13.750
Varmeregnskab	21	172.697	324.401
Vandregnskab	22	0	4.893
Andre tilgodehavender	16	18.305	59.225
Forudbetalte omkostninger	17	33.900	47.806
TILGODEHAVENDER		249.343	453.454
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	2.382.656	1.393.033
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.631.999	1.846.487
AKTIVER		128.631.999	127.846.487

Balance pr. 31. december 2014**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		84.064	84.064
Overført resultat m.v.		111.686.268	111.602.590
Egenkapital excl. andre reserver		111.770.332	111.686.654
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		6.926.341	6.283.349
Reserveret til fornyelse af vaskemaskiner		60.796	60.796
Andre reserver		6.987.137	6.344.145
 EGENKAPITAL	19	118.757.469	118.030.799
 Prioritetsgæld	20	7.409.184	7.580.183
Deposita		465.536	446.011
Vandregnskab	22	852	0
Forudbetalt løbende boligafgift		20.681	11.351
Indbetalt fra andelshavere til individuelle altaner 2013 (7 stk.)		661.060	661.060
Udgifter til individuelle altaner 2013		-661.060	-654.750
Beboerkonto, andelssalg		120.000	210.000
Beboerkonto, fraflyttere		1.670.418	1.433.700
Mellemregning administrator		2.875	625
Øvrig gæld	23	184.984	127.508
GÆLDSFORPLIGTELSE	24	9.874.530	9.815.688
 PASSIVER		128.631.999	127.846.487

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 25-26-27-28

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.470.504	3.470.500	3.341.967
	3.470.504	3.470.500	3.341.967
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	8.730	0	5.928
Indtægtsført nøgledespositum	2.800	0	0
Andre indtægter (checks ikke hævet)	8.561	0	2.825
	20.091	0	8.753
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	386.243	386.200	363.351
Forsikringer	124.124	105.000	95.238
	510.367	491.200	458.589
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Renovation	325.819	325.900	264.432
Elforbrug fællesarealer	47.715	50.000	28.270
	373.534	375.900	292.702
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært / varmemester	383.963	376.400	376.363
Trappevask	134.225	160.000	212.286
Vinduespolering	3.413	15.000	13.168
Hovedrengøring	4.995	46.000	45.405
Sociale ydelser	3.234	3.200	3.022
Snerydning	1.395	10.000	1.443
Anden renholdelse	4.016	8.000	5.162
	535.241	618.600	656.849

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	8.570		7.675
Elektriker	45.423		274.566
Maler	16.628		12.504
Tømrer	45.430		58.409
Murer	24.753		1.892
VVS	260.992		103.057
Glarmester	0		1.184
Gårdplads og vej	2.291		33.824
Udskiftning af dørtelefoner	110.000		0
Hofor, dårlig nedkøling	0		140.786
Anden vedligeholdelse incl. egne arbejder (vicevært) (heraf kr. 12.796 affugtningsudstyr)	42.132		41.526
	556.219	680.000	675.423
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Renovering af kælder og kloak	6.250	4.476.000	1.850.113
Ekstra vedligeholdelse af 2-3 opgange	31.508	100.000	0
	37.758	4.576.000	1.850.113
<u>Note 8. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	0	2.000	305
Nettooverskud	0	2.000	305
<u>Note 9. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-80.830	0	-79.600
Afholdte udgifter	61.928	0	48.616
Nettooverskud (incl. vandforbrug)	18.902	0	30.984

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar (heraf nøgletalsskema kr. 5.000)	293.317	288.300	282.664
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.000	24.000
Teknisk rådgivning	6.875	40.000	0
PBS-gebyrer	8.300	8.000	8.099
Varmeregnskabshonorar	43.615	45.300	39.046
Gebyrer m.v.	631	1.500	532
Andre administrationsudgifter	393	2.000	0
	377.131	409.100	354.341
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	16.321	18.500	18.500
Kopiering og kontorartikler	12.808	13.000	10.299
Blomster og gaver	1.705	0	0
Møder og generalforsamling	10.016	10.000	3.055
Telefon og internet	7.956	8.000	7.624
Tilskud til kurser og fester	17.594	10.000	0
Kørselsgodtgørelse	232	0	0
DR-Medielicens	961	1.000	1.027
Andre udgifter	952	3.800	1.643
	68.545	64.300	42.148
<u>Note 12. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	605.280	0	577.200
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 604.520	0 -	575.491
Nettooverskud	760	0	1.709

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Note 13. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	2.630	0	4.989
Andre renteindtægter	0	0	95
	2.630	0	5.084
<u>Note 14. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	327.422	313.400	333.547
	327.422	313.400	333.547

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. 3576 og 3577, Sundbyøster</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	126.000.000	126.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>126.000.000</u>	<u>126.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 126.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen er værdiansat til kr. 126.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 27.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2014.

Note 16. Andre tilgodehavender

Tilgodehavender håndværkerudgifter, fraflyttere	4.367	6.537
Tilgodehavende vedr. badeværelser (indgår ved salg)	<u>13.938</u>	<u>52.688</u>
	<u>18.305</u>	<u>59.225</u>

Note 17. Forudbetalte omkostninger

El	3.900	2.190
El vaskeri	2.600	2.695
DR Licens	0	952
EMO Energimærkning	0	15.000
Forsikring	<u>27.400</u>	<u>26.969</u>
	<u>33.900</u>	<u>47.806</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	2.382.149	1.372.497
Danske Bank A/S, altankonto	7	7.031
Kassebeholdning hos formand	0	13.005
Kassebeholdning hos vicevært	500	500
	<u>2.382.656</u>	<u>1.393.033</u>
<u>Note 19. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	84.064	84.064
Saldo pr. 31. december	<u>84.064</u>	<u>84.064</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	111.602.590	110.935.208
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 642.992	1.942.902
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	726.670	- 1.275.520
Saldo pr. 31. december	<u>111.686.268</u>	<u>111.602.590</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	6.283.349	8.226.251
Overført fra overført resultat m.v.	642.992	-1.942.902
Saldo pr. 31. december	<u>6.926.341</u>	<u>6.283.349</u>
Reserve til fornyelse af vaskemaskiner		
Saldo pr. 1. januar	60.796	60.796
Saldo pr. 31. december	<u>60.796</u>	<u>60.796</u>
Egenkapital i alt	<u>118.757.469</u>	<u>118.030.799</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

Note 20. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Realkredit	
	Danmark	I alt
Restløbetid år	25	
Renter og bidrag	327.422	327.422
Betalt afdrag i året	170.999	170.999
Nominel restgæld	7.409.184	7.409.184
Obligationsrestgæld	7.685.036	7.685.036
Kurs	100	
Kursværdi	7.685.036	7.685.036
Næste års afdrag	177.662	177.662

---o0o---

Renter og bidrag i alt	327.422
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld	327.422
Betalt afdrag i alt	170.999
Nominel restgæld i alt	7.409.184
Kursværdi i alt	7.685.036
Næste års afdrag i alt	177.662

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<u>Realkredit Danmark</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 7.865.000. Obligationsrente 3,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,8412 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>Note 21. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	109.500	851.815
Fjernvarmeomkostning	220.944	1.179.216
	<u>111.444</u>	<u>327.401</u>
Varmeefterbetaling	<u>61.253</u>	<u>-3.000</u>
Varmeregnskab i alt	<u>172.697</u>	<u>324.401</u>
<u>Note 22. Vandregnskab</u>		
Indbetalt aconto	257.905	266.270
Vandomkostning	257.053	271.163
	<u>-852</u>	<u>4.893</u>
Vandregnskab i alt	<u>-852</u>	<u>4.893</u>
<u>Note 23. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	0
Mulbjerg Service	11.185	54.935
Danfoss	0	12.421
Bolind	0	1.348
Varmeregnskabshonorar	0	45.046
Vagn Frandsen	4.270	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	8.921	0
Bygma	7.854	0
Udskiftning af dørtelefoner	110.000	0
Skyldige omkostninger	1.331	0
Skyldig A-skat m.v.	11.423	13.758
	<u>184.984</u>	<u>127.508</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 7.231.522 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkomende år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 31. december 2014 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 25. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 275.000 og kr. 1.100.000. Ejerpantebrevene er håndpantset til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 172.780.

Øvrige noter pr. 31. december 2014

Note 26. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Strandlodsgården anvendes arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	131	9.037
Andelsboliger erhverv	1	189
	132	9.226

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2014	2013
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	13.657	13.657

	2014	2013
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	13.657	13.657

Foreslået andelsværdi	12.000	12.000
Reserver uden for andelsværdi	758	688
Andel i foreningens nettogæld m.v.	899	969
	13.657	13.657

2014	2013
kr./kvm.	kr./kvm.

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.

376	362
-----	-----

Øvrige noter pr. 31. december 2014

	2014 i pct.	2013 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	20	52
Øvrige omkostninger	63	37
Finansielle poster netto	11	7
Afdrag	6	4
Udgifter m.v.	100	100
 Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	 99	 99

Note 27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2014		118.757.469
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-6.987.137
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		111.770.332
Fradrag for individuelt etablerede altaner 2011:		
Afholdte udgifter i 2011 til individuelle altaner	869.422	
Afskrivn. o/30 år (2012-2014). I alt afskrevet 3 år = kr. 86.942	-86.942	-782.480
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.409.184	
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.685.036	-275.852
		110.712.000
Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	110.712.000 9.226	12.000,00 ✓
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. marts 2014)		+ godk. 7/4-15 12.000,00

Øvrige noter pr. 31. december 2014

Der er etableret altaner i 2011 og 2013 med henholdsvis kr. 869.422 og kr. 661.060. Altanerne betales individuelt af de andelshavere, som får altan, og som de pågældende andelshavere kan få betaling for som individuelle forbedringer til nedskrevet værdi ved salg af andelen. Værdien af altanerne vil endvidere indgå i foreningens formue ved den første ejendomsvurdering efter altanerne er etableret. For ikke at få værdien af altanerne med to gange ved andelsværdiberegningen, vil der når altanerne er etableret og indgår i ejendomsvurderingen, blive foretaget reduktion af de andelsværdier, som beregnes på baggrund af årsrapporten. Andelsværdierne pr. 31/12 2014 er på denne måde reduceret vedr. altananskaffelsen i 2011, idet værdien heraf indgår i den offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2012.

Andelshaverne har i henhold til vedtægternes § 10 andel i foreningens formue i forhold til boligafgiften. Andelsværdierne har tidligere år været fordelt efter areal, og efterfølgende beregninger og specifikationer pr. 31. december 2014 er tilsvarende foretaget med udgangspunkt i en fordeling efter areal.

Administrator og bestyrelsen oplyser, at der er besluttet på en generalforsamling, at andelsværdierne fordeles efter areal. Men man er pt. Ikke bekendt med datoen for denne generalforsamling.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	m2	m2 i alt	Andelsværdi fordelt efter m2	Andelsværdi i alt
2 lejligheder á kr. 1.210,00	40	80	480.000	960.000
4 lejligheder á kr. 1.595,50	53	212	636.000	2.544.000
9 lejligheder á kr. 1.619,00	54	486	648.000	5.832.000
1 lejligheder á kr. 1.674,50	56	56	672.000	672.000
5 lejligheder á kr. 1.710,50	57	285	684.000	3.420.000
18 lejligheder á kr. 1.764,00	59	1.062	708.000	12.744.000
8 lejligheder á kr. 1.827,50	62	496	744.000	5.952.000
4 lejligheder á kr. 1.855,50	62	248	744.000	2.976.000
5 lejligheder á kr. 1.911,00	65	325	780.000	3.900.000
38 lejligheder á kr. 2.011,50	67	2.546	804.000	30.552.000
5 lejligheder á kr. 2.042,50	68	340	816.000	4.080.000
5 lejligheder á kr. 2.151,00	72	360	864.000	4.320.000
2 lejligheder á kr. 2.214,50	74	148	888.000	1.776.000
transport		6.644		79.728.000

Øvrige noter pr. 31. december 2014

transport		6.644		79.728.000
5 lejligheder á kr. 2.356,00	79	395	948.000	4.740.000
9 lejligheder á kr. 2.572,50	86	774	1.032.000	9.288.000
5 lejligheder á kr. 2.663,50	89	445	1.068.000	5.340.000
1 lejligheder á kr. 3.619,50	121	121	1.452.000	1.452.000
1 lejligheder á kr. 3.655	124	124	1.488.000	1.488.000
1 lejligheder á kr. 3.775,50	126	126	1.512.000	1.512.000
3 lejligheder á kr. 4.042,00	136	408	1.632.000	4.896.000
1 lejligheder á kr. 6.240,50 (erhv.)	189	189	2.268.000	2.268.000
		9.226		110.712.000

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 12.000,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 1.260.000, kr. 3.780.000, kr. 6.300.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 126.000.000.

Øvrige noter pr. 31. december 2014

Ændring i egenkapital	Ændr ing i eiend pct.	Nye andelsvær- dier i alt kr.	Værdi pr. m2 kr.	Ændring i andels- krone. pct.
-6.300.000	-5%	104.412.000	11.317,15	-5,69%
-3.780.000	-3%	106.932.000	11.590,29	-3,41%
-1.260.000	-1%	109.452.000	11.863,43	-1,14%
0	0	110.712.000	12.000,00	0,00%
1.260.000	1%	111.972.000	12.136,57	+1,14%
3.780.000	3%	114.492.000	12.409,71	+3,41%
6.300.000	5%	117.012.000	12.682,85	+5,69%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 6.926.341 og reserve til fornyelse af vaskemaskiner kr. 60.796, i alt kr. 6.987.137.

Øvrige noter pr. 31. december 2014

Note 28. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. december 2014	Areal BBR m ²
B1	Andelsboliger	131	9037
B2	Erhvervsandele	1	189
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	132	9226

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		Anvendte værdier 31. december 2014 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	126.000.000	13.657

		Andre reserver 31. december 2014	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver	6.987.137	758

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	6%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)				kr. pr. m²
H1	Boligafgift	289.209	* 12 /	9.226 376
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boligindtægter	0		

Forklaring på udregning:

Årets resultat

	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
	2012	2013	2014	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	75	-138	79

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	12.000
K2	Gæld - omsætningsaktiver	785
K3	Teknisk andelsværdi	12.785

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år****m² ultimo året i alt (B6)**

		2012	2013	2014
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	73	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	201	4
M3	Vedligeholdelse i alt	40	274	64

Forklaring på udregning:**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100****Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

P1	Friværdi	92%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		2012	2013	2014
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	34	24	19

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2014

		<u>31/12 2014</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	15.900	
Beboerkonto, vurderingsgebyr	8.500	
Varmeregnskab	172.700	
Andre tilgodehavender	18.300	
Forudbetalte omkostninger	33.900	
Likvide beholdninger	<u>2.382.700</u>	2.632.000
Diverse gældsposter:		
Vandregnskab	900	
Forudbetalt løbende boligafgift	20.700	
Indbetalt fra andelshavere til individuelle altaner 2013 (7 stk.)	661.100	
Udgifter til individuelle altaner 2013	-661.100	
Beboerkonto, andelssalg	120.000	
Beboerkonto, fraflyttere	1.670.400	
Mellemregning administrator	2.900	
Øvrig gæld	185.000	
Reserveret til fornyelse af vaskemaskiner	<u>60.800</u>	<u>2.060.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2014		<u>571.300</u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2014		-3.900
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	555.700	
Forøgelse af deposita	<u>19.500</u>	<u>575.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2014		<u>571.300</u>

Budget for året 2015 med sammenligningstal

	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.470.500	3.470.504	3.470.500
Vaskeriregnskab (nettooverskud) excl. vandforbrug	0	18.902	0
Antenneregnskab	0	760	0
Påkravsgebyr	0	8.730	0
Indtægtsført nøgledespositum	0	2.800	0
Andre indtægter	0	8.561	0
	3.470.500	3.510.257	3.470.500
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	388.900	386.243	386.200
Forsikringer	130.000	124.124	105.000
Renovation	327.300	325.819	325.900
Elforbrug fællesarealer	52.000	47.715	50.000
Vicevært / varmemester	384.000	383.963	376.400
Trappevask	140.000	134.225	160.000
Vinduespolering	15.000	3.413	15.000
Hovedrengøring	30.000	4.995	46.000
Sociale ydelser	3.200	3.234	3.200
Snerydning	10.000	1.395	10.000
Anden renholdelse	8.000	4.016	8.000
Vedligeholdelse, løbende	680.000	556.219	680.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering jf. note 1	1.470.000	37.758	4.576.000
Arbejdsweekend	2.000	0	2.000
Administrationshonorar	296.600	293.317	288.300
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.000	24.000
Teknisk rådgivning	20.000	6.875	40.000
PBS-gebyrer	8.000	8.300	8.000
Varmeregnskabshonorar	45.000	43.615	45.300
Gebyrer m.v.	1.500	631	1.500
Andre administrationsudgifter	2.000	393	2.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	16.321	18.500
Kopiering og kontorartikler	13.000	12.808	13.000
Blomster og gaver	1.000	1.705	0
Møder og generalforsamling	10.000	10.016	10.000
Telefon og internet	8.000	7.956	8.000
Tilskud til kurser og fester	15.000	17.594	10.000
Kørselsgodtgørelse	300	232	0
DR-Medielicens	1.000	961	1.000
Andre udgifter	3.800	952	3.800
OMKOSTNINGER I ALT	4.108.100	2.458.795	7.217.100
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-637.600	1.051.462	-3.746.600

Budget for året 2015 med sammenligningstal

	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	2.630	0
Prioritetsrenter og bidrag	-320.000	-327.422	-313.400
FINANSIELLE POSTER, NETTO	320.000	324.792	313.400
 ÅRETS RESULTAT	 -957.600	 726.670	 -4.060.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-957.600	726.670	-4.060.000
DISPONERET I ALT	-957.600	726.670	-4.060.000
 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	-957.600	726.670	-4.060.000
Betalte prioritetsafdrag	-178.000	-170.999	-171.000
Ydelse til nyt lån	0	0	-367.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	1.470.000	37.758	4.576.000
Resultat af ordinær drift	334.400	593.429	-22.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-1.470.000	-37.758	-4.576.000
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-1.135.600	555.671	-4.598.000

Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Ekstra vedligeholdelse af 2-3 opgange

Renovering af kælder

70.000

1.400.000

1.470.000

Budget for året 2015 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2015

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2015	571.300
Årets budgetterede resultat 2015 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-1.135.600
Låneprovenu nyt lån	1.400.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2015	835.700

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2015 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.