

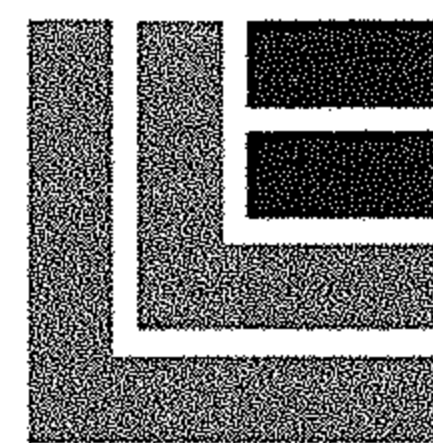
REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på foreningens
ordinære generalforsamling

den 28. april 2016

Dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

ANDELSBOLIGFORENINGEN VIGERSLEV HAVE

CVR nr. 21 78 16 06

c/o Datea

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Årsregnskab for 2015

(17. regnskabsår)



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2-3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	5
Balance pr. 31. december 2015	6-7
Noter	8-17

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2015 for Andelsboligforeningen Vigerslev Have.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

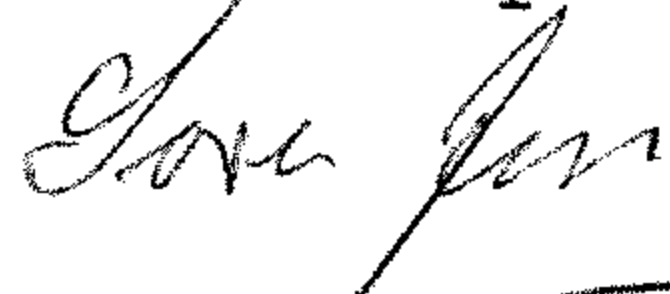
Valby, den 5. april 2016

I bestyrelsen:

Villy Hoffmann
Formand



Søren Jepsen



Brian Falk Frederiksen



Kasper Funch

Tommy Hansen

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vigerslev Have

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vigerslev Have for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. 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 foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

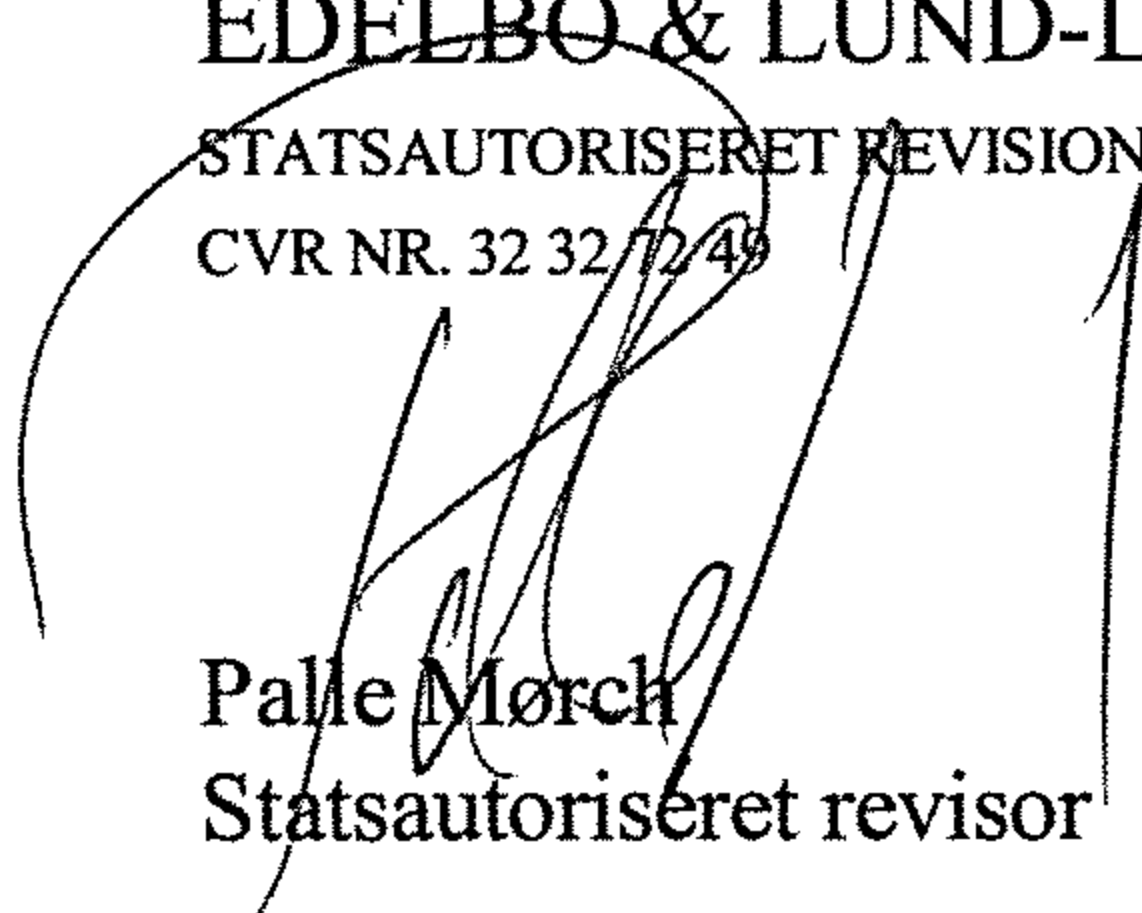
København, den 5. april 2016

REVISIONSFIRMAET

EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR NR. 32 32 72 49



Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Resultatopgørelsen:

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og aktiviteternes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Der foretages periodisering af alle væsentlige poster.

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der vedrører de udlejede lejligheder og erhvervslejemålene. Skat beregnes med 24,5% af dette overskud og udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Foreningens ejendom optages i balancen til anskaffelsesværdi. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

Særlige installationer optages i balancen til anskaffelsesværdi med fradrag af årlige afskrivninger, der foretages lineært over 10 år.

Øvrige anlægsaktiver afskrives, efter individuel vurdering, lineært over 5-15 år.

Prioritetsgælden værdiansættes til pantebrevsrestgælden.

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b, jf. vedtægternes § 34.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2015

5.

Noter

2014

	Boligafgifter	3.674.796	3.550.751
	Lejeindtægter	359.543	378.523
	Andre indtægter	68.051	20.330
	Vaskeriindtægter	<u>44.956</u>	<u>40.087</u>
	<u>Indtægter i alt</u>	4.147.346	3.989.691
		-----	-----
1	Vedligeholdelse	524.151	1.377.288
	Forsikringer	100.408	114.336
	Skatter og afgifter	643.981	604.463
	Renovation	167.084	167.442
	El	30.956	36.966
	Vicevært og renholdelse	215.625	447.284
2	Administration	297.700	321.344
3	Afskrivninger	<u>14.850</u>	<u>14.850</u>
	<u>Udgifter i alt</u>	1.994.755	3.083.973
		-----	-----
	Resultat før finansielle poster	2.152.591	905.718
4	Finansielle omkostninger, netto	<u>730.701</u>	<u>904.873</u>
	Resultat før skat	1.421.890	845
5	Skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	1.421.890	845
		=====	===

Noter2014**Aktiver:**

Anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver:

6	Ejendommen matr.nr. 2262, 2239 og 2672 Vigerslev	28.469.295	28.469.295
3	Særlige installationer	59.400	74.250
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	28.528.695	28.543.545
		-----	-----
	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	28.528.695	28.543.545
		-----	-----
	Omsætningsaktiver:		
11	Tilgodehavende andelshaverindskud	55.118	73.028
	Tilgodehavende altaninddækning ...	289.000	330.783
7	Grundejernes Investeringsfond	462.171	518.343
	Varmeregnskab	62.647	108.464
	Periodeafgrænsning	25.474	6.818
	Mellemværende administrator	5.600	0
	Andre tilgodehavender	167.667	191.218
		1.067.677	1.228.654
		-----	-----
8	Likvide midler	2.758.316	3.073.013
		-----	-----
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	3.825.993	4.301.667
		-----	-----
	Aktiver i alt	32.354.688	32.845.212
		=====	=====

Noter2014**Passiver:**

Egenkapital:			
11	Andelshaverindskud	1.304.000	1.304.000
	Overført resultat	2.755.862	1.507.985
	Salg af lejligheder	0	1.247.035
	Årets resultat	<u>1.421.890</u>	<u>845</u>
<u>Egenkapital i alt</u>		5.481.752	4.059.865
		-----	-----
Gældsforpligtelser:			
9	Nordea Kredit	26.426.696	27.205.538
10	Mellemregning, lejere	139.435	176.135
	Mellemværende med administrator ..	0	188.089
	Skyldige omkostninger	<u>306.805</u>	<u>1.215.585</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		26.872.936	28.785.347
		-----	-----
Passiver i alt		32.354.688	32.845.212
		=====	=====

12 **Nøgletal**

2014**1 - Vedligeholdelse:**

Blikkenslager	25.449	90.200
Elektriker og installation	24.134	28.098
Kloak og terræn	37.951	17.849
Skorstensfejning	745	0
Dørautomatik	3.191	0
Gulv og vægge	17.375	0
Facader	236.190	9.047
Tag og lofter	11.937	64.406
Trapper	24.000	940.675
Bygning udvendig diverse	0	53.312
Etageadskillelse	0	3.500
Vinduer/døre	81.118	36.495
Skadedyrsbekæmpelse	4.658	8.760
Varmeanlæg	23.577	52.263
Dørtelefonanlæg	0	2.988
Diverse	521	0
Vaskeri	13.005	15.993
Fællesarealer indendørs	0	8.750
Småanskaffelser og materialer	11.195	15.718
Drift af maskiner	1.318	26.670
Ventilationsanlæg	0	1.930
Indvendig vedligeholdelse	<u>7.787</u>	<u>634</u>
	524.151	1.377.288
	=====	=====

2 - Administration:

Administration	178.321	172.371
Revision	21.650	21.175
Advokat	0	8.125
Gebyr og afrundinger	5.556	7.376
Ejers andel af varmeudgifter	-2.662	5.160
Varmeregnskab	25.544	29.552
Valuarrapport	15.812	15.500
Foreningsudgifter	<u>53.479</u>	<u>62.085</u>
	297.700	321.344
	=====	=====

2014**3 - Særlige installationer:**

Saldo primo	412.888	412.888
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Saldo ultimo</u>	412.888	412.888
	-----	-----
Afskrivninger primo	338.638	323.788
Årets afskrivninger	<u>14.850</u>	<u>14.850</u>
<u>Afskrivninger ultimo</u>	353.488	338.638
	-----	-----
Bogført værdi ultimo	59.400	74.250
	=====	=====

4 - Finansielle omkostninger, netto:

Prioritetsrenter	737.002	910.326
Renter kreditorer	<u>412</u>	<u>0</u>
<u>Finansielle omkostninger i alt</u>	737.414	910.326
	-----	-----
Bankrenter	311	1.611
Renter G.I.	<u>6.402</u>	<u>3.842</u>
<u>Finansielle indtægter i alt</u>	6.713	5.453
	-----	-----
	730.701	904.873
	=====	=====

5 - Skat:

Skat af årets resultat er beregnet til kr. 0.

Der er i årets løb betalt kr. 0 i aconto skat.

6 - Ejendommen matr.nr. 2262, 2239 og 2672 Vigerslev: 2014

Anskaffelsessum primo	28.469.295	27.951.156
Tilgang	0	570.957
Afgang	<u>0</u>	<u>52.818</u>
	28.469.295	28.469.295
	=====	=====

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 69.000.000, heraf udgør grundværdien kr. 12.397.900.

7 - Grundejernes Investeringsfond:

	<u>§ 18</u>	<u>§ 18 b</u>
Saldo primo	0	518.343
Korrektion til primo	0	-112.641
Renter 2014	0	6.402
Vedligeholdelsesudgifter 2015	56.728	0
Hensættelser	55.809	50.986
Overførsel	<u>919</u>	<u>-919</u>
Saldo ultimo	0	462.171
	===	=====

8 - Likvide midler: 2014

Kassebeholdning	0	0
Nordea Bank A/S:		
Kt.nr. 0741 990 563, byggekonto	635.185	635.173
Kt.nr. 8894 500 566, vaskeri	263.868	218.909
Kt.nr. 8965 467 239, drift	<u>1.859.263</u>	<u>2.218.931</u>
	2.758.316	3.073.013
	=====	=====

9 - Prioritetsgæld:

	Rentetil- pasningslån	
	<u>Lån 717245</u>	<u>Lån 860337</u>
Hovedstol	8.627.000 =====	19.713.000 =====
Lånerestgæld primo	8.627.000	18.578.538
Optagelse/indfrielse	0	0
Årets afdrag	<u>0</u>	<u>778.842</u>
Lånerestgæld ultimo	8.627.000 =====	17.799.696 =====
Skattekursværdi ultimo	8.568.762 =====	18.224.486 =====
Obligationsrente:	<u>Variabel</u>	<u>2,5%</u>
Obligationsrestgæld	8.091.371	18.224.487
Afdrag i 2015	0	778.842
Restløbetid	24 år og 3 mdr	17 år og 6 mdr
Rentetilpasningslånet skal rentetilpasses i 2019. Lånet er afdragsfrit til 31. marts 2020.		

10 - Mellemregning lejere:

	<u>2014</u>	
Deposita	72.474	80.043
Forudbetalt leje	23.984	24.116
Indvendig vedligeholdelse	<u>42.977</u>	<u>71.976</u>
	139.435 =====	176.135 =====

11 - Beregning af andelsværdi:

Andel	Adresse	Areal	Indskud 250 pr m2	Tilgode hos andelshavere	Fastsat handelsværdi
2	Damsbo Vænge 2, st.th.	79	19.750	0	819.625
3	Damsbo Vænge 2, 1.tv.	59	14.750	0	612.125
6	Damsbo Vænge 2, 2.th.	79	19.750	0	819.625
7	Damsbo Vænge 4, st.tv.	79	19.750	14.750	819.625
9	Damsbo Vænge 4, 1.tv.	79	19.750	0	819.625
10	Damsbo Vænge 4, 1.th.	59	14.750	0	612.125
11	Damsbo Vænge 4, 2.tv.	79	19.750	6.657	819.625
13	Damsbo Vænge 6, st.tv.	60	15.000	0	622.500
14	Damsbo Vænge 6, st.th.	60	15.000	0	622.500
15	Damsbo Vænge 6, 1.tv.	60	15.000	0	622.500
16	Damsbo Vænge 6, 1.th.	60	15.000	0	622.500
17	Damsbo Vænge 6, 2.tv.	60	15.000	0	622.500
18	Damsbo Vænge 6, 2.th.	60	15.000	0	622.500
19	Damsbo Vænge 8, st.tv.	80	20.000	0	830.000
20	Damsbo Vænge 8, st.th.	72	18.000	0	747.000
21	Damsbo Vænge 8, 1.tv.	80	20.000	2.032	830.000
22	Damsbo Vænge 8, 1.th.	72	18.000	0	747.000
23	Damsbo Vænge 8, 2.tv.	80	20.000	11.853	830.000
25	Damsbo Vænge 10, st.tv	82	20.500	0	850.750
26	Damsbo Vænge 10, st.th	72	18.000	0	747.000
27	Damsbo Vænge 10, 1.tv.	82	20.500	0	850.750
28	Damsbo Vænge 10, 1.th.	72	18.000	0	747.000
29	Damsbo Vænge 10, 2.tv.	82	20.500	0	850.750
30	Damsbo Vænge 10, 2.th.	72	18.000	0	747.000
31+74	Vigerslevvej 130, st.	96	24.000		996.000
	Sandhusvej 1, st.tv.				
32	Vigerslevvej 132, st.	90	22.500	0	933.750
33	Vigerslevvej 134, st.tv.	40	10.000	0	415.000
34	Vigerslevvej 134, st.th.	110	27.500	0	1.141.250
35	Vigerslevvej 134, 1.tv.	76	19.000	0	788.500
36	Vigerslevvej 134, 1. th	69	17.250	0	715.875
38	Vigerslevvej 134, 2.th.	69	17.250	0	715.875
39	Vigerslevvej 134, 3.tv.	76	19.000	0	788.500

11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andel	Adresse	Areal	Indskud 250 pr m2	Tilgode hos andelshavere	Fastsat handelsværdi
40	Vigerslevvej 134, 3.th.	69	17.250	11.250	715.875
41	Vigerslevvej 136, st.tv.	46	11.500	0	477.250
42	Vigerslevvej 136, st.th.	71	17.750	0	736.625
43	Vigerslevvej 136, 1.tv.	72	18.000	0	747.000
44	Vigerslevvej 136, 1.th.	66	16.500	0	684.750
45	Vigerslevvej 136, 2.tv.	72	18.000	0	747.000
46	Vigerslevvej 136, 2.th.	66	16.500	0	684.750
47	Vigerslevvej 136, 3.tv.	72	18.000	0	747.000
48	Vigerslevvej 136, 3.th.	66	16.500	0	684.750
50	Vigerslevvej 138, st.2	83	20.750	0	861.125
51	Vigerslevvej 138, st.3	77	19.250	0	798.875
53	Vigerslevvej 138, 1.th.	83	20.750	0	861.125
54	Vigerslevvej 138, 2.tv.	83	20.750	0	861.125
55	Vigerslevvej 138, 2.th.	83	20.750	0	861.125
56	Vigerslevvej 138, 3.tv.	83	20.750	116	861.125
57	Vigerslevvej 138, 3.th.	83	20.750	0	861.125
58	Vigerslevvej 140, st.tv.	76	19.000	0	788.500
59	Vigerslevvej 140, st.th.	77	19.250	0	798.875
60	Vigerslevvej 140, 1.tv.	76	19.000	0	788.500
61	Vigerslevvej 140, 1.th.	77	19.250	0	798.875
62	Vigerslevvej 140, 2.tv.	76	19.000	0	788.500
63	Vigerslevvej 140, 2.th.	77	19.250	0	798.875
64	Vigerslevvej 140, 3.tv.	76	19.000	0	788.500
65	Vigerslevvej 140, 3.th.	77	19.250	0	798.875
66	Vigerslevvej 142, st.tv.	41	10.250	0	425.375
68	Vigerslevvej 142, 1.tv.	58	14.500	0	601.750
69	Vigerslevvej 142, 1.th.	58	14.500	0	601.750
70	Vigerslevvej 142, 2.tv.	58	14.500	0	601.750
71	Vigerslevvej 142, 2.th.	58	14.500	0	601.750
72	Vigerslevvej 142, 3.tv.	58	14.500	8.460	601.750
73	Vigerslevvej 142, 3.th.	58	14.500	0	601.750
76	Sandhusvej 1, 1.tv.	68	17.000	0	705.500
77	Sandhusvej 1, 1.th.	74	18.500	0	767.750

11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andel	Adresse	Areal	Indskud 250 pr m2	Tilgode hos andelshavere	Fastsat handelsværdi
78	Sandhusvej 1, 2.tv.	68	17.000	0	705.500
79	Sandhusvej 1, 2.th.	74	18.500	0	767.750
80	Sandhusvej 3, st.tv.	60	15.000	0	622.500
81	Sandhusvej 3, st.th.	77	19.250	0	798.875
82	Sandhusvej 3, 1.tv.	60	15.000	0	622.500
83	Sandhusvej 3, 1.th.	77	19.250	0	798.875
84	Sandhusvej 3, 2.tv.	60	15.000	0	622.500
85	Sandhusvej 3, 2.th.	77	19.250	0	798.875
	I alt		1.304.000	55.118	54.116.000

Andelsboligforeningens bestyrelse indstiller, jf. vedtægternes § 34, at handelsværdien for en lejlighed skal tage udgangspunkt i kr. 10.375 pr. m2 svarende til en andelskrone på 41,50.

Værdiberegningen er opgjort efter lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Valuarvurdering pr. 31/12 2015 fra VALUAREN	78.950.000
- bogført værdi af ejendommen	<u>28.469.295</u>
	50.480.705

Pantebrevsrestgæld	26.426.696
- kursværdi af pantebrevsrestgæld	<u>26.793.248</u>
	-366.552

	50.114.153
- hensat til kommende renovering	1.479.905
Egenkapital ifølge årsrapport	<u>5.481.752</u>
<u>Reguleret egenkapital</u>	54.116.000
	=====
Andelsindskud	1.304.000

Andelsværdi pr. andelsindskud	41,50

12 - Nøgletal:

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovpligtige oplysninger iht. Boligministeriets Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013:

	<u>Antal</u>	<u>2015 BBR areal m²</u>	<u>2014 BBR areal m²</u>	<u>2013 BBR areal m²</u>
Andelsboliger	66	4.486	4.486	4.346
Erhvervsandele	8	730	730	730
Boliglejemål	9	620	620	760
Erhvervslejemål	1	69	69	69
Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	<u>12</u>	<u>98</u>	<u>98</u>	<u>98</u>
	96	6.003	6.003	6.003
	===	=====	=====	=====

Ved opgørelse af andelsværdien anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.

Ved opgørelse af boligafgiften anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.

Foreningen er stiftet i 1999. Ejendommen er opført i 1939.

Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere end der er betalt for andelen.

Som beregningsgrundlag for andelsværdien anvendes valuarvurdering:

Anvendt værdi pr. 31. december 2015	78.950.000
Ejendomsværdi i forhold til m ² ultimo året	13.152
Generalforsamlingsbestemte reserver	0
Andre reserver i forhold til m ² ultimo året	0
Reserver i procent af ejendomsværdi	0

12 - Nøgletal: (fortsat)

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.			Nej
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. Lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.			Nej
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.			Nej
Ultimo månedens indtægt i forhold til andelsboligernes areal:			<u>Pr/m²</u>
Boligafgift			59 ---
Erhvervsleje			84 ---
Boligleje			39 ---
Andelsværdi			10.375
Gældforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			<u>4.419</u>
Teknisk andelsværdi			14.794 =====
Regnskabsmæssig friværdi			6 ===
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årets overskud pr. andels-m ²	273 ===	0 ===	7 ===
Løbende vedligeholdelse pr/m ²	100	264	171
Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr/m ²	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	100 ===	264 ===	171 ===
Årets afdrag pr. andels-m ²	149 ===	145 ===	129 ===

12 - Nøgletal: (fortsat)

	kr/m ² (andel)	kr/m ² (total)
<u>Supplerende nøgletal: (ej lovpligtig)</u>		
Offentlig ejendomsvurdering	13.229	11.494
Valuarvurdering	15.136	13.152
Anskaffelsessum (kostpris)	5.458	4.743
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.419	3.839
Foreslået andelsværdi	10.375	9.015
Reserver uden for andelsværdi	0	0
Boligaft i gns. pr. andelsbolig-m ²		59
Boligaft pr. udlejede bolig-m ²		467
Erhvervslejeindtægter pr. udlejet erhvervs-m ² ..		1.010

Omkostninger og afdrag m.v. i procent:

Vedligeholdelsesomkostninger	42%
Øvrige omkostninger	15%
Finansielle poster, netto	21%
Afdrag	<u>22%</u>
	100%
	====
Boligaft i procent af samlede ejendomsindtægter	91%
	===