

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab

(Fuglebækvej 1D)
2770 Kastrup
Tlf. 32 51 42 21
(Efter aftale)

Ellemarksvej 5
4600 Køge
Tlf. 56 65 04 00
Fax 56 65 04 02
CVR-nr. 32 14 98 63

ÅRSRAPPORT 2014/2015

A/B Ugleborgen
2200 København N

(21. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den /

Dirigent

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSK*

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om foreningen	side	3
Bestyrelsens- og Administrators påtegning	side	4
Revisionspåtegning	side	5
Anvendt regnskabspraksis	side	6
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015	side	7
Balance pr. 30. september 2015	side	8-9
Noter til resultatopgørelsen	side	10 - 11
Noter til balancen	side	12 - 13
Øvrige noter	side	14 - 18

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen UGLEBORGEN
Matr. 3906 og 3907 Udenbys Klædebo Kvarter
Henrik Rungs Gade 2 - 6 og Jesper Brochmandsgade 15
2200 København N

CVR-nr.: 19 69 04 74
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. oktober 2014 - 30. september 2015

Bestyrelse

Tine Bork
Søren Blinkenberg Grosen
Malene Hegewald
Anders Pedersen
Lasse Nilausen

Administrator

Datea AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revision

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen
Registreret revisionsanpartsselskab
Ellemarksvej 5
4600 Køge

Bankforbindelse

Nykredit

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2014/15 for Andelsboligforeningen UGLEBORGEN.

- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Andelsboligforeningens vedtægter.
- Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1/10-2014 - 30/09-2015

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den / 2015

Bestyrelse:

Tine Bork

Malene Hegewald

Anders Pedersen

Lasse Nilausen

Søren Blinkenberg Grosen

Administrators påtegning

Administratørerklæring i A/B Ugleborgen i årsregnskab 2014/2015

Som administrator i A/B Ugleborgen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014/2015. 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. 30.09.2015.

Kgs. Lyngby, _____ 2015

Administrator
Lonny Petersen

Den uafhængige revisors påtegning på regnskabet

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Ugleborgen

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Ugleborgen for regnskabsåret 1. oktober 2014 til 30. september 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Budgettallene er ikke revideret

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om de bestyrelsens 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 til 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den / 2015
Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen
Registreret revisionsanpartsselskab

Asger Wiuff
registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ugleborgen for 2014/2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Boligaft fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Skat

Andelsboligforeningen har skattepligtig aktivitet i form af udlejning.

Skat af årets resultat beregnes med udgangspunkt i skattepligtige lejeindtægter fratrukket fradragsberettigede omkostninger, der kan henføres til de skattepligtige aktiviteter. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 25 pct.

Der sker ikke løbende beskatning af avance ved overgang fra leje til andel. Først ved salg af den sidste lejlighed sker der ophørsbeskatning, jf. SKM 2002.40.

Balancen

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a og stk. 3. Der afskrives ikke på ejendommen.

Materielle anlægsaktiver - driftsmateriel

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i foreningen. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015

Note	2014/15	Budget 2014/15 ej revideret	2013/14 i t.kr.
Indtægter			
	1.410.402	1.372.500	1.372
	Boligafgift fra andelshavere		
1	111.750	109.000	109
	Lejeindtægt		
2	151.837	153.500	153
	Øvrige indtægter		
	<u>1.673.990</u>	<u>1.635.000</u>	<u>1.634</u>
Omkostninger			
3	313.643	302.000	326
	Ejendoms - og forbrugsafgifter		
	37.845	40.000	37
	Rengøring		
4	52.619	200.000	53
	Vedligeholdelse		
5	99.828	113.100	102
	Forsikring og kontingenter		
6	150.755	185.700	109
	Administration		
	<u>654.691</u>	<u>840.800</u>	<u>627</u>
	1.019.299	794.200	1.007
Resultat før finans. og eks.ord. Poster			
Afskrivninger			
	2.065	2.065	2
	Afskrivning driftsmidler		
	<u>2.065</u>	<u>2.065</u>	<u>2</u>
Ekstra ordinære poster			
	0	0	0
	Andre ekstraordinære poster		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle poster			
	1.327	0	1
	Renteindtægter		
7	429.131	440.000	440
	Renteomkostninger		
	<u>427.804</u>	<u>440.000</u>	<u>439</u>
	589.430	352.135	566
Årets resultat			

Balance pr. 30. september 2015

Note	2014/15	2013/14 i t.kr.
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
8		
Ejendommen, Jesper Brochmands Gade 15 & Henrik Rungs Gade 2 - 6	<u>13.080.889</u>	<u>13.081</u>
Materielle anlægsaktiver - driftsmateriel		
8,5		
Driftsmateriel	<u>10.317</u>	<u>12</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
	<u>13.091.206</u>	<u>13.093</u>
Tilgodehavender		
Restancer	3.000	4
9		
Varmeregnskab	22.240	48
Forsikringsskader	0	0
Andre tilgodehavender	0	0
Forudbetalte omkostninger	<u>84.127</u>	<u>85</u>
	109.367	137
10		
Likvide beholdninger	<u>1.706.374</u>	<u>1.553</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		
	<u>1.815.741</u>	<u>1.690</u>
AKTIVER I ALT		
	<u>14.906.947</u>	<u>14.783</u>

Balance pr. 30. september 2014

Note	2014/15	2013/14 i t.kr.
PASSIVER		
11 EGENKAPITAL		
Andelskapital	376.800	377
Overført overskud/tab	<u>3.534.369</u>	<u>2.945</u>
	<u>3.911.169</u>	<u>3.322</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
12 Gæld til realkreditinstitut	<u>10.311.996</u>	<u>10.312</u>
	<u>10.311.996</u>	<u>10.312</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
9 Varmeregnskab	0	0
Forudbetalt ejer	0	0
Deposita	20.345	20
Diverse kreditorer	18.337	17
Mellemregning salg af bolig	614.600	677
Skyldige omkostninger	22.500	21
Forudbetalt leje og depositum	<u>8.000</u>	<u>8</u>
	<u>683.783</u>	<u>743</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>10.995.778</u>	<u>11.055</u>
PASSIVER I ALT	<u>14.906.947</u>	<u>14.377</u>
13 Supplerende oplysninger		
14 Andelenes værdi		
15 Pantsætninger		
16 Nøgletal		

Noter til resultatopgørelsen

	2014/15	Budget 2014/15 ej revideret	2013/14 i t.kr.
1 Lejeindtægt			
Lejeindtægt, erhverv	111.750	109.000	109
Lejeindtægt, boliger	0	0	0
	<u>111.750</u>	<u>109.000</u>	<u>109</u>
2 Øvrige indtægter			
Vaskeriindtægter	18.398	20.000	18
Gebyrer i f.m. køb og salg af andele	0	0	0
Rykkergebyr	0	0	1
Øvrige indtægter Altan m.m.	133.440	133.500	133
Diverse indtægter	0	0	0
	<u>151.837</u>	<u>153.500</u>	<u>152</u>
3 Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskat og afgifter	182.162	167.000	178
Elektricitet, vand m.m.	131.481	135.000	147
	<u>313.643</u>	<u>302.000</u>	<u>325</u>
4 Vedligeholdelse			
Blikkenslager	11.580	0	0
El-installationer	5.117	0	0
Varmeanlæg	2.091	0	0
Vedligehold bygninger udvendigt	19.356	0	7
Vedligehold bygningsindstall.	0	0	38
Vedligehold bygninger indvendigt	5.009	0	-28
Anden vedligeholdelse	9.466	200.000	37
	<u>52.619</u>	<u>200.000</u>	<u>54</u>

Noter til resultatopgørelsen

	2014/15	Budget 2014/15 ej revideret	2013/14 i t.kr.
5 Forsikringer og kontingenter			
Ejendomsforsikring, arbejdsskade m.v.	36.596	44.000	33
ABF-kontingent	5.452	5.400	5
Kontingent, gårdlaug	57.780	63.700	64
	<u>99.828</u>	<u>113.100</u>	<u>102</u>
6 Administration			
Administrationshonorar	58.690	58.000	58
Honorar, varmeregnskab	10.621	12.000	10
Kursusomkostninger	0	0	0
Lønsumsafgift	0	0	0
Møder/generalforsamling	9.573	20.000	6
Bestyrelseshonorar	3.700	3.700	4
Revision	23.750	22.000	22
Konsulentbistand	38.750	50.000	0
Gebyrer/PBS	2.497	3.000	0
Fællesarbejde	3.174	10.000	5
Porto, kontorartikler m.v.	0	2.000	4
Telefon, kontor formand	0	0	0
Øvrige omkostninger	0	5.000	0
	<u>150.755</u>	<u>185.700</u>	<u>109</u>
7 Renteomkostninger			
Prioritetsrenter (incl. bidrag)	427.610	448.000	444
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	0	-8.000	-3
Kurstab og låneomk.	0	0	0
Rente, driftskredit m.fl.	1.521	0	0
	<u>429.131</u>	<u>440.000</u>	<u>441</u>

Noter til balancen

	2014/15	2013/14 i t.kr.	
8 Ejendommen, Jesper Brochmands Gade 15 & Henrik Rungs Gade 2 - 6			
Anskaffelsessum	10.970.449	10.970	
Tilgang forbedringsudgift altaner	2.092.612	2.093	
Øvrige forbedringsudgifter	<u>17.828</u>	<u>18</u>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>13.080.889</u>	<u>13.081</u>	
Vurdering iflg. seneste offentlige vurdering samt §4 af 12/11-13	36.800.000	36.800	
8,5 Materielle anlægsaktiver - driftsmateriel			
Anskaffelsesværdi	20.642	20	
Afskrivninger, saldo primo	-6.195	-6	
Årets afskrivninger	<u>-2.065</u>	<u>-2</u>	
	<u>12.382</u>	<u>12</u>	
9 Varmeregnskab			
Indbetalt af beboerne	-104.525	-105	
Betalt fjernvarme	<u>126.765</u>	<u>153</u>	
	<u>22.240</u>	<u>48</u>	
10 Likvide beholdninger			
Kassebeholdning	13.326	7	
Indestående, Nykredit Bank	<u>1.693.048</u>	<u>1.546</u>	
	<u>1.706.374</u>	<u>1.553</u>	
11 Specifikation af egenkapital			
	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Saldo pr. 1. oktober 2014	376.800	2.944.939	3.321.739
Regulering i f.m. salg af andele	0		0
Tillægsværdi (salg af andel)	0	0	0
Årets resultat		<u>589.430</u>	<u>589.430</u>
Saldo pr. 30. september 2015	<u>376.800</u>	<u>3.534.369</u>	<u>3.911.169</u>

Noter til balancen

	2014/15	2013/14 i t.kr.
12 Gæld til realkreditinstitut		
12,1 Nykredit, kontantlån, 3,5312% Oprindelig hovedstol, t.kr. 9.400 Restløbetid, 20 år		
Nominel restgæld pr. 1. oktober	8.581.704	8.930
Årets afdrag	<u>-361.131</u>	<u>-348</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>8.220.573</u>	<u>8.582</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	8.557.656	8.953
Afdrag, næste regnskabsår	374.053	361
Restgæld efter 5 år	6.211.586	6.642
12,2 Nykredit, kontantlån, 3,3592% (Altan-lån) Oprindelig hovedstol, t.kr. 2.190.000 Restløbetid, 30 år		
Nominel restgæld pr. 5. juli	2.136.360	2.180
Årets afdrag	<u>-44.938</u>	<u>-43</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>2.091.423</u>	<u>2.137</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	2.182.680	2.232
Afdrag, næste regnskabsår	46.466	45
Restgæld efter 5 år	1.842.737	1.896
Sammendrag		
Nominel restgæld pr. 1. oktober	10.718.064	10.762
Årets afdrag	<u>-406.069</u>	<u>-405</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>10.311.996</u>	<u>10.357</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	10.740.336	10.790
Afdrag, næste regnskabsår	420.519	419
Restgæld efter 5 år	8.054.323	8.107

Noter til balancen

13 Supplerende oplysninger

I henhold til vedtægternes §31, stk. 5 skal det oplyses, at foreningen har tegnet sædvanlig ansvars- og netbanksforsikring for bestyrelsesmedlemmerne. Forsikringssummen udgør kr. 5.600.000.

I henhold til vedtægternes §32, stk. 3 skal det oplyses, at foreningen ikke har afgivet garantier for lån til delvis finansiering af købesum, jfr. vedtægternes § 16.

Øvrige noter

14 Andelenes værdi

Til beregning af salgsprisen for andelsboligerne skal man i h.t. lov om Andelsboliger §5 stk. 2 tage udgangspunkt i et af følgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

- Anskaffelsessummen med tillæg af forbedringer.
- Handelsværdi.
- Seneste offentlige vurdering.

Bestyrelsen foreslår valg af metode iht §5 stk 2 litra c og andelens værdi fastsat således, gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Egenkapital ifølge balance		3.911.169
Off. Ejendomsvurd. pr. 1. oktober 2012 + §4 af 12/11-13	36.800.000	
Medregnet, jfr. note 8	<u>13.080.889</u>	23.719.111
Kontantværdi af realkreditlån, jfr. note 12	10.740.336	
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>10.311.996</u>	<u>-428.340</u>
Grundlag for beregning af andelskronens værdi		<u>27.201.940</u>
Andelskronens maksimale værdi	$\frac{27.201.940}{376.800}$	= kr. 72,19 pr. andelskrone
Andelskronens værdi udgjorde sidste år		kr. 70,52

Bestyrelsen foreslår, at fastholde andelskronen på nuværende niveau.

15 Pantsætninger

Gæld til realkreditinstitut, kr. 10.740.335 er sikret ved pant i ejendommen. Kursværdien af restgælden andrager kr. 10.740.335. Pantsætningens samlede omfang andrager nominelt kr. 11.620.000. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør kr. 13.080.889.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S er deponeret ejerpantebrev, stort kr. 1.050.000.

Øvrige Noter

16 Nøgletal:

		2015		2014	2013
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	32	2512	2512	2512
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål	2	115	115	115
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	42	42	42
B6	I alt	35	2669	2669	2669

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			x	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1908

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

Øvrige Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.09.2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.800.000	13.788

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.09.2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagekaldes 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 m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	117.534 x 12 / 2512	561
H2	Erhvervslejeindtægter	9.446 x 12 / 2512	45
H3	Boliglejeindtægter	x 12 / 2512	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	102	225	235

Øvrige Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10829	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3654	
K3	Teknisk andelsværdi	14.483	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	70	21	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	70	21	20

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	16%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	138	156	162