

**Andelsboligforeningen
"AB Rentegården"
Provstevej 22-24/Rentemestervej 44-46
2400 København NV
CVR-nr. 33 85 78 10**

Årsrapport for 2014

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Bestyrelsens beretning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 22

Foreningen

Andelsboligforeningen Rentegården
Rentemestervej 44-46 og Provstevej 44-46
2400 København NV
CVR-nr. 33 85 78 10

Bestyrelse

Inge Hansen, formand
Sanne Hvass Nielsen
Jacob Klit-Hansen
Maria-Louise Hjort

Administrator

Sjældani Boligadministration A/S
P. Knudsen Gade 1
2450 København S
www.sjeldani.dk

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2014.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. december 2015

Bestyrelsen


Inge Hansen
Formand


Sanne Hvass Nielsen


Jacob Klit-Hansen


f Maria-Louise Hjort

Administrator


Sjeldani Boligadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 8/12 2015


Dirigent

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rentegården

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rentegården for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på 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 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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. 31.12.14 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 – 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

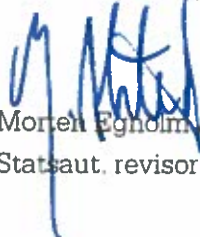
UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. december 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Morten Egholm Alsted
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Rentegården.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,25%.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 2,5 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronenværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 1.620.500 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Andelsboligforeningens resultat for 2014 er væsentligt lavere end resultatet for 2013. Det skal ses i lyset af at foreningen i 2013 frasolgte ejerlejligheder som medførte en nettoindtægt på DKK 2.068.023.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.14.
- et rentetilpasningslån nom. DKK 3.602.000, rentsatsen pr. 31.12.2014 udgør 0,5524.
Lånet rentetilpasses årligt. Der afdrages på lånet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Rentegården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen, heunder udgifter afholdt af Ejerforeningen Rentegården.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Omkostninger i forbindelse med foreningens stiftelse er optaget til kostpris. Der afskrives lineært over 5 år.

Driftsmidler og inventar over DKK 12.800 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, valuarvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre hensættelser
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

AKTIVER		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
6	Matr.nr. 5 AK 1, Utterslev, Rentemestervej 44-46 mfl., Valuarvurdering	37.000.000	35.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	37.000.000	35.500.000
	Anlægsaktiver i alt	37.000.000	35.500.000
	Tilgodehavende beboere	38.568	5.969
	Tilgodehavender ejerforening	347.246	154.242
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.683
	Tilgodehavender i alt	385.814	166.894
5	Bankindeståender mv.	1.334.165	1.744.662
	Likvide beholdninger i alt	1.334.165	1.744.662
	Omsætningsaktiver i alt	1.719.979	1.911.556
	Aktiver i alt	38.719.979	37.411.556

PASSIVER		
Note	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
	0	0
	22.554.631	21.054.631
	4.438.233	4.758.450
11	26.992.864	25.813.081
8	1.620.500	1.486.064
	1.620.500	1.486.064
7	28.613.364	27.299.145
	0	0
	0	0
5	9.587.840	9.586.475
	9.587.840	9.586.475
5	270.343	162.528
	23.511	162.936
	167.596	0
9	47.500	40.000
10	8.325	158.972
	1.500	1.500
	518.775	525.936
	10.106.615	10.112.411
	38.719.979	37.411.556

11 Fordeling af andelsværdi mv.

12 Nøgletal

13 Eventualforpligtelser mv.

14 Lovkrævede nøgleanlysninger om foreningens økonomi

	2014	2013
	DKK	DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Aconto fællesudgifter til ejerforening	603.603	682.170
I alt	603.603	682.170

2. Skatter og forsikringer mv.

El	0	14.496
Vandafgift	0	6.561
I alt	0	21.057

	2014 DKK	2013 DKK
--	-------------	-------------

3. Ejendomsomkostninger

Grafiti	0	2.435
Abonnementer	5.441	7.196
I alt	5.441	9.631

4. Foreningsomkostninger

Administration	10.000	11.875
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	0
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidl. år	1.250	0
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidl. revisor	15.000	22.500
Valuarvurdering	32.500	0
Bankgebyrer mv.	4.413	3.700
Godtgørelse	9.500	10.000
Arkitekt/ rådgivning	90.935	34.208
Diverse omkostninger	15.113	8.836
I alt	195.211	91.119

31.12.14
DKK

5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	1.333.241	3.148
Kasse	924	
Mellemregning E/F Rentegården		12.466
I alt	1.334.165	15.614

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Lån 3 602 000	3 602 000	variabel	25 år 3 mdr.	115.152	3 126 759	3 128 329	37.229
Lån 6 929 000	6 929 000	3,1220	28 år	146.663	6 632 222	6 729 854	244.852
I alt				261.815	9 758 981	9 858 183	282.081
Finansiering, netto							266 467

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Restgæld	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.858.183	9.587.840	270.343	8.350.391
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	9.858.183	9.587.840	270.343	8.350.391

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.14.

Foreningen har et rentetilpasningslån med hovedstol DKK 3.602.000. Pr. 31.12.14 udgør rentesatsen 0,5524 %.

Der afdrages på lånet.

	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.01.14	14.717.162	14.717.162
Ombygningsudgifter	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.14	14.717.162	14.717.162
Opskrivning til valuarvurdering	22.282.838	20.782.838
Valuarvurdering	37.000.000	35.500.000
Kontant ejendomsvurdering	28.500.000	28.500.000

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital (andels kroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.01.14	0	21.054.631	4.758.450	25.813.081	1.486.064	27.299.145
Årets resultat			185.216	185.216		185.216
Regulering opskrivning ejendom		1.500.000		1.500.000		1.500.000
Regulering andre reserver			-134.436	-134.436	134.436	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			-370.997	-370.997		-370.997
Andre reguleringer			0	0		0
I alt	0	22.554.631	4.438.233	26.992.864	1.620.500	28.613.364

	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
--	-----------------	-----------------

8. Andre reserver

Primo	1.486.064	0
Årets regulering	134.436	1.486.064
Ultimo	1.620.500	1.486.064

9. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	16.500	0
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere revisor	15.000	22.500
Valuar	16.000	0
Datea	0	5.000
Advokat	0	12.500
I alt	47.500	40.000

10. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	6.000	0
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	0	0
Afholdte udgifter til opvarmning	0	0
Varmeregnskaber i alt	6.000	0
Mellemregning administrator	-326	-526
Forudbetalinger	2.651	0
Terminsydelse	0	159.498
Anden gæld i øvrigt i alt	2.325	158.972
Anden gæld i alt	8.325	158.972

11. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse			Areal	Fordelingstal	Indskud	Egonkapital
				A	A	A	A
1	Provstevej 22	st tv	1	122,00	122	122	1.171.932
2	Provstevej 22	st th	1	118,00	118	118	1.133.508
3	Provstevej 22	1.tv	1	68,00	68	68	653.208
4	Provstevej 22	1.th	1	96,00	96	96	922.176
5	Provstevej 22	2.tv	1	68,00	68	68	653.208
6	Provstevej 22	2.th	1	96,00	96	96	922.176
7	Provstevej 22	3.tv	1	68,00	68	68	653.208
8	Provstevej 22	3.th	1	96,00	96	96	922.176
9	Provstevej 22	4.tv	1	122,00	122	122	1.171.932
10	Provstevej 22	4.th	1	96,00	96	96	922.176
11	Provstevej 24	st tv	1	54,00	54	54	518.724
12	Provstevej 24	1.tv	1	54,00	54	54	518.724
13	Provstevej 24	1.th	1	54,00	54	54	518.724
14	Provstevej 24	2.tv + 2.th	1	108,00	108	108	1.037.448
15	Provstevej 24	3.tv	1	54,00	54	54	518.724
16	Provstevej 24	3.th	1	54,00	54	54	518.724
17	Provstevej 24	4.tv	1	54,00	54	54	518.724
18	Rentemestervej 46	st tv	1	51,00	51	51	489.906
19	Rentemestervej 46	st th	1	72,00	72	72	691.632
20	Rentemestervej 46	1.tv	1	73,00	73	73	701.238
21	Rentemestervej 46	1.th	1	72,00	72	72	691.632
22	Rentemestervej 46	2.tv	1	73,00	73	73	701.238
23	Rentemestervej 46	2.th	1	72,00	72	72	691.632
24	Rentemestervej 46	3.tv	1	73,00	73	73	701.238
25	Rentemestervej 46	3.th	1	72,00	72	72	691.632
26	Rentemestervej 46	4.tv	1	73,00	73	73	701.238
27	Rentemestervej 46	4.th	1	72,00	72	72	691.632
28	Rentemestervej 44	st tv	1	89,00	89	89	854.934
29	Rentemestervej 44	st th	1	56,00	56	56	537.936
30	Rentemestervej 44	1.tv	1	89,00	89	89	854.934
31	Rentemestervej 44	1.th	1	56,00	56	56	537.936
32	Rentemestervej 44	2.tv + 2.th	1	145,00	145	145	1.392.870
33	Rentemestervej 44	3.tv+ 3.th	1	145,00	145	145	1.392.870
34	Rentemestervej 44	4.tv	1	89,00	89	89	854.934
35	Rentemestervej 44	4.th	1	56,00	56	56	537.936
			35	2.810	2.810	2.810	26.992.864

	2014	2013
Andelskroneværdi per fordelingstal	9.606,00	9.186,15

12. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	35	2.810
Boliglejemaal	0	0
Erhvervslejemaal	0	0
	35	2.810

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.142	10.142
Valuarvurdering	13.167	13.167
Anskaffelsesværdi (kostpris)	5.237	5.237
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	9.606	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	577	
Gæld - omsætningsaktiver	2.985	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-427	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK/kvm
Boligaftag i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		438
	2014	2013
	Procent	Procent
Boligaftag i procent af samlede ejendomsindtægter	98%	99%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	45%	47%
Øvrige omkostninger	15%	8%
Finansielle poster, netto	20%	27%
Afdrag	20%	18%
	100%	100%

13. Eventualforpligtelser mv.

Ejerpantebrev mv.

Der er tinglyst realrealkreditpantebrev overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 6.728.000 & DKK 3.602.000.

Der desuden tinglyst ejerpantebrev DKK 53.000 vedrørende E/F Rentegården.

Der foreligger ikke garantier for andelshavere vedrørende køb af lejligheder.

14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter
	2014	2013	31.12.14	31.12.13	31.12.12
B1 Andelsboliger	35	35	2.810	2.810	2.810
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (kælder mv.)	0	0	0	0	0
B6	35	35	2.810	2.810	2.810

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien
Boligernes Areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Boligernes Areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år 1971
D2 Ejendommens opførelses år 1900

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 4.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:
Valuarvurdering

	2014	2013
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Valuarvurdering	37.000.000	35.500.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	13.167	12.633

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver

Andre reserver	1.620.500	1.486.064
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	577	529

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi

Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	4%	4%
-----------------------------------------------------	----	----

P Friværdi

Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	73%	72%
--------------------------------------------------------------------------	-----	-----

14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Ja
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskud bestemmelser, 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

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år		Gns. DKK pr. andelskv. pr. år	
	2014 DKK	2013 DKK	2014 DKK	2013 DKK
H1 Boligaft	1.160.688	1.301.184	413	463
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0
Andre indtægter	25.000	15.544	9	6
Indtægter i alt	1.185.688	1.316.728	422	469

Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.14	31.12.13
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	9.606	9.186
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.985	2.918
K3 Teknisk andelsværdi	12.591	12.105

	2014	2013	2012
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	66	781	70
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	93	94	37
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	0	85
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	0	0	85