

Boligselskabet Isafjord A.M.B.A

Njalsgade 30A, st. tv., 2300 København S
CVR-nr. 46 80 70 14

Årsregnskab for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

16/3-2016

Dirigent

ADV. KENNETH GUDMUNDSON

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 23

Andelsboligforeningen

Boligselskabet Isafjord A.M.B.A
Njalsgade 30A, st. tv.
2300 København S
Telefon: 32 54 04 01
Hjemsted: København S
CVR-nr.: 46 80 70 14
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Peter Kjeldgaard Larsen, formand
Morten Holst Jensen
Jacob Herrestrup
Julie Bay Wedebye

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A.

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

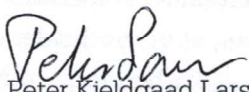
Det er vores opfattelse at det årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

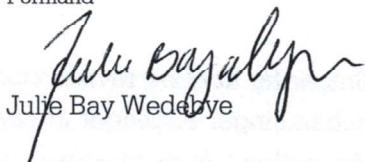
København, den 29. februar 2016

Bestyrelsen


Peter Kjeldgaard Larsen
Formand


Morten Holst Jensen


Jacob Herrestrup


Julie Bay Wedelbye

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til ledelsen i Boligselskabet Isafjord A.M.B.A

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, omfattende resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven, andelsboligloven § 5 stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

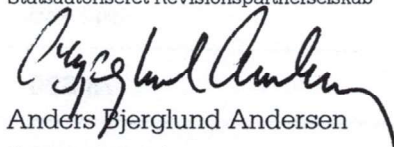
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

København, den 29. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Anders Bjerglund Andersen

Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2015 DKK	2014 DKK
1	Indtægter	5.413.110	6.147.266
2	Almindelige driftsudgifter	-807.755	-1.629.598
3	Vedligeholdelsesomkostninger	-383.907	-305.787
4	Generalforsamlingsprojekter	-309.723	-470.964
5	Ejendomsomkostninger	-1.472.325	-1.386.518
6	Administrationsomkostninger	-489.957	-551.911
	Resultat af primær drift	1.949.443	1.802.488
7	Finansielle indtægter	264.075	190.988
8	Finansielle omkostninger	-342.765	-432.155
	Finansielle poster i alt	-78.690	-241.167
	Resultat før skat	1.870.753	1.561.321
	Skat af årets resultat	-29.561	-33.667
	Årets resultat	1.841.192	1.527.654
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.841.192	1.527.654
	I alt	1.841.192	1.527.654

AKTIVER

Note		31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
	Grunde og bygninger	228.400.000	214.350.000
9	Materielle anlægsaktiver i alt	228.400.000	214.350.000
	Anlægsaktiver i alt	228.400.000	214.350.000
	Tilgodehavender, boligafgift og husleje	7.854	10.516
	Andre tilgodehavender	3.750	9.835
	Periodeafgrænsningsposter	6.800	7.556
	Tilgodehavender i alt	18.404	27.907
	Likvide beholdninger	570.758	5.613
	Omsætningsaktiver i alt	589.162	33.520
	Aktiver i alt	228.989.162	214.383.520

PASSIVER

Note		31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
	Andelskapital	245.049	245.049
	Reserve for opskrivninger	198.713.976	184.663.976
	Andre reserver	20.000.000	12.000.000
	Overført resultat	185.574	6.344.382
10	Egenkapital i alt	219.144.599	203.253.407
11	Gæld til realkreditinstitutter	7.560.888	8.649.224
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.560.888	8.649.224
	Kassekredit	0	254.195
	Depositum og mellemregning vedr. lejlighedsoverdragelser	1.418.785	1.601.505
	Kreditorer	90.319	151.022
	Skat	30.785	33.565
	Anden gæld	390.627	201.747
	Varmeregnskab	353.159	238.855
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.283.675	2.480.889
	Gældsforpligtelser i alt	9.844.563	11.130.113
	Passiver i alt	228.989.162	214.383.520

12 Eventualforpligtelser

13 Sikkerhedsstillelser

14 Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi

15 Andelsværdi

GENERELT

Årsrapporten for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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 foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de, efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

RESULTATOPGØRELSE

Boligafgift og husleje

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2015.

Almindelige driftsudgifter

Almindelige driftsudgifter omfatter løn til ansatte samt udgifter, der har med driften at gøre.

Vedligeholdelsesomkostninger

Vedligeholdelsesomkostninger udgiftsføres med de faktiske afholdte omkostninger til håndværkere og materialer.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter skatter samt de omkostninger til energiforbrug, som påhviler foreningen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration og anden administrativ assistance. Herudover omfattes mødeomkostninger, bestyrelsesomkostninger, forsikringer og hermed beslægtede omkostninger.

Generalforsamlingsprojekter

Generalforsamlingsprojekter omfatter faktiske afholdte omkostninger til ekstraordinære vedligeholdelsesprojekter eller andre projekter besluttet af generalforsamlingen, og hvor udgiften ikke kan henføres til forbedringer på ejendommen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, låneomkostninger samt kursregulering af prioritetsgæld.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til gældende lovgivning indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på balancedagen til kursværdi. Årets kursregulering indregnes over resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Indtægter

Boligafgift	4.763.234	4.763.231
Bryggenet	0	788.580
Erhvervslejemål	594.079	530.260
Indmeldelsesgebyr m.v.	16.000	13.000
Øvrige indtægter	39.797	52.195
I alt	5.413.110	6.147.266

2. Almindelige driftsudgifter

Løn	417.593	435.381
Feriepenge	18.831	30.319
ATP og andre sociale omkostninger	5.283	7.373
Vejsalt og rengøringsartikler	946	99
Have- og gårdanlæg	5.337	20.700
Forsikringer og abonnementer	201.111	200.542
Grundabonnement Bryggenet	30.240	20.220
TV-abonnement	0	787.410
Trappevask og viceværthjælp	128.414	127.554
I alt	807.755	1.629.598

3. Vedligeholdelsesomkostninger

Blikkenslager og Techem	125.084	181.863
Tømrer / snedker	48.209	5.391
Murer	5.750	50.419
Maler	9.168	0
Diverse isenkram m.v.	7.752	7.793
Sokkel og udvendige døre	23.125	0
Hovedrengøring af hovedtrapper	103.225	0
Elektriker	34.299	19.668
Øvrige vedligeholdelse	27.295	40.653
I alt	383.907	305.787

	2015	2014
	DKK	DKK

4. Generalforsamlingsprojekter

Aktindsigt, kælderprojekt	0	70.000
Gårdudvalg	153.622	44.107
Ramper til cykelkældre	21.719	73.500
TV-udvalg	0	267.836
Omkodning af låse i bagdøre	0	15.521
TV-inspektion	134.382	0
I alt	309.723	470.964

5. Ejendomsomkostninger

El og vand	511.818	459.131
Ejendomsskat og afgifter	960.507	927.387
I alt	1.472.325	1.386.518

6. Administrationsomkostninger

Regnskabsføring og administration	148.830	148.830
Kontorartikler	3.433	8.180
Telefon, internet m.v.	11.288	12.089
Porto og gebyrer	22.272	23.236
Revisorhonorar	36.875	65.750
Konsulentassistance inkl. Techem	131.036	132.117
Advokat	48.125	71.094
Øvrige arrangementer	2.775	19.862
Bestyrelseshonorar	51.000	60.000
Generalforsamling og møder	22.070	13.658
Øvrige omkostninger	12.253	-2.905
I alt	489.957	551.911

	2015 DKK	2014 DKK
--	-------------	-------------

7. Finansielle indtægter

Renter, pengeinstitutter	2.446	2.173
Kursgevinster på lån	261.629	188.815
I alt	264.075	190.988

8. Finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter	7.284	52.280
Prioritetsrenter	335.481	379.875
I alt	342.765	432.155

9. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	29.686.024
Kostpris pr. 31.12.15	29.686.024
Opskrivninger pr. 31.12.14	184.663.976
Opskrivninger i året	14.050.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	198.713.976
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	228.400.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2015 i henhold til vurdering af 02.02.2016 foretaget af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS. Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en rentefod på 1,75 % p.a. En ændring i anvendt rentefod kan have væsentlig betydning for værdiansættelsen.

10. Egenkapital

Beløb i DKK	Andelskapital	Reserve for opskrivninger	Andre reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>				
Saldo pr. 01.01.15	245.049	184.663.976	12.000.000	6.344.382
Ændring i opskrivninger	0	14.050.000	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	1.841.192
Overført til "Andre reserver"	0	0	8.000.000	-8.000.000
Saldo pr. 31.12.15	245.049	198.713.976	20.000.000	185.574

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
11. Gæld til realkreditinstitutter		
BRFkredit 4,9884%, 2019, rentepasning 1/1 2017	3.748.901	4.575.608
BRFkredit 2,2317%, 2038, rentetilpasning 1/1 2017, afdragsfri indtil 31/12 2018	3.561.100	3.561.100
I alt	7.310.001	8.136.708
Regulering til kursværdi	250.887	512.516
I alt	7.560.888	8.649.224

12. Eventualforpligtelser

Ingen.

13. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kassekredit i Danske Bank er der deponeret et ejerpantebrev i matr. nr. Amagerbros Kvarter 40/42-405 på DKK 7.000.000.

14. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal (kvm)	BBR areal (kvm)
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
B1 Andelsboliger	167	168	13.711	13.711
B2 Erhvervsandele	1	1	63	63
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	4	4	491	491
B5 Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	172	173	14.265	14.265

C1	Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien	Andet
C2	Benyttet fordelingstal ved opgørelsen af boligafgiften	Andet
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: 888 enheder. 1 enhed = 1/2 værelse	
D1	Foreningens stiftelsesår	1926
D2	Ejendommens opførelsesår	1926-1927
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	Ja

14. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

	2015	2014
F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien	Valuarvurdering	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	228.400.000	214.350.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo (B6)	16.011	15.026
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver		
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo (B6)	20.000.000 1.402	12.000.000 841
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) x 100%	9%	6%
P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser x 100%	96%	95%
G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskud bestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.		Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom		Nej

14. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK	Gns. DKK pr. kvm. pr. år 31.12.15 DKK	Gns. DKK pr. kvm. pr. år 31.12.14 DKK
Indtægtsart:				
H1 Boligafgift	4.763.234	4.763.231	347,4	347,4
H2 Erhvervslejeindtægter	594.079	530.260	43,3	38,7
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	5.357.313	5.293.491	391	386
Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			31.12.15 DKK pr. kvm	31.12.14 DKK pr. kvm
K1 Andelsværdi			14.458	13.885
K2 Gæld - omsætningsaktiver			672	806
Teknisk andelsværdi			15.130	14.691

14. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

	2015 DKK pr. kvm.	2014 DKK pr. kvm.	2013 DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	134,3	111,4	95,4
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	60,3	57,4	54,6

	2015 DKK pr. kvm	2014 DKK pr. kvm	2013 DKK pr. kvm
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal:			
M1 Vedligeholdelse, løbende	48,6	21,4	43,2
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,0	0,0	67,7
M3	48,6	21,4	111

15. Andelsværdi

Maksimalt beregnet efter § 5, stk. 2b
(Handelsværdi)

Egenkapital ifølge årsregnskabet	219.144.599
Heraf andre reserver	-20.000.000
I alt til fordeling på 888 enheder	199.144.599
I alt pr. enhed	224.262

Pr. enhed	01.01.2016	01.01.2015	01.01.2014
2 værelser, 4 enheder	897.048	861.500	859.800
2½ værelser, 5 enheder	1.121.310	1.076.875	1.074.750
3 værelser, 6 enheder	1.345.572	1.292.250	1.289.700
3½ værelser, 7 enheder	1.569.834	1.507.625	1.504.650

Boligselskabet er ejer af et kontor og 4 erhvervslejemål.