

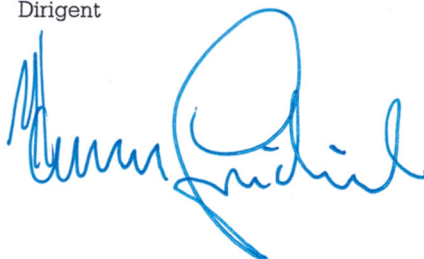
Boligselskabet Isafjord A.M.B.A

CVR-nr. 46 80 70 14

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på andels-
boligforeningens ordinære generalforsamling, d. **25.3.2015**

Dirigent



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

Jens Brenner Larsen, formand
Kim B. Møller
Peter Kjeldgaard Larsen
Jørgen Svendsen
Tue Bjerborg

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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.

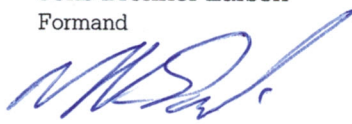
København, den 4. marts 2015

Bestyrelsen


Jens Brenner Larsen
Formand


Kim B. Møller


Peter Kjeldgaard Larsen


Jørgen Svendsen


Tue Bjerborg

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

Vi har revideret årsrapporten for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 andelsselskabets 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 andelsselskabets 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

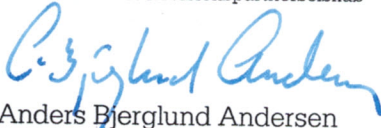
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

København, den 4. marts 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Anders Bjerlund Andersen

Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2014 DKK	2013 DKK
1 Indtægter	6.147.266	6.041.712
2 Almindelige driftsudgifter	-1.629.598	-1.964.789
3 Vedligeholdelsesomkostninger	-305.787	-616.656
4 Generalforsamlingsprojekter	-470.964	0
5 Ejendomsomkostninger	-1.386.518	-1.385.769
6 Administrationsomkostninger	-551.911	-505.328
Resultat af primær drift	1.802.488	1.569.170
7 Finansielle indtægter	190.988	240.167
8 Finansielle omkostninger	-432.155	-498.249
Finansielle poster i alt	-241.167	-258.082
Resultat før skat	1.561.321	1.311.088
Skat af årets resultat	-33.667	-3.300
Årets resultat	1.527.654	1.307.788
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.527.654	1.307.788
I alt	1.527.654	1.307.788

Balance

Note	AKTIVER	31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	214.350.000	203.500.000
9	Materielle anlægsaktiver i alt	214.350.000	203.500.000
	Anlægsaktiver i alt	214.350.000	203.500.000
	Tilgodehavender, boligafgift og husleje	10.516	0
	Andre tilgodehavender	9.835	36.774
	Periodeafgrænsningsposter	7.556	8.311
	Tilgodehavender i alt	27.907	45.085
	Likvide beholdninger	5.613	6.807
	Omsætningsaktiver i alt	33.520	51.892
	Aktiver i alt	214.383.520	203.551.892

PASSIVER			
Note		31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
	Andelskapital	245.049	245.049
	Reserve for opskrivninger	184.663.976	173.813.976
	Andre reserver	12.000.000	0
	Overført resultat	6.344.382	16.816.728
10	Egenkapital i alt	203.253.407	190.875.753
11	Gæld til realkreditinstitutter	8.649.224	9.624.760
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.649.224	9.624.760
	Kassekredit	254.195	1.147.013
	Depositum og mellemregning vedr. lejlighedsoverdragelser	1.601.505	1.288.345
	Kreditorer	151.022	130.646
	Skat	33.565	3.300
	Anden gæld	201.747	262.238
	Varmeregnskab	238.855	219.837
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.480.889	3.051.379
	Gældsforpligtelser i alt	11.130.113	12.676.139
	Passiver i alt	214.383.520	203.551.892
12	Eventualforpligtelser		
13	Sikkerhedsstillelser		
14	Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi		
15	Andelsværdi		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A.

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 2014..

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 rentekomkostninger, 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**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til vurderet handelsværdi pr. 31. december 2014. 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 nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 vedtægterne indgår de reserverede 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.

	2014 DKK	2013 DKK
1. Indtægter		
Boligafgift	4.763.231	4.763.234
Bryggenet	788.580	750.360
Erhvervslejemål	530.260	499.278
Indmeldelsesgebyr m.v.	13.000	18.000
Øvrige indtægter	52.195	10.840
I alt	6.147.266	6.041.712

2. Almindelige driftsudgifter

Løn	435.381	799.028
Feriepenge	30.319	146.066
ATP og andre sociale omkostninger	7.373	11.046
Vejsalt og rengøringsartikler	99	13.880
Affaldskørsel	0	2.499
Have- og gårdanlæg	20.700	40.079
Forsikringer og abonnementer	200.542	181.541
Grundabonnement Bryggenet	20.220	20.280
TV-abonnement	787.410	750.370
Trappevask og viceværthjælp	127.554	0
I alt	1.629.598	1.964.789

3. Vedligeholdelsesomkostninger

Blikkenslager	181.863	107.904
Tømrer / snedker	5.391	32.633
Murer	50.419	0
Diverse isenkram m.v.	7.793	22.324
Øvrige vedligeholdelse	40.653	80.746
Asbestsanering	0	46.080
Elektriker	19.668	8.406
Dørtelefonanlæg	0	318.563
I alt	305.787	616.656

	2014	2013
	DKK	DKK

4. Generalforsamlingsprojekter

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

5. Ejendomsomkostninger

El og vand	459.131	509.856
Ejendomsskat og afgifter	927.387	875.913
I alt	1.386.518	1.385.769

6. Administrationsomkostninger

Regnskabsføring og administration	148.830	135.300
Kontorartikler	8.180	12.612
Telefon, internet m.v.	12.089	11.791
Porto og gebyrer	23.236	20.673
Revisorhonorar	65.750	32.000
Konsulentassistance inkl. Techem	132.117	139.488
Advokat	71.094	36.020
Øvrige arrangementer	19.862	13.891
Bestyrelseshonorar	60.000	55.000
Generalforsamling og møder	13.658	22.232
Øvrige omkostninger	-2.905	26.321
I alt	551.911	505.328

	2014	2013
	DKK	DKK

7. Finansielle indtægter

Renter, pengeinstitutter	2.173	874
Kursgevinster på lån	188.815	239.293
I alt	190.988	240.167

8. Finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter	52.280	76.128
Prioritetsrenter	379.875	422.121
I alt	432.155	498.249

9. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.13	29.686.024
Kostpris pr. 31.12.14	29.686.024
Opskrivninger pr. 31.12.13	173.813.976
Opskrivninger i året	10.850.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	184.663.976
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	214.350.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2014 i henhold til vurdering af 18.01.2015 foretaget af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS. Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en rentefod på 1,9 % p.a. En ændring i anvendt rentefod kan have væsentlig betydning for værdiansættelsen.

10. Egenkapital

Beløb i DKK	Andels-kapital	Reserve for opskrivninger	Andre reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	245.049	173.813.976	0	16.816.728
Ændring i opskrivninger	0	10.850.000	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	1.527.654
Overført til "Andre reserver"	0	0	12.000.000	-12.000.000
Saldo pr. 31.12.14	245.049	184.663.976	12.000.000	6.344.382

Der har ikke været bevægelser på andelsboligforeningskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
11. Gæld til realkreditinstitutter		
BRFkredit 4,9884%, 2019, rentepasning 1/1 2017	4.575.608	5.362.328
BRFkredit 2,2317%, 2038, rentetilpasning 1/1 2017, afdragsfri indtil 31/12 2018	3.561.100	3.561.100
I alt	8.136.708	8.923.428
Regulering til kursværdi	512.516	701.332
I alt	8.649.224	9.624.760

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)
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
B1 Andelsboliger	168	169	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	173	174	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 -

	2014	2013
F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien	Valuarvurdering	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	214.350.000	203.500.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo (B6)	15.026	14.266
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver		
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo (B6)	12.000.000 841	-
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) x 100%	6%	-
P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser x 100%	95%	94%
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

			Gns. DKK pr. kvm. pr. år	Gns. DKK pr. kvm. pr. år
	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK

Indtægtsart:

H1 Boligafgift	4.763.232	4.763.232	347,4	347,4
H2 Erhvervslejeindtægter	530.260	499.278	38,7	36,4
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	5.293.492	5.262.510	386	384

	31.12.14 DKK pr. kvm	31.12.13 DKK pr. kvm
--	----------------------------	----------------------------

Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på
balancedagen (B1)

K1 Andelsværdi	13.885	13.858
K2 Gæld - omsætningsaktiver	806	917
Teknisk andelsværdi	14.691	14.775

14. Lovkrævende nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

	2014 DKK pr. kvm.	2013 DKK pr. kvm.	2012 DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	111,4	95,4	21
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	57,4	55	0

	2014 DKK pr. kvm	2013 DKK pr. kvm	2012 DKK pr. kvm
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal:			
M1 Vedligeholdelse, løbende	21,4	43,2	52
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,0	67,7	197
M3	21,4	110,9	249

15. Andelsværdi

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

Egenkapital ifølge årsregnskabet ekskl. "Andre reserver"	191.253.407
I alt til fordeling på 888 enheder	191.253.407
I alt pr. enhed	215.375

Pr. enhed	01.01.2015	01.01.2014	01.01.2013
2 værelser, 4 enheder	861.500	859.800	780.781
2½ værelser, 5 enheder	1.076.875	1.074.750	975.977
3 værelser, 6 enheder	1.292.250	1.289.700	1.171.172
3½ værelser, 7 enheder	1.507.625	1.504.650	1.366.367

Boligselskabet er ejer af et kontor og 4 erhvervslejemål.