

Boligselskabet Vibevangenget

Årsrapport 2015



Indholdsfortegnelse	Side
Ejendomsoplysninger	3
Forretningsførers påtegning	4
Bestyrelsens godkendelse	5
Revisors påtegning	6
Hoved og nøgletal samt årsberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 18

Ejendommen matr. nr. 858,937-39 Utterslev

Adresse: Gransangervej 6-22
2400 København NV
Vibevej 32-48
2400 København NV

Ibrugtagelsesår 1928

Administrator:
KAB s.m.b.a.
Vester Voldgade 17
1552 København V.
Telefon: 33 63 10 00
Fax: 33 63 10 01
E-postadr.: kab@kab-bolig.dk

Boliger:	Bruttoetage- areal i alt m ²	Antal boliger	Brutto gns. boligafgift pr. m ² mar 2016	Antal bolig- enheder	I alt antal beregnings- enheder
Boliger	12.060	172	567,19	1,00	172,00
Erhvervslejemål	0	0	0,00	1 pr. påbeg. 60 m ²	0,00
Institutioner	0	0	0,00	1 pr. påbeg. 60 m ²	0,00
Fællesfaciliteter	0	0			0,00
Garager/Carporte m.v.	0	0		1/5	0,00
Kældre/lagerrum m.v.	0	0		1/20	0,00
I alt	12.060	172			172,00

Note om eventuel forpligtigelser og øvrige forhold:

- Grundejernes Investeringsfond fremsendte i juni 2007 brev til de parlamentariske selskaber med krav om, at selskaberne opretter konti og indbetaler henlæggelser til fonden.
- Konsekvenserne af en accept af kravet fra Grundejernes Investeringsfond ville være, at de parlamentariske selskaber anerkender, at de ville være underlagt lejeloven og boligreguleringsloven. 7 parlamentariske selskaber anlagde sag mod Grundejernes Investeringsfond, hvor det blev bestridt, om selskaberne var underlagt §18 og 18B i lejeloven.
- Den 14. februar 2011 har Østre Landsret afsagt dom om, at de parlamentariske selskaber herunder Vibevænget, skal sidestilles med de boligfællesskaber, der er omfattet af andelsboligloven. Dommen når dermed frem til, at andelsboligloven er gældende for de parlamentariske selskaber.
- Tidligere har der hvilet tilbagekøbsdeklaration på Boligselskabet Vibevænget, men denne er blevet aflyst efter betaling for frikøb i 2003. Deklarationen betød, at Københavns Kommune kunne overtage ejendommen på hjemfaldstidspunktet til en pris svarende til den oprindelige grundkøbesum med tillæg af bygningens værdi.

Forretningsførers påtegning:

Forretningsføreren indstiller regnskabet til godkendelse.

København, den 28. juni 2016

KAB, s.m.b.a.



Christian Fries
Kundechef



Bedrettin Olgun
Økonomimedarbejder

Godkendt på repræsentantskabsmøde, den

Bestyrelse:

Per Moestrup Jensen

Mette M. Justesen

Johnny Thomsen

Benjamin Thöfner

Mark Thomsen

Efterfølgende årsrapport for boligselskabet Vibevænget er godkendt på generalforsamlingen den

formand/dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**Til den øverste myndighed i Vibevænget**

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Vibevænget for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser og boligselskabets vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og boligselskabets vedtægter. 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 baggrund 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 med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at 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 boligselskabets 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 boligselskabets 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 boligselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af boligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt boligselskabets vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Boligselskabet har i overensstemmelse med god regnskabsskik som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015 medtaget det godkendte resultatbudget for 2015. Disse sammenligningstal (resultatbudgettet) har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 28. juni 2016

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79


statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal for perioden 1. april 2015 - 31. marts 2016.

Årets resultat:

Årets resultat inklusiv afdrag på prioritetsgæld er et underskud på 169.890 kr. Afdrag på oprindelig prioritetsgæld udgør 0 kr., og årets resultat eksklusiv afdrag på prioritetsgæld er et underskud på 169.890 kr.

Afdrag på forbedringsarbejder udgør 755.484 kr.

Dette skyldes hovedsageligt følgende poster i forhold til budget (i 1.000 kr.)

	Regnskab	Budget	Afgivelse
Udgifter mindre end budgetteret:			
Ejendomsskat, forsikringer og forbrugsafgifter	-2.194	-2.354	160
Renholdelse	-772	-994	222
Tab ved fraflytning	-19	-20	1
Udgifter mindre end budgetteret i alt			383
Udgifter større end budgetteret:			
Administrationsomkostninger	-858	-649	-209
Løbende vedligeholdelse	-2.004	-1.580	-424
Finansielle omkostninger, prioritetsgæld	-1.112	-1.105	-7
Udgifter større end budgetteret i alt			-639
Indtægter større end budgetteret:			
Urealiserede kursgevinst	27	13	14
Øvrige indtægter	2	0	2
Indtægter større end budgetteret i alt			86
I alt			-170

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for boligselskabet Vibevangenget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt boligselskabets vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af boligselskabets aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler boligselskabets aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med forretningsførers modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Hensættelser

Hensættelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt tab ved boligledighed/fracflytning udgiftstføres i resultatopgørelsen og afsættes i balancen. Årets faktiske udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt tab ved boligledighed/fracflytning modregnes i de på balancen optagne hensættelseskonti og påvirker derfor ikke årets resultat.

Hensættelserne betragtes som en del af egenkapitalen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter består af renter af bankindestående samt realiserede og urealiserede kursgevinster på værdipapirer. Finansielle omkostninger består af realiserede og urealiserede kurstab på værdipapirer, prioritetsydelse bestående af afdrag, renter og bidrag, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Af hensyn til at sikre tilstrækkelig opkrævning af boligafgift er de samlede prioritetsydelse omkostningsført under prioritetsydelse i resultatopgørelsen. Forinden resultatdisponeringen tilbageføres betalte afdrag i resultatopgørelsen.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst vedrørende erhvervsmæssig indkomst (udlejning til erhverv). Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel. Gæld i form af udskudt skat vedrørende ejendomsavance ved ophør af erhvervsmæssig aktivitet (ophør af udlejning til ikke medlemmer) er ikke afsat.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Boligselskabets ejendom (grund og bygning) indregnes til den seneste offentlige ejendomsvurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf indregnes direkte på egenkapitalen.

Der afskrives ikke på boligselskabets ejendom.

Tilgodehavender værdiansættes til nominelværdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

Værdipapirer værdiansættes til kursværdi på statusdagen.

Egenkapital

Under egenkapital indregnes indbetalte beløb til grundfondsbeviser samt afdrag på prioritetsgæld.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Der indregnes ikke eventuel udskudt skat ved ophør af erhvervsmæssig aktivitet.

Prioritetsgæld

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Andre oplysninger

Regnskabet vises i hele kroner, hvorfor der kan være afvigelser i sammentællingen.

Noter	Resultat 2015/2016	Budget 2015/2016	Budget 2016/2017
INDTÆGTER			
Boligafgifter og leje	6.840.360	6.840	6.840
1 Øvrige indtægter	2.031	0	0
2 Ekstraordinære indtægter	70.213	0	0
INDTÆGTER I ALT	6.912.604	6.840	6.840
OMKOSTNINGER			
3 Ejendomsskat, forsikringer og forbrugsafgifter	-2.193.679	-2.354	-2.423
4 Administrationsomkostninger	-857.761	-649	-688
5 Renholdelse	-772.169	-994	-772
6 Løbende vedligeholdelse	-2.004.106	-1.580	-1.647
Tab ved boligledighed	-70	0	0
Tab ved fraflytning	-19.193	-20	-35
7 Afskrivninger	-151.000	-151	-151
OMKOSTNINGER I ALT	-5.997.977	-5.748	-5.716
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	914.627	1.092	1.124
8 Urealiserede kursgevinst	27.054	13	8
9 Finansielle omkostninger, prioritetsgæld	-1.111.571	-1.105	-1.132
FINANSIELLE POSTER, NETTO	-1.084.517	-1.092	-1.124
ÅRETS RESULTAT	-169.890	0	0

Underskuddet overføres til konto for overført resultat under egenkapitalen

Noter		1.000 kr.	
		Balance 2015/2016	Balance 2014/2015
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
10	Grunde og bygninger	109.000.000	109.000
Finansielle anlægsaktiver			
	Garantikapital m.m.	7.000	7
ANLÆGSAKTIVER I ALT		109.007.000	109.007
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
11	Tilgodehavende boligafgifter, leje m.m.	58.586	114
	Andre tilgodehavender	0	9
	Uafsluttede forbrugsregnskaber - varme	697.597	806
	Afsluttede forbrugsregnskaber - varme	18	0
	Periodeafgrænsningsposter	382.086	384
		1.138.287	1.313
12	Værdipapirer	2.514.505	0
13	Likvider	761.508	3.394
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		4.414.300	4.708
AKTIVER I ALT		113.421.300	113.715

1.000 kr.

Noter	Balance 2015/2016	Balance 2014/2015
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Grundfondsbeviser, partiallån	191.232	191
Kapitalafdrag	4.596.558	4.597
14 Reserve for opskrivning af boligselskabets ejendom	86.799.913	85.893
15 Overført resultat	2.364.623	2.535
	<u>93.952.326</u>	<u>93.216</u>
ANDRE RESERVER		
16 Reserveret til vedligeholdelse og fornyelser m.m.	139.895	140
	<u>94.092.221</u>	<u>93.356</u>
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		
GÆLDSFORPLIGTELSE		
17 Prioritetsgæld	16.136.965	16.892
18 Deposita og forudbetalt boligafgift	2.090.097	2.081
19 Anden gæld	357.638	697
Uafsluttede forbrugsregnskaber - varme	744.380	687
Afsluttede forbrugsregnskaber	0	2
	<u>19.329.079</u>	<u>20.359</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		
PASSIVER I ALT	<u>113.421.300</u>	<u>113.715</u>

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2015/2016	Budget 2015/2016	Budget 2016/2017
1 Andre indtægter			
Diverse indtægter - tømning af loftsrum	2.031	0	0
2 Ekstraordinære indtægter			
Erstatning fra forsikring vedrørende 2013/2014	70.213	0	0
3 Ejendomsskat, forsikringer og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	1.011.857	1.077	1.077
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	382.511	390	368
Renovation	416.851	412	512
Forsikringer	171.974	205	224
El	210.486	270	242
	2.193.679	2.354	2.423
4 Administrationsomkostninger m.v.			
<u>Administrationsomkostninger til KAB</u>			
Pakker og moduler			
Administrationsbidrag, grundbidrag	13.850	14	14
Basispakke	237.177	239	239
Personaleadministrationsmodul + HRO	9.687	10	10
Udlejnings- og ventelistemodul	70.125	50	88
	330.839	313	351
Obligatoriske ydelser			
Honorar varmeregnskab - grundregnskab	40.527	40	40
Fraflyttere varme	3.555	5	5
	44.082	45	45
Valgfrie ydelser			
Særlige forvaltningsmæssige opgaver	0	2	2
Administrationsudgifter i alt til KAB	374.921	360	398

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter

	Resultat 2015/2016	Budget 2015/2016	Budget 2016/2017
<u>Øvrige administrationsomkostninger</u>			
Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	49.078	20	20
Rådighedsbeløb	0	5	5
Kontorartikler	0	2	2
Mødeudgifter	1.675	1	1
Telefon/Fax/Internet	0	3	3
PBS gebyr	11.527	14	14
Gaver og blomster	500	2	2
Generalforsamling, bestyrelsesmøde	1.223	2	2
Papir, tegninger og fotokopier	134	0	1
Telefonomkostninger	15.000	15	15
Bestyrelseshonorar	126.420	148	148
Incassobistand	0	20	20
Bistand i forbindelse med grundskyld	153.312	0	0
Revision	16.300	17	17
Leje af ejendomskontor	36.830	0	0
Advokatbistand, vedtægter	32.500	0	0
Anden bistand husordensager mv.	36.739	40	40
	482.840	289	290
	857.761	649	688

5 Renholdelse

Lønninger m.v.

Ejendomsfunktionærer

Løn refusion

Rengøring

Traktoromkostninger, brændstof, værktøj mv.

Snerydning

Renholdelse diverse:

Andre personaleomkostninger

Telefon, ejendomskontor

Kontorhold

IT, ejendomskontoret

PC-pakke

Udryddelse af skadedyr

Renholdelse, diverse

Kompetencefond

Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr

	438.701	591	477
	-86.384	0	-105
	260.994	287	287
	51.097	23	20
	0	10	10
Renholdelse diverse:			
Andre personaleomkostninger	3.499	8	8
Telefon, ejendomskontor	8.120	15	15
Kontorhold	7.645	5	7
IT, ejendomskontoret	8.868	8	2
PC-pakke	8.221	6	6
Udryddelse af skadedyr	43.086	22	23
Renholdelse, diverse	4.933	8	8
Kompetencefond	0	2	2
Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr	23.389	9	12
	772.169	994	772

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2015/2016	Budget 2015/2016	Budget 2016/2017
6 Løbende vedligeholdelse			
Terræn	67.567	40	40
Bygning, klimaskærm	480.421	515	532
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	1.053.095	295	295
Bygning, fælles	28.003	295	295
Bygning, tekniske installationer	355.258	400	450
Materiel	19.763	35	35
	<u>2.004.106</u>	<u>1.580</u>	<u>1.647</u>
7 Afskrivninger			
Postkasser	16.000	16	16
Internet	25.000	25	25
Varmecentral	110.000	110	110
	<u>151.000</u>	<u>151</u>	<u>151</u>
8 Finansielle indtægter			
Byggesager	305	0	0
Kursgevinst	28.202	13	8
- renteudgifter, bankkonto	-1.453	0	0
	<u>27.054</u>	<u>13</u>	<u>8</u>
9 Finansielle omkostninger, prioritetsgæld			
Afdrag	755.484	763	738
Renter og bidrag	356.086	342	394
	<u>1.111.571</u>	<u>1.105</u>	<u>1.132</u>

Noter	1.000 kr.	
	Balance 2015/2016	Balance 2014/2015
10 Grunde og bygninger		
Ejendommen matr. nr. 858,937-39 Utterslev		
Kontant ejendomsværdi pr. 01.10.2014	109.000.000	109.000
Heraf grundværdi kr. 29.016.500		
Bogført værdi 31.12.2015	109.000.000	109.000
<u>Den bogførte værdi kan specificeres således:</u>		
Ejendommens anskaffelsessum	1.600.240	1.600
Forbedringsarbejder	3.252.189	3.252
Opskrivning primo 85.893.429		
Årets opskrivning 906.484	86.799.913	85.893
Forbedringsarbejder		
Vinduer (s.1000) - primo 1.391.460		
Afdrag -56.168	1.335.292	1.392
Fjernvarme (s. 1001) - primo 3.752.579		
Afdrag -151.453	3.601.126	3.753
Hoveddøre (s.1004) - primo 762.097		
Afdrag -24.216	737.880	762
Gårdrenovering (s. 1020) - primo 1.336.375		
Afdrag -53.928	1.282.447	1.336
Hjemfald (s.1100) - primo 6.982.292		
Afdrag -353.256	6.629.036	6.982
Gårdrenovering 2002 (s. 1200) - primo 1.803.382		
Afdrag -72.784	1.730.598	1.803
IT og telefonprojekt (s.1201) - primo 864.292		
Afdrag -43.705	820.586	864
Postkasser (s. 1006) 99.438		
Afskrivning -16.000	83.438	100
Internet (s.1202) 75.000		
Afskrivning -25.000	50.000	75
Varmecentral (s.1007) - primo 1.187.255		
Afskrivning -110.000	1.077.255	1.187
	109.000.000	109.000

1.000 kr.

Noter			Balance 2015/2016	Balance 2014/2015
11	Tilgodehavende boligafgifter, leje m.m.			
	Tilgodehavende leje inkl. varme		19.211	49
	Fraflyttere til inkasso		9.202	12
	Beboere vedrørende overdragelse m.v.		30.173	53
			<u>58.586</u>	<u>114</u>
12	Værdipapirer	Nom. Beholdning	Kurs ultimo	
	Danske Capital	7.205	112,4806	810.423
	SEB	6.754	112,8275	762.037
	Nykredit Portefølje	8.208	114,7716	942.045
				<u>2.514.505</u>
				0
13	Likvider			
	Danske Bank - 4001 470280		743.613	3.376
	Danske Bank - 3001 11134688		17.895	18
			<u>761.508</u>	<u>3.394</u>
14	Reserve for opskrivning af boligselskabets ejendom			
	Saldo primo		85.893.429	86.536
	Årets regulering		906.484	-643
	Saldo ultimo		<u>86.799.913</u>	<u>85.893</u>
15	Overført resultat			
	Saldo primo		2.534.513	2.270
	Årets underskud		-169.890	265
			<u>2.364.623</u>	<u>2.535</u>

1.000 kr.

Noter

Balance
2015/2016 **Balance**
2014/2015

Saldo pr. **Henlagt** **Anvendt** **Saldo pr.**
01-04-2015 **2015/2016** **2015/2016** **31-03-2016**

16 Reserveret til vedligeholdelse og fornyelser m.m.

Diverse fælles installationer	105.719	0	0	105.719
Grundfondskøb	34.176	0	0	34.176
	139.895	0	0	139.895

17 Prioritetsgæld

Nykredit, kontantlån, lån 11	737.680	738
Nykredit, kontantlån, lån 13	7.949.663	8.308
Nykredit, rentetilpasningslån	7.449.622	7.846
	16.136.965	16.892

18 Deposita og forudbetalt boligafgift

Forudbetalt boligafgift	377.638	356
Boliger, deposita	1.712.459	1.725
	2.090.097	2.081

19 Anden gæld

Skyldig A-skat, AM-bidrag, feriepenge m.v.	11.116	12
Feriepengeforpligtelse	59.779	55
Skyldige omkostninger kreditorsystem	192.236	107
Mellemregning med fraflytter	1.312	4
Skyldige omkostninger/forudbetalte indtægter	93.195	520
	357.638	697