



# AB Hvidovrevej 279 & 279 A - C

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for AB Hvidovrevej 279 & 279 A - C.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2015

### **Bestyrelse**

Gert Westermann  
Formand

Niels Ove Jensen

Kasper Roland Larsen

Som administrator i AB Hvidovrevej 279 & 279 A - C skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014. 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. 31. december 2014.

### **Administrator**

By og Bolig Administration A/S

Årsrapporten fremlægges og godkendes på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 7. april 2015.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### **Til medlemmerne i AB Hvidovrevej 279 & 279 A - C**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Hvidovrevej 279 & 279 A - C for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

AB Hvidovrevej 279 & 279 A - C har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2014 - 31. december 2014. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 4. februar 2015

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer

**Søren Tholle**

statsautoriseret revisor

## **Foreningsoplysninger**

---

### **Andelsboligforeningen**

AB Hvidovrevej 279 & 279 A - C

CVR-nr.: 26 27 47 29

Hjemsted: København Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 640.800

Andelshavere: 18

### **Ejendommen**

Matrikelnr: 20f Hvidovre By, Strandmark

### **Bestyrelse**

Gert Westermann

Niels Ove Jensen

Kasper Roland Larsen

### **Administrator**

By og Bolig Administration A/S, Nørrebrogade 34, 1, 2200  
København N. Tlf. 35 35 75 03

### **Revisor**

Buus Jensen, Statsautoriserede revisorer, Lersø Parkalle 112, 2100  
København Ø

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 7. april 2015

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for AB Hvidovrevej 279 & 279 A - C er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 budget 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 administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år
Forbedringer ejendom	10-20 år

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegøelse af tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital**

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"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 andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 27 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningskemaets referencenumre.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 6.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
1 Boligafgift	1.063.003	1.063.000	1.063.004
Lejeindtægter	58.045	58.000	58.045
2 Øvrige indtægter	3.033	3.000	3.250
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.124.081</b>	<b>1.124.000</b>	<b>1.124.299</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-139.087	-139.100	-133.900
4 Forbrugsafgifter	-58.746	-58.500	-62.453
5 Renholdelse	-59.352	-64.000	-70.098
6 Vedligeholdelse, løbende	-243.173	-422.500	-56.537
7 Administrationsomkostninger	-120.223	-120.200	-119.624
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.365	-2.400	-2.365
8 Afskrivninger	-84.773	-84.800	-90.855
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-707.719</b>	<b>-891.500</b>	<b>-535.832</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>416.362</b>	<b>232.500</b>	<b>588.467</b>
9 Finansielle indtægter	3.440	3.000	3.597
10 Finansielle omkostninger	-257.702	-257.000	-256.226
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-254.262</b>	<b>-254.000</b>	<b>-252.629</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>162.100</b>	<b>-21.500</b>	<b>335.838</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>162.100</b>	<b>-21.500</b>	<b>335.838</b>
<b>Årets resultat fordeles således:</b>			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	90.000	0	0
Overført til "Andre reserver"	90.000	0	0
Betalte prioritetsafdrag	150.911	153.200	152.333
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-84.773	-84.800	-90.855
Overført restandel af årets resultat	5.962	-89.900	274.360
Overført til "Overført resultat"	72.100	-21.500	335.838
<b>I alt</b>	<b>162.100</b>	<b>-21.500</b>	<b>335.838</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
11 Ejendom	7.395.129	7.395.129
12 Forbedringer	902.720	987.493
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.297.849</u>	<u>8.382.622</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.297.849</u></b>	<b><u>8.382.622</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Restancer, andelshavere	0	6.799
13 Andre tilgodehavender	3.750	4.616
Periodeafgrænsningsposter	51.105	50.184
Tilgodehavender i alt	<u>54.855</u>	<u>61.599</u>
14 Likvide beholdninger	<u>132.966</u>	<u>45.278</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>187.821</u></b>	<b><u>106.877</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.485.670</u></b>	<b><u>8.489.499</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Egenkapital</b>		
15 Andelsindskud	640.800	640.800
16 Overført resultat	-665.817	-737.917
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-25.017</u>	<u>-97.117</u>
17 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	90.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>64.983</b></u>	<u><b>-97.117</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
18 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	8.256.766	8.407.677
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.256.766</u>	<u>8.407.677</u>
19 Gæld til pengeinstitutter	0	21.943
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og depositum	20.018	20.018
20 Mellemlægning med andelshavere	9.267	0
21 Varmeregnskab	34.742	34.166
22 Internetregnskab	16.970	15.030
23 Vandregnskab	12.016	8.879
Indvendig vedligeholdelse for lejere	40.132	37.767
24 Anden gæld	30.776	41.136
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>163.921</u>	<u>178.939</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>8.420.687</b></u>	<u><b>8.586.616</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>8.485.670</b></u>	<u><b>8.489.499</b></u>
25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
26 Eventualforpligtelser		
27 Nøgleoplysninger		
28 Beregning af andelsværdi		

## Noter

---

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>1. Boligafgift</b>		
Boligafgift	651.996	651.997
Boligafgift, erhverv	<u>411.007</u>	<u>411.007</u>
	<b><u>1.063.003</u></b>	<b><u>1.063.004</u></b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>		
Licos, parkering	2.470	3.250
Diverse	<u>563</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.033</u></b>	<b><u>3.250</u></b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	86.061	86.560
Ejendomsforsikring	47.951	42.372
Glas- og kummeforsikring	3.299	3.202
Koll. ulykkes-/arbejdsskadeforsikring	<u>1.776</u>	<u>1.766</u>
	<b><u>139.087</u></b>	<b><u>133.900</u></b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation	37.290	39.830
Rottebekæmpelse	1.220	1.220
Elforbrug fællesarealer	<u>20.236</u>	<u>21.403</u>
	<b><u>58.746</u></b>	<b><u>62.453</u></b>
<b>5. Renholdelse</b>		
Viceværtservice	50.391	49.728
Vinduespolering	4.250	4.250
Snerydning	<u>4.711</u>	<u>16.120</u>
	<b><u>59.352</u></b>	<b><u>70.098</u></b>

## Noter

---

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>		
VVS	21.991	25.161
Varmeanlæg	10.223	5.171
Gastech	6.073	3.008
Drift af vaskeri	0	8.807
Maler	69.137	0
Graffiti	14.375	0
Murer	86.316	0
Tømrer	14.681	0
Elektriker	7.301	3.399
Låseservice	2.955	2.603
Udendørs fællesarealer	1.816	8.388
Skadedyrsbekæmpelse	6.030	0
Småanskaffelser	2.275	0
	<u>243.173</u>	<u>56.537</u>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	49.679	48.706
Administrationsomkostninger, ekstraordinære	5.125	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	20.000	21.500
Varmeregnskabshonorar	12.634	8.916
Gebyrer m.v.	2.494	3.078
Porto	720	1.583
Bestyrelsesmøder og andre møder	593	4.635
Generalforsamling	255	227
Bestyrelsesforsikring	3.816	4.383
Arbejdsdage	491	4.050
Antenneudgifter	24.416	22.546
	<u>120.223</u>	<u>119.624</u>

## Noter

---

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>8. Afskrivninger</b>		
Afskrivning dørtелефon	0	6.082
Afskrivning forbedringer	<u>84.773</u>	<u>84.773</u>
	<u>84.773</u>	<u>90.855</u>
<b>9. Finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	503	133
Offentligt tilskud	<u>2.937</u>	<u>3.464</u>
	<u>3.440</u>	<u>3.597</u>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	257.653	254.492
Renter, pengeinstitutter	<u>49</u>	<u>1.734</u>
	<u>257.702</u>	<u>256.226</u>

## Noter

---

### 11. Ejendom

Anskaffelsessum 1. januar 2014	<u>7.395.129</u>	<u>7.395.129</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2014</b>	<b><u>7.395.129</u></b>	<b><u>7.395.129</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b><u>7.395.129</u></b>	<b><u>7.395.129</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	<u>24.400.000</u>	<u>24.400.000</u>

### 12. Forbedringer

Anskaffelsessum 1. januar 2014	<u>1.341.740</u>	<u>1.341.740</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2014</b>	<b><u>1.341.740</u></b>	<b><u>1.341.740</u></b>
Afskrivninger 1. januar 2014	354.247	269.474
Årets afskrivninger	<u>84.773</u>	<u>84.773</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2014</b>	<b><u>439.020</u></b>	<b><u>354.247</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b><u>902.720</u></b>	<b><u>987.493</u></b>

### 13. Andre tilgodehavender

Mellemregning beboere	3.750	3.750
Diverse tilgodehavender	<u>0</u>	<u>866</u>
	<b><u>3.750</u></b>	<b><u>4.616</u></b>

### 14. Likvide beholdninger

BRF 6482-1356593, maximum tkr. 418.	82.743	0
Nykredit 5475-2004962	<u>50.223</u>	<u>45.278</u>
	<b><u>132.966</u></b>	<b><u>45.278</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>15. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar 2014	640.800	640.800
	<u>640.800</u>	<u>640.800</u>
<b>16. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2014	-737.917	-1.073.755
Årets overførte overskud eller underskud	5.962	274.360
Afdrag på prioritetsgæld	150.911	152.333
Afskrivninger	-84.773	-90.855
	<u>-665.817</u>	<u>-737.917</u>
<b>17. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Ifølge resultatdisponering	90.000	0
	<u>90.000</u>	<u>0</u>

## Noter

---

### 18. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	<u>Restløbe- tid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
BRF rentetilpasningslån, inkonv. Opr. tkr. 4.753, rente pr. 31.12.2014 0,46004% pa. Rentetilpasses næste gang 01.10.2015.	27	150.911	47.726	4.371.766	4.371.766	4.380.607
BRF rentetilpasningslån, inkonv. Opr. t.kr. 3.885, rente pr. 31.12.2014 4,7285% pa. Rentetilpasses næste gang 31.12.2016, afdragsfrit indtil samme dato.	23	<u>0</u>	<u>209.927</u>	<u>3.885.000</u>	<u>3.885.000</u>	<u>4.418.812</u>
		<u>150.911</u>	<u>257.653</u>	<u>8.256.766</u>	<u>8.256.766</u>	<u>8.799.419</u>
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			<u>0</u>			

## Noter

---

### 19. Gæld til pengeinstitutter

BRF 6482-1356593, maximum tkr. 418.	0	21.943
	<u>0</u>	<u>21.943</u>

### 20. Mellemregning med andelshavere

Varmeafregning 1010-05	236	0
Depositum varme	4.000	0
Depositum vand	2.000	0
Forudbetalt boligafgift	3.031	0
	<u>9.267</u>	<u>0</u>

### 21. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	103.440	103.240
Fjernvarmeomkostning	-68.698	-69.074
	<u>34.742</u>	<u>34.166</u>

### 22. Internetregnskab

Primo saldo	15.030	13.189
Indbetalt a conto	6.680	6.560
Internetudgifter	-4.740	-4.719
	<u>16.970</u>	<u>15.030</u>

### 23. Vandregnskab

Indbetalt a conto	46.901	46.801
Vandomkostninger	-34.885	-37.922
	<u>12.016</u>	<u>8.879</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>24. Anden gæld</b>		
Revisor	20.000	21.500
Renholdelse	4.228	6.269
Vedligeholdelse	0	9.617
Forbrugsafgifter el, vand, varme	1.422	0
Honorarer	3.750	3.750
Mellemregning bestyrelsen	1.376	0
	<u>30.776</u>	<u>41.136</u>

### 25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 26. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

### 27. Nøgleoplysninger

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

## Noter

### 27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2014 Stk.	BBR Areal 31/12 2014 m <sup>2</sup>	BBR Areal 31/12 2013 m <sup>2</sup>	BBR Areal 31/12 2012 m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	15	1.199	1.199	1.199
B2	Erhvervsandele	3	566	566	566
B3	Boliglejemål	2	176	176	176
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	20	1.941	1.941	1.941

  

Feltnr.	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 opgørelse af boligafgiften ?		X		

  

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1937/1945

  

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X

  

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

  

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.400.000	12.571

  

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	90.000	46

  

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

## Noter

### 27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales 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.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	88.584	* 12 /	1.765
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	4.837	* 12 /	33

#### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	28	190	92

#### Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

#### Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	8.801
K2	+(Gæld - omsætningsaktiver)	4.665
K3	Teknisk andelsværdi	13.466

#### Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	29	125
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	28	29	125

## Noter

### 27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:  
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-14

Forklaring på udregning: Årets afdrag  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		<u>År 2012</u> <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2013</u> <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2014</u> <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	74	86	86

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> andele</u> <u>(B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt</u> <u>(B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	13.824	12.571
Anskaffelsessum (kostpris)	4.190	3.810
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.665	4.242
Foreslået andelsværdi	8.801	8.003
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	51	46
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		602
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	4.837 * 12/ 176	330
		<u>%</u>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		41
Finansielle poster, netto		23
Afdrag		14
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>95</u>

**Beboeroversigt pr. 31. december 2014 for A/B Hvidovrevej 279 & 279 A - C.**

Nr.	Adresse	Fordelingstal		Areal i m <sup>2</sup>		Andelsværdi
		Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv	
3	Hvidovrevej 279 st.		108.000	338,00		2.618.170,95
4	Hvidovrevej 279 st. th.		94.200	157,00		2.283.626,89
5	Hvidovrevej 279 1. tv.		72.600	121,00		1.759.992,70
6	Hvidovrevej 279 1. th.	36.300		121,0		879.996,35
8	Hvidovrevej 279 2. mf.	19.200		64,0		465.452,61
9	Hvidovrevej 279 2. th.	17.100		57,0		414.543,73
10	Hvidovrevej 279 3. tv.	23.700		79,0		574.543,07
11	Hvidovrevej 279 3. th.	23.700		79,0		574.543,07
12	Hvidovrevej 279 A, st.tv.	16.800		56,0		407.271,04
13	Hvidovrevej 279 A, st.th.	15.900		53,0		385.452,95
14	Hvidovrevej 279 A, 1. tv.	41.400		138,0		1.003.632,20
15	Hvidovrevej 279 A, 1. th.	-				-
19	Hvidovrevej 279 B, st. tv.	15.900		53,0		385.452,95
20	Hvidovrevej 279 B, st. th.	15.900		53,0		385.452,95
21	Hvidovrevej 279 B, 1. tv.	40.200		134,0		974.541,41
22	Hvidovrevej 279 B, 1. th.	41.700		139,0		1.010.904,90
26	Hvidovrevej 279 C, st. tv.	15.900		53,0		385.452,95
28	Hvidovrevej 279 C, 1. tv.	15.900		53,0		385.452,95
29	Hvidovrevej 279 C, 1. th.	26.400		88,0		639.997,34
<b>I alt:</b>		<b>366.000</b>	<b>274.800</b>	<b>1.220,00</b>	<b>616,00</b>	<b>15.534.481</b>

Samlet fordelingstal for andel bolig og erhverv: 640.800

Samlet areal i m<sup>2</sup> for andel bolig og erhverv: 1.836,00

## Noter

---

### 28. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 6:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-25.017
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	24.400.000
Ejendommens kostpris	-8.297.849
	<u>16.077.134</u>
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	8.256.766
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-8.799.419
	<u>15.534.481</u>
	<u>15.534.481</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2014.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>640.800</u>
--	----------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>24,242</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. april 2014)	<u>23,920</u>
---	---------------

## 704 A/B Hvidovrevej - bestyrelsens budgetforslag

	<b>Budget 2015</b>	<b>Regnskab 2014</b>
<b>Indtægter:</b>		
Boligafgifter mv.	1.063.004	1.063.003
Lejeindtægter	56.000	58.045
Øvrige indtægter	2.600	3.033
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.121.604</b>	<b>1.124.081</b>
<b>Omkostninger</b>		
Vedligeholdelse løbende	100.000	81.646
Facaderparation	0	86.316
Butiksvinduer	60.000	0
Malerarbejder, udvendigt - resterende	15.000	69.137
Fjernvarme	200.000	0
Overført fra vedligeholdelseshensættelse	-90.000	0
Hensættelse ind.vedligeholdelse	2.400	2.365
Elforbrug	21.000	20.236
Forsikringer	57.000	56.843
Serviceabonnementer	3.500	6.073
Renovation	36.570	38.510
Ejendomsskatter	86.100	86.061
Renholdelse	55.000	54.641
Snerydning	10.000	4.711
Administrationshonorar	50.100	54.804
Revisionshonorar	20.000	20.000
Vand- og Varmeregnskab	13.000	12.634
Foreningsudgifter	5.000	1.339
Antenne	24.500	24.416
Porto & Gebyrer	5.000	3.214
Afskrivninger	84.800	84.773
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>758.970</b>	<b>707.719</b>
<b>Resultat før renter</b>	<b>362.634</b>	<b>416.362</b>
<b>Renter:</b>		
Renteindtægter	0	-3.440
Renteudgifter	0	49
Prioritetsgæld	255.000	257.653
<b>Resultat</b>	<b>107.634</b>	<b>162.100</b>
Tilbageføring af afskrivninger	84.800	84.773
Afdrag på prioritetsgæld	-153.200	-150.911
<b>Årets resultat (overført til egenkapital)</b>	<b>39.234</b>	<b>95.963</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 83.90.251.58

22-03-2015 kl. 13:58:41 UTC

NEM ID 

## Kasper Roland Larsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-565655998683

IP: 193.26.218.154

24-03-2015 kl. 14:08:47 UTC

NEM ID 

## Gert Westermann

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-534714672694

IP: 212.242.134.9

24-03-2015 kl. 19:14:41 UTC

NEM ID 

## Niels Ove Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-079968719913

IP: 62.199.56.145

28-03-2015 kl. 10:05:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IKHK8-31YS5-CDEHH-LN7QI-53X2M-OOMF8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>