

**A/B Bragesgade 16-18  
Bragesgade 16-18  
2200 København N  
cvr. nr.: 26 32 96 98**

**ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2013 - 30.9.2014**

**13. regnskabsår**

| <b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>                              | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Foreningsoplysninger .....                              | 2           |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning.....             | 3           |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet..... | 4-5         |
| Anvendt regnskabspraksis.....                           | 6-8         |
| Resultatopgørelse.....                                  | 9           |
| Aktiver.....  | 10          |
| Passiver.....   | 11          |
| Noter til årsrapporten.....                             | 12-17       |
| Nøgletal og udvalgte informationer.....                 | 18          |
| Andelskroneberegning.....                               | 19          |
| Lovpligtige nøgleoplysninger.....                       | 20-21       |

**FORENINGSOPLYSNINGER**

**Foreningens navn:** A/B Bragesgade 16-18  
Bragesgade 16-18  
2200 København N  
<http://bragesgade.sjeldani.dk>

**Bestyrelse:** Emil Ole Keis Mortensen  
Peter Munk Hagen  
Maja R. Marlet  
Kim Larsen

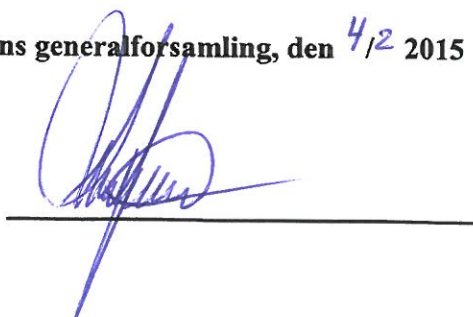
**Suppleant:** Sofie Tonø

**Administrator:** SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

**Revision:** DataRevision  
Pile Allé 29  
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 4/2 2015

**Dirigent:**



**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18.

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


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 11/12/2014

**Administrator**

  
\_\_\_\_\_  
SJELDANI Boligadministration  
Kirsten Sjeldan

København, den 11/12/2014

**Bestyrelsen**

  
\_\_\_\_\_  
Emil Ole Keis Mortensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Peter Munk Hagen

  
\_\_\_\_\_  
Maja R. Marlet

  
\_\_\_\_\_  
Kim Larsen  
SOFIE TOUP

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til medlemmerne i A/B Bragesgade 16-18

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bragesgade 16-18 for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 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 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 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat**

**Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 11/12/2014

DataRevision  
Registrerede revisorer

Peter Larsen  
Registreret revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens 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. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægter 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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### 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 foreningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat m.v." 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 såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien 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.

Foreningens 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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

Under posten, 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 vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### **Hensættelser til udskudt skat**

Foreningens 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.

#### **Nøgletal**

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2013 - 30. SEPTEMBER 2014**

|  | Note | Realiseret<br>2013/14<br>i kr. | Budget<br>2013/14<br>i tkr.<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2012/13<br>i tkr. |
|--|------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| <b>Indtægter</b>                                       |      |                                |   |                                 |
| Boligafgift.....                                       |      | 850.896                        | 851   | 851                             |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål.....                   |      | 60.458                         | 60  | 60                              |
| Vaskeriindtægter.....                                  |      | 15.000                         | 10  | 10                              |
| <b>Indtægter i alt.....</b>                            |      | <b>926.354</b>                 | <b>921</b>                                    | <b>921</b>                      |
| <b>Omkostninger</b>                                    |      |                                |   |                                 |
| Ejendomsskat og forsikringer.....                      | 1    | 56.642                         | 59  | 55                              |
| Forbrugsafgifter.....                                  | 2    | 63.858                         | 65  | 58                              |
| Renholdelse.....                                       | 3    | 0                              | 3   | 0                               |
| Vedligeholdelse, løbende.....                          | 4    | 101.550                        | 110   | 46                              |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....       |      | 0                              | 0   | 0                               |
| Foreningsomkostninger.....                             | 5    | 65.781                         | 62  | 59                              |
| Øvrige foreningsomkostninger.....                      | 6    | 17.102                         | 20  | 20                              |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere.....              | 17   | 2.365                          | 3   | 2                               |
| <b>Omkostninger i alt.....</b>                         |      | <b>307.298</b>                 | <b>322</b>                                    | <b>240</b>                      |
| <b>Resultat før finansielle poster.....</b>            |      | <b>619.056</b>                 | <b>599</b>                                    | <b>681</b>                      |
| Finansielle indtægter.....                             | 7    | 32.562                         | 15  | 30                              |
| Finansielle omkostninger.....                          | 8    | 493.574                        | 490   | 493                             |
| <b>Finansielle poster, netto.....</b>                  |      | <b>461.012</b>                 | <b>475</b>                                    | <b>464</b>                      |
| <b>Resultat før skat.....</b>                          |      | <b>158.044</b>                 | <b>124</b>                                    | <b>217</b>                      |
| Skat af årets resultat.....                            |      | 0                              | 0   | 0                               |
| <b>Årets resultat.....</b>                             |      | <b>158.044</b>                 | <b>124</b>                                    | <b>217</b>                      |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                |      |                                |   |                                 |
| Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."... |      | 15.000                         | 0   | 0                               |
| <b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>          |      |                                |   |                                 |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld.....                  |      | 94.156                         | 94  | 90                              |
| Overført restandel af årets resultat.....              |      | 48.888                         | 30  | 127                             |
| <b>Disponeret i alt.....</b>                           |      | <b>158.044</b>                 | <b>124</b>                                    | <b>217</b>                      |

### BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2014

| Aktiver  | Note      | 2013/14<br>i kr.  | 2012/13<br>i tkr. |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter.....  | 9         | 21.500.000        | 21.250            |
| Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 17.10.2014.<br>Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2013 udgør kr.<br>11.500.000 |           |                   |                   |
| Inventar og driftsmateriel.....  | 11        | 0                 | 0                 |
| <b>Anlægsaktiver.....</b>  |           | <b>21.500.000</b> | <b>21.250</b>     |
| <br>   |           |                   |                   |
| Forudbetalte omkostninger.....   |           | 23.920            | 23                |
| <b>Tilgodehavender.....</b>  |           | <b>38.920</b>     | <b>23</b>         |
| <br>   |           |                   |                   |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>   | <b>10</b> | <b>1.662.903</b>  | <b>1.277</b>      |
| <br>   |           |                   |                   |
| <b>Omsætningsaktiver.....</b>  |           | <b>1.701.823</b>  | <b>1.299</b>      |
| <br>   |           |                   |                   |
| <b>Aktiver.....</b>  |           | <b>23.201.823</b> | <b>22.549</b>     |

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2014**

| <b>Passiver</b>   | <b>Note</b> | <b>2013/14<br/>i kr.</b> | <b>2012/13<br/>i tkr.</b> |
|---|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Andelsindskud.....  |             | 570.000                  | 570                       |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....             |             | 8.714.549                | 8.465                     |
| Overført resultat m.v.....                                      |             | 668.271                  | 615                       |
|   | <b>12</b>   | <b>9.952.820</b>         | <b>9.650</b>              |
| <b>Andre reserver</b>   |             |                          |                           |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom..... |             | 354.454                  | 264                       |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....               |             | 15.000                   | 0                         |
| <b>Andre reserver.....</b>                                      | <b>13</b>   | <b>369.454</b>           | <b>264</b>                |
| <b>Egenkapital.....</b>   |             | <b>10.322.274</b>        | <b>9.914</b>              |
| Prioritetsgæld.....   | <b>14</b>   | 10.377.923               | 10.472                    |
| Nordea Bank Prioritet, maksimum kr. 1.500.000.....              |             | 1.500.000                | 1.500                     |
| Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....        |             | 818.755                  | 479                       |
| Varmeregnskab, igangværende.....                                | <b>15</b>   | 7.611                    | 16                        |
| Vandregnskab, igangværende.....                                 | <b>15</b>   | 5.400                    | 7                         |
| Konto for indvendig vedligeholdelse.....                        | <b>17</b>   | 34.560                   | 32                        |
| Øvrig gæld.....   | <b>18</b>   | 32.450                   | 25                        |
| Mellemregning med administrator.....                            |             | 699                      | 1                         |
| Deposita.....   |             | 102.151                  | 102                       |
| <b>Gældsforpligtelser.....</b>                                  | <b>19</b>   | <b>12.879.549</b>        | <b>12.635</b>             |
| <b>Passiver.....</b>  |             | <b>23.201.823</b>        | <b>22.549</b>             |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                                    | <b>20</b>   |                          |                           |
| <b>Nøgletal</b>   | <b>21</b>   |                          |                           |
| <b>Beregning af andelsværdi</b>                                 | <b>22</b>   |                          |                           |

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013/14**

|  | Note     | Realiseret<br>2013/14<br>i kr. | Budget<br>2013/14<br>i tkr.<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2012/13<br>i tkr. |
|--|----------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>    | <b>1</b> |                                |   |                                 |
| Ejendomsskatter.....                   |          | 42.711                         | 44  | 40                              |
| Forsikringer.....                      |          | 13.931                         | 15  | 15                              |
|  |          | <b>56.642</b>                  | <b>59</b>                                     | <b>55</b>                       |
| <br>                                   |          |                                |   |                                 |
| <b>Forbrugsafgifter</b>                | <b>2</b> |                                |   |                                 |
| Renovation.....                        |          | 47.921                         | 45  | 42                              |
| Elforbrug fællesarealer.....           |          | 15.937                         | 20  | 16                              |
|  |          | <b>63.858</b>                  | <b>65</b>                                     | <b>58</b>                       |
| <br>                                   |          |                                |   |                                 |
| <b>Renholdelse</b>                     | <b>3</b> |                                |   |                                 |
| Saltning og snerydning.....            |          | 0                              | 3   | 0                               |
|  |          | <b>0</b>                       | <b>3</b>                                      | <b>0</b>                        |
| <br>                                   |          |                                |   |                                 |
| <b>Vedligeholdelse, løbende</b>        | <b>4</b> |                                |   |                                 |
| VVS og blikkenslager.....              |          | 8.581                          |   | 8                               |
| Elektriker.....                        |          | 0                              |   | 2                               |
| Maler.....                             |          | 0                              |   | 11                              |
| Murer.....                             |          | 0                              |   | 23                              |
| Rottesikring.....                      |          | 47.100                         |   | 0                               |
| Varmeanlæg.....                        |          | 0                              |   | 2                               |
| Vaskeriudgifter - ny vaskemaskine..... |          | 6.289                          |   | 0                               |
| Gård, have og vej.....                 |          | 2.967                          |   | 0                               |
| Diverse materialer.....                |          | 613                            |   | 0                               |
| Dørtelefonanlæg.....                   |          | 36.000                         |   | 0                               |
| Budgetpost.....                        |          |                                | 110   |                                 |
|  |          | <b>101.550</b>                 | <b>110</b>                                    | <b>46</b>                       |

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013/14**

|   | Note     | Realiseret<br>2013/14<br>i kr. | Budget<br>2013/14<br>(ej revideret)<br>i tkr. | Realiseret<br>2012/13<br>i tkr. |
|---|----------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| <b>Foreningsomkostninger</b>                    | <b>5</b> |                                |   |                                 |
| Administrationshonorar.....                     |          | 40.000                         | 40  | 40                              |
| Administrator, lovpligtig nøgleoplysninger..... |          | 3.000                          | 0   | 0                               |
| Revision og regnskabsmæssig assistance.....     |          | 12.500                         | 13  | 13                              |
| Revisor, ved lovpligtige nøgleoplysninger.....  |          | 3.750                          | 0   | 0                               |
| Varmeregnskabshonorar.....                      |          | 810                            | 1   | 1                               |
| Porto og PBS gebyrer m.v.....                   |          | 5.721                          | 8   | 6                               |
|   |          | <b>65.781</b>                  | <b>62</b>                                     | <b>59</b>                       |
| <b>Øvrige foreningsomkostninger</b>             | <b>6</b> |                                |   |                                 |
| Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....     |          | 3.700                          | 5   | 6                               |
| Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger..... |          | 902                            | 2   | 1                               |
| Valuarvurdering.....                            |          | 12.500                         | 13  | 13                              |
|   |          | <b>17.102</b>                  | <b>20</b>                                     | <b>20</b>                       |
| <b>Finansielle indtægter</b>                    | <b>7</b> |                                |   |                                 |
| Renteindtægter Nordea prioritet.....            |          | 32.562                         | 15  | 30                              |
|   |          | <b>32.562</b>                  | <b>15</b>                                     | <b>30</b>                       |
| <b>Finansielle omkostninger</b>                 | <b>8</b> |                                |   |                                 |
| Prioritetsrenter og bidrag.....                 |          | 443.201                        | 443   | 448                             |
| Renteudgifter Nordea Prioritet.....             |          | 50.373                         | 48  | 46                              |
|   |          | <b>493.574</b>                 | <b>490</b>                                    | <b>493</b>                      |

**NOTER TIL BALANCEN**

|   | Note     | 2013/14<br>i kr.  | 2012/13<br>i tkr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter</b> | <b>9</b> |                   |                   |
| Kostpris pr. 1.10.2013.....                             |          | 12.785.451        | 12.785            |
| Tilgang.....  |          | 0                 | 0                 |
| Afgang.....   |          | 0                 | 0                 |
| Kostpris pr. 30.9.2014.....                             |          | 12.785.451        | 12.785            |
| <br>  |          |                   |                   |
| Opskrivninger pr. 1.10.2013.....                        |          | 8.464.549         | 8.215             |
| Årets opskrivning.....                                  |          | 250.000           | 250               |
| Tilbageført opskrivning.....                            |          | 0                 | 0                 |
| <b>Opskrivninger pr. 30.9.2014.....</b>                 |          | <b>8.714.549</b>  | <b>8.465</b>      |
| <br>  |          |                   |                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2014.....</b>         |          | <b>21.500.000</b> | <b>21.250</b>     |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. september 2014 i henhold til vurdering af 17.10.2014 af Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2013 udgør kr 11.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,5 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,5 pct til 4,0 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 2,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m<sup>2</sup> med kr. 2.250 til kr. 5.250.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

|  |           |                  |              |
|--|-----------|------------------|--------------|
| <b>Likvide beholdninger</b>            | <b>10</b> |                  |              |
| Nordea Bank, driftskonto prioritet SDO |           | 1.662.903        | 1.277        |
|  |           | <b>1.662.903</b> | <b>1.277</b> |

**NOTER TIL BALANCEN**

|  | Note               | 2013/14<br>i kr.                                    | 2012/13<br>i tkr.                                 |
|--|--------------------|---|---|
| <b>Inventar og driftsmateriel</b>                                  | <b>11</b>          |   |   |
| Kostpris pr. 1.10.2013.....  |                    | 60.000  | 60  |
| Kostpris pr. 30.9.2014.....  |                    | <b>60.000</b>                                       | <b>60</b>   |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 1.10.2013.....                      |                    | 60.000  | 60  |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 30.9.2014.....                      |                    | <b>60.000</b>                                       | <b>60</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2014.....</b>                    |                    | <b>0</b>  | <b>0</b>  |
| Forventet levetid.....   |                    | 5-10 år   | 5-10 år   |
| <br><b>Egenkapital</b>   | <br><b>12</b>      |   |   |
|  | Andels-<br>indskud | Reserve for<br>opskrivning<br>af ejendom            | Overført<br>resultat                              |
| Saldo pr. 1.10.2013.....   | 570.000            | 8.464.549   | 615.372   |
| Årets opskrivning af ejendom.....                                  |                    | 250.000   |   |
| Overført til andre reserver.....                                   |                    |   | -90.145   |
| <b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>                        |                    |   |   |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld.....                              |                    |   | 94.156  |
| Overført restandel af årets resultat.....                          |                    |   | 48.888  |
| <b>Saldo pr. 30.9.2014.....</b>                                    | <b>570.000</b>     | <b>8.714.549</b>                                    | <b>668.271</b>                                    |
| <br><b>Andre reserver</b>  | <br><b>13</b>      |   |   |
|  |                    | Reserve for<br>at imødegå<br>værdiforrin-<br>gelses | Reserve til<br>vedligehold-<br>else af<br>ejendom |
| Saldo pr. 1.10.2013.....   |                    | 264.309   | 0   |
| Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen.... |                    |   | 0   |
| Overført fra "overført resultat".....                              |                    | 90.145  | 15.000  |
| <b>Saldo pr. 30.9.2014.....</b>                                    |                    | <b>354.454</b>                                      | <b>15.000</b>                                     |

**NOTER TIL BALANCEN**

|                                   | Note                  |               |                |                       |                        |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------|----------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Prioritetsgæld:</b>            | <b>14</b>             |               |                |                       |                        |
|                                   | Restgæld<br>1.10.2013 | Afdrag        | Renter         | Restgæld<br>30.9.2014 | Kursværdi<br>30.9.2014 |
| 1. Nordea Kredit 4,4% kontant     | 4.862.079             | 94.156        | 242.363        | 4.767.923             | 4.999.858              |
| 2. Nordea Kredit 3,0% F10 stående | 5.610.000             | 0             | 200.838        | 5.610.000             | 6.330.885              |
|                                   | <b>10.472.079</b>     | <b>94.156</b> | <b>443.201</b> | <b>10.377.923</b>     | <b>11.330.743</b>      |

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

**1. Nordea Kredit 4,4% kontant**

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 4,4408% frem til 1.1.2041, hvor lånet er tilbagebetalt.

**2. Nordea Kredit 3,0% F10 stående**

Der betales en fast årlig rente på 3% frem til 1.10.2020, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.10.2020.

|   | Note      | 2013/14<br>i kr. | 2012/13<br>i tkr. |
|---|-----------|------------------|-------------------|
| <b>Varmeregnskab</b>                      | <b>15</b> |                  |                   |
| Indbetalt a conto.....                    |           | 111.960          | 116               |
| Afholdte omkostninger til fjernvarme..... |           | 104.349          | 100               |
|   |           | <b>7.611</b>     | <b>16</b>         |
| <b>Vandregnskab</b>                       | <b>16</b> |                  |                   |
| Indbetalt a conto.....                    |           | 47.028           | 46                |
| Afholdte omkostninger til vand.....       |           | 41.628           | 39                |
|   |           | <b>5.400</b>     | <b>7</b>          |
| <b>Indvendig vedligeholdelse:</b>         | <b>17</b> |                  |                   |
| Saldo pr. 1.10.2013.....                  |           | 32.195           | 30                |
| Hensat året 2013/14.....                  |           | 2.365            | 2                 |
|   |           | 34.560           | 32                |
| Frasolgt i året 2013/14.....              |           | 0                | 0                 |
| Anvendt i året 2013/14.....               |           | 0                | 0                 |
| Saldo pr. 30.9.2014.....                  |           | <b>34.560</b>    | <b>32</b>         |

**NOTER TIL BALANCEN**

|   | Note      | 2013/14<br>i kr. | 2012/13<br>i tkr. |
|---|-----------|------------------|-------------------|
| <b>Øvrig gæld</b>   | <b>18</b> |                  |                   |
| Afsat skattefri telefongodtgørelse.....                   |           | 3.700            | 0                 |
| DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance..... |           | 16.250           | 13                |
| Valuar, Hans Trebbien.....                                |           | 12.500           | 13                |
|   |           | <b>32.450</b>    | <b>25</b>         |

**Gældsforpligtelser**

19

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 10.279.523 langfristede gældsforpligtelser.  
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

**Eventualforpligtelser**

20

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.518.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

Øvrige forhold:

Nordea Bank har med sikkerhed i et pantebrev i ejendommen ydet et lån, hvor der er en årlig rente på pt 3,35% og hvor der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.10.2020. Belåningen skal ses i sammenhæng med indlånskontoen i Nordea Bank, hvor foreningen modtager en indlånsrente på pt 3,35%.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekreditten i banken eller gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er ikke afhændet nogle lejligheder siden den 19. maj 1994.

**NOTER TIL BALANCEN**

**Note**

**Nøgletal**

**21**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 anvendes m<sup>2</sup> som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

| <b>Boligtype</b>   | <b>Antal</b> | <b>Areal m<sup>2</sup></b> |
|--------------------|--------------|----------------------------|
| Andelsboliger..... | 19           | 1.200,00                   |
| Boliglejemål.....  | 2            | 110,00                     |
|                    | <b>21</b>    | <b>1.310,00</b>            |

**Beregnete nøgletal for foreningen:**

|   | <b>Kr. pr. m<sup>2</sup><br/>andel</b> | <b>Kr. pr. m<sup>2</sup><br/>total</b> |
|---|--|--|
| Offentlig ejendomsvurdering.....                      | 9.583                                  | 8.779                                  |
| Valuarvurdering.....                                  | 17.917                                 | 16.412                                 |
| Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....   | 10.655                                 | 9.760                                  |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....  | 9.315                                  |  |
| Foreslået andelsværdi.....                            | 7.500                                  |  |
| Reserver uden for andelsværdi.....                    | 308                                    |  |
|   | <b>Kr./ m<sup>2</sup></b>              |  |
| Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....      | 709                                    |  |
| Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> ..... | 550                                    |  |

**Omkostninger m.v. i pct**

|   | <b>I pct.</b> |
|---|---------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger.....                   | 12            |
| Øvrige omkostninger.....                            | 24            |
| Finansielle poster, netto.....                      | 53            |
| Afdrag.....   | 11            |
|   | <b>100</b>    |
| Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter..... | <b>92</b>     |

**NOTER TIL BALANCEN**

|  | Note        | 2013/14<br>i kr. | 2012/13<br>i tkr. |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| <b>Beregning af andelsværdi</b>  | <b>22</b>   |                  |                   |
| Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20: |             |                  |                   |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver  |             | 9.952.820        |                   |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:  |             |                  |                   |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi  | 10.377.923  |                  |                   |
| Prioritetsgæld, kursværdi  | -11.330.743 | -952.820         |                   |
|  |             | <u>9.000.000</u> |                   |
| <b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.9.2014</b>   |             |                  |                   |
|  |             | <u>9.000.000</u> |                   |
| <b>Andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b>   | 1.200       | <b>7.500,00</b>  |                   |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21.1.2014)  |             |                  | 7.500,00          |

**Fordeling af andelsværdien på adresser:**

| Løbenr | Adresse               |                        | Antal m <sup>2</sup> | Opr.<br>indskud | Værdi pr.<br>andel |
|--------|-----------------------|------------------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| 1      | Bragesgade 16, st.tv. |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 2      | Bragesgade 16, st.th. |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 4      | Bragesgade 16, 1.th.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 5      | Bragesgade 16, 2.tv.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 6      | Bragesgade 16, 2.th.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 7      | Bragesgade 16, 3.tv.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 8      | Bragesgade 16, 3.th.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 9      | Bragesgade 16, 4.tv.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 11     | Bragesgade 16, 5.sal. | hems 30 m <sup>2</sup> | 124                  | 47.000          | 930.000            |
| 12     | Bragesgade 18, st.th. |                        | 72                   | 36.000          | 540.000            |
| 13     | Bragesgade 18, 1.tv.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 14     | Bragesgade 18, 1.th.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 15     | Bragesgade 18, 2.tv.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 16     | Bragesgade 18, 2.th.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 17     | Bragesgade 18, 3.tv.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 18     | Bragesgade 18, 3.th.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 19     | Bragesgade 18, 4.tv.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 20     | Bragesgade 18, 4.th.  |                        | 55                   | 27.500          | 412.500            |
| 21     | Bragesgade 18, 5.sal. | hems 30 m <sup>2</sup> | 124                  | 47.000          | 930.000            |
|        |                       |                        | <b>1.200</b>         | <b>570.000</b>  | <b>9.000.000</b>   |

|   |           |
|---|-----------|
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr | 30.9.2014 |
| Seneste regnskabsperiode  | 2013/14   |

**1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN**

|    |  | Antal     | BBR Areal, m <sup>2</sup> |
|----|--|-----------|---------------------------|
| B1 | Andelsboliger.....                       | 19        | 1.138                     |
| B2 | Erhvervsandele.....                      |           |                           |
| B3 | Boliglejemål.....                        | 2         | 110                       |
| B4 | Erhvervslejemål.....                     |           |                           |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v..... |           |                           |
| B6 | <b>I alt</b>                             | <b>21</b> | <b>1.248</b>              |

| Sæt kryds | Boligernes areal (BBR)   | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|-----------|--|--------------------------------|-------------------------|-------|
| C1        | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ? | X                              |                         |       |
| C2        | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ? | X                              |                         |       |
| C3        | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>               |                                |                         |       |

|    |                               |      |
|----|-------------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår..... | 2001 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår..... | 1903 |

|    | Ja   | Nej |   |
|----|--|-----|---|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ? |     | X |
| E2 | <i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>                |     |   |

| Sæt kryds | Anskaffelse prisen                                       | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|-----------|--|-----------------|---------------------|
| F1        | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien |                 | X                   |

|    | Kr   | Gns kr pr m <sup>2</sup> |        |
|----|--|--------------------------|--------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 21.500.000               | 17.228 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver.....             | 369.454                  | 296    |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi.....             | 2%                       |        |

**1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat**

|    | Ja | Nej |
|----|----|-----|
| G1 |    | X   |
| G2 |    | X   |
| G3 |    | X   |

**2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED**

| H  |                            | Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup><br>pr år |
|----|----------------------------|---|
| H1 | Boligafgift.....           | 748                                       |
| H2 | Erhvervslejeindtægter..... | 0   |
| H3 | Boliglejeindtægter.....    | 53  |

| J |   | Forrige år | Sidste år | I år |
|---|---|------------|-----------|------|
|   | Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 233        | 191       | 139  |

| K1 |                                 | Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> |
|----|---------------------------------|----------------------------------|
| K1 | Andelsværdi.....                | 7.909                            |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver.....   | 9.822                            |
| K3 | <b>Teknisk andelsværdi.....</b> | <b>17.731</b>                    |

**3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE**

|    | Forrige år | Sidste år | I år |
|----|------------|-----------|------|
| M1 | 8          | 37        | 81   |
| M2 | 0          | 0         | 0    |
| M3 | 8          | 37        | 81   |

**4. FINANSIELLE FORHOLD**

| P |  | %   |
|---|--|-----|
|   | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 40% |

| R |  | Forrige år | Sidste år | I år |
|---|--|------------|-----------|------|
|   | Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)..... | 76         | 79        | 83   |