



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

KOLLEGIEANDELSBOLIGFORENINGEN THORSGADE 95 - 97

ÅRSRAPPORT

2015

11. REGNSKABSÅR

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Foreningsoplysninger</b>                                 |       |
| Foreningsoplysninger .....                                  | 2     |
| <b>Påtegninger</b>  |       |
| Bestyrelsespåtegning .....                                  | 3     |
| Administratorerklæring .....                                | 3     |
| Den uafhængige revisors erklæringer .....                   | 4-5   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                    |       |
| Hoved- og nøgletal .....                                    | 6     |
| Ledelsesberetning .....                                     | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                 |       |
| Anvendt regnskabspraksis .....                              | 8-10  |
| Resultatopgørelse .....                                     | 11    |
| Balance .....   | 12-13 |
| Noter .....   | 14-20 |
| Andelskroneberegning .....                                  | 20    |
| <b>Supplerende beretning</b>                                |       |
| Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december ..... | 21    |

## FORENINGSOPLYSNINGER

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Foreningen</b>       | Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97<br>Thorsgade 95-97<br>2200 København N<br><br>Ejendom: Matr.nr. 2851 Udenbys Klædebo Kvarter, København<br><br>Stiftet: 28. april 2005<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>       | Thomas Jarløv, formand<br>Philip Olander<br>Alexander Nørfeldt<br>Mikkel Holt Lenskjold  |
| <b>Administrator</b>    | By & Bolig Administration A/S<br>Nørrebrogade 34, 1.<br>2200 København N<br>Telefon 35 35 75 03<br>Birgit Kornum   |
| <b>Revision</b>         | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V<br>Tlf. 39 15 52 00<br>Gert Larsen  |
| <b>Pengeinstitutter</b> | Danske Bank<br>Holmens Kanal 2<br>1090 København K<br><br>Nykredit Bank<br>Kalvebod Brygge 1-3<br>1780 København V   |

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2016

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Thomas Jarløv  
Formand

\_\_\_\_\_  
Philip Olander

\_\_\_\_\_  
Alexander Nørfeldt

\_\_\_\_\_  
Mikkel Holt Lenskjold

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015. 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 2015.

København, den 4. marts 2016

Administrator:

  
\_\_\_\_\_  
Birgit Kornum  
By & Bolig Administration A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til andelshaverne i Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### Supplerende oplysning 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

| Ejendom  | Antal                  | Areal m <sup>2</sup>   |
|--|------------------------|------------------------|
| Andelslejligheder.....                                       | 46                     | 2.006,00               |
| Øvrige areal.....  | 0                      | 433,00                 |
|  | 46                     | 2.439,00               |
| Grundareal i m <sup>2</sup> .....                            |                        | 603,00                 |
|  | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> |
| <b>Nøgletal</b>  | <b>andel</b>           | <b>total</b>           |
| Offentlig ejendomsvurdering.....                             | 30.409                 | 25.010                 |
| Anskaffelsessum (kostpris).....                              | 19.981                 | 16.434                 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....         | 17.237                 |                        |
| Foreslået andelsværdi.....                                   | 10.554                 |                        |
| Reserver uden for andelsværdi.....                           | 1.299                  |                        |
|  |                        | kr./m <sup>2</sup>     |
| Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig..... |                        | 1.022                  |
| <b>Omkostninger m.v. i %</b>                                 |                        |                        |
| Vedligeholdelsesomkostninger.....                            |                        | 2%                     |
| Øvrige omkostninger.....                                     |                        | 26%                    |
| Finansielle poster, netto.....                               |                        | 63%                    |
| Afdrag.....  |                        | 9%                     |
|  |                        | 100%                   |
| Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....            |                        | 99%                    |

## UDVIKLING I HOVEDTAL

|   | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|------|------|------|------|------|
| <b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b> |      |      |      |      |      |
| Boligafgift (2011 = index 100).....             | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  |
| Andelskrone.....                                | 4,24 | 4,00 | 4,00 | 4,00 | 4,00 |
| Vedtaget på generalforsamlingen.....            |      | 4,00 | 4,00 | 4,00 | 4,00 |

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Thorsgade 95-97, 2200 København N.

I henhold til vedtægternes § 3 er det kun personer, der er myndige og hjemmehørende i Skandinavien eller EU, og som er studerende i Storkøbenhavn på en anerkendt videregående uddannelse, der kan være medlemmer af foreningen.

Medlemmerne skal senest 6 måneder efter studieophør fraflytte kollegieboligen eller udleje den til en person, der opfylder betingelserne.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning for tkr. 297.

Under hensyntagen til ovenstående anses årets resultat for tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra festlokale, arbejdsweekend og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

**ØVRIGE NOTER****Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter, om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og 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. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen" som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | Regnskab<br>2015<br>kr. | Regnskab<br>2014<br>tkr. | (ej revideret)<br>Budget<br>2015<br>tkr. |
|--|------|-------------------------|--------------------------|--|
| Andelsboligafgift.....                 |      | 2.050.161               | 2.050                    | 2.050                                    |
| Andre indtægter.....                   | 1    | 35.200                  | 30                       | 30                                       |
| <b>INDTÆGTER I ALT.....</b>            |      | <b>2.085.361</b>        | <b>2.080</b>             | <b>2.080</b>                             |
| Ejendomsskat og forsikringer.....      | 2    | -125.314                | -120                     | -126                                     |
| Forbrugsafgifter.....                  | 3    | -222.124                | -211                     | -214                                     |
| Renholdelse/gårdmandsløn.....          | 4    | -29.018                 | -33                      | -38                                      |
| Vedligeholdelse, løbende.....          | 5    | -32.920                 | -50                      | -170                                     |
| Foreningsomkostninger.....             | 6    | -124.314                | -111                     | -119                                     |
| <b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>         |      | <b>533.690</b>          | <b>525</b>               | <b>667</b>                               |
| <b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>  |      | <b>1.551.671</b>        | <b>1.555</b>             | <b>1.413</b>                             |
| Andre finansielle indtægter.....       |      | 1                       | 0                        | 1  |
| Renter, prioritetsgæld.....            | 11   | -1.215.122              | -1.266                   | -1.243                                   |
| Renter, banklån.....                   |      | 0                       | -17                      | -10                                      |
| Renter, kassekredit.....               |      | -2.093                  | 0                        | 0  |
| Låneomlægning.....                     |      | -296.506                | -2                       | 0  |
| <b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>  |      | <b>-1.513.720</b>       | <b>-1.285</b>            | <b>-1.252</b>                            |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>             |      | <b>37.951</b>           | <b>270</b>               | <b>161</b>                               |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                         |                          |  |
| Afdrag prioritetsgæld.....             |      | 167.984                 | 157                      | 161                                      |
| Afdrag Danske Bank.....                |      | 0                       | 431                      | 0  |
| Overført resultat.....                 |      | -130.033                | -318                     | 0  |
| <b>I ALT.....</b>                      |      | <b>37.951</b>           | <b>270</b>               | <b>161</b>                               |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                        | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>tkr.  |
|--------------------------------|------|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger.....       | 7    | 61.000.000        | 61.000        |
| Materielle anlægsaktiver.....  |      | 61.000.000        | 61.000        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>      |      | <b>61.000.000</b> | <b>61.000</b> |
| Periodeafgrænsningsposter..... |      | 61.461            | 44            |
| Antenneregnskab.....           | 8    | 6.253             | 21            |
| Andre tilgodehavender.....     |      | 0                 | 0             |
| Tilgodehavender.....           |      | 67.714            | 65            |
| Kassebeholdning.....           |      | 0                 | 2             |
| Indestående Nykredit Bank..... |      | 26.799            | 148           |
| Likvide beholdninger.....      |      | 26.799            | 150           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>  |      | <b>94.513</b>     | <b>215</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>            |      | <b>61.094.513</b> | <b>61.215</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER  | Note     | 2015<br>kr.       | 2014<br>tkr.  |
|---|----------|-------------------|---------------|
| Andelskapital.....                                  |          | 4.992.000         | 4.992         |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom..... |          | 20.917.785        | 20.918        |
| Overført resultat.....                              |          | -2.092.385        | -2.130        |
| <b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>          | <b>9</b> | <b>23.817.400</b> | <b>23.780</b> |
| Andre reserver.....                                 | 10       | 2.605.733         | 2.606         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                             |          | <b>26.423.133</b> | <b>26.386</b> |
| Prioritetsgæld.....                                 | 11       | 34.495.575        | 34.368        |
| Langfristede gældsforpligtelser.....                |          | 34.495.575        | 34.368        |
| Forudmodtaget boligafgift.....                      |          | 3.849             | 0             |
| Varmeregnskab.....                                  | 12       | 81.598            | 32            |
| Vandregnskab.....                                   | 13       | 66.854            | 51            |
| Skyldige omkostninger.....                          | 14       | 23.504            | 378           |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....                |          | 175.805           | 461           |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                       |          | <b>34.671.380</b> | <b>34.829</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                                |          | <b>61.094.513</b> | <b>61.215</b> |
| <br>  |          |                   |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser               | 15       |                   |               |
| Nøgleoplysninger                                    | 16       |                   |               |
| Andelskroneberegning                                | 17       |                   |               |

## NOTER

|                                     | 2015<br>kr.    | 2014<br>tkr. | Note     |
|-------------------------------------|----------------|--------------|----------|
| <b>Andre indtægter</b>              |                |              | <b>1</b> |
| Lejeindtægt, festlokale.....        | 10.500         | 13           |          |
| Rengøring og arbejdsdage.....       | 24.700         | 17           |          |
|                                     | <b>35.200</b>  | <b>30</b>    |          |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer</b> |                |              | <b>2</b> |
| Ejendomsskat.....                   | 87.751         | 82           |          |
| Bygningsforsikring.....             | 24.961         | 25           |          |
| Forsikring, glas/kumme.....         | 6.647          | 7            |          |
| Forsikring, bestyrelse.....         | 4.163          | 4            |          |
| Forsikring, arb./ulykke m.v.....    | 1.792          | 2            |          |
|                                     | <b>125.314</b> | <b>120</b>   |          |
| <b>Forbrugsafgifter</b>             |                |              | <b>3</b> |
| Renovation.....                     | 105.258        | 105          |          |
| Rottebekæmpelse.....                | 1.342          | 1            |          |
| Elektricitet.....                   | 75.531         | 76           |          |
| Varmeforbrug, fælleslokale.....     | 38.782         | 27           |          |
| Vandforbrug, fælleslokale.....      | 1.211          | 2            |          |
|                                     | <b>222.124</b> | <b>211</b>   |          |
| <b>Renholdelse/gårdmandsløn</b>     |                |              | <b>4</b> |
| Vicevært m.fl.....                  | 27.000         | 27           |          |
| Snerydning.....                     | 0              | 4            |          |
| Container.....                      | -3             | 2            |          |
| Øvrig renholdelse.....              | 2.021          | 0            |          |
|                                     | <b>29.018</b>  | <b>33</b>    |          |
| <b>Vedligeholdelse, løbende</b>     |                |              | <b>5</b> |
| Låseservice.....                    | 4.757          | 0            |          |
| Elevatorservice.....                | 10.889         | 16           |          |
| Fælleslokaler.....                  | 1.312          | 0            |          |
| Blikkenslager.....                  | -1.410         | 4            |          |
| Kloak og mobilsug.....              | 0              | 30           |          |
| Elektriker.....                     | 3.083          | 0            |          |
| Småanskaffelser.....                | 1.789          | 0            |          |
| Fællesarealer.....                  | 12.500         | 0            |          |
|                                     | <b>32.920</b>  | <b>50</b>    |          |

## NOTER

|  | 2015<br>kr.         | 2014<br>tkr.                   | Note         |
|--|---------------------|--------------------------------|--------------|
| <b>Foreningsomkostninger</b>                       |                     |                                | <b>6</b>     |
| Administration, By & Bolig Administration A/S..... | 68.243              | 60                             |              |
| Revision, BDO.....                                 | 22.125              | 22                             |              |
| Forbrugsregnskabshonorar.....                      | 17.402              | 16                             |              |
| Porto og gebyrer.....                              | 8.507               | 9                              |              |
| Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....        | 5.003               | 1                              |              |
| Telefonudgifter.....                               | 2.070               | 2                              |              |
| Diverse udgifter.....                              | 964                 | 1                              |              |
|  | <b>124.314</b>      | <b>111</b>                     |              |
| <br><b>Grunde og bygninger</b>                     |                     |                                | <br><b>7</b> |
|  |                     | <b>Grunde og<br/>bygninger</b> |              |
| Kostpris 1. januar 2015.....                       |                     | 40.082.215                     |              |
| Kostpris 31. december 2015.....                    |                     | 40.082.215                     |              |
| Opskrivninger 1. januar 2015.....                  |                     | 20.917.785                     |              |
| Opskrivninger 31. december 2015.....               |                     | 20.917.785                     |              |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....       |                     | 61.000.000                     |              |
|  | <b>2015<br/>kr.</b> | <b>2014<br/>tkr.</b>           |              |
| <b>Antenneregnskab</b>                             |                     |                                | <b>8</b>     |
| Saldo 1. januar.....                               | 20.392              | 11                             |              |
| Afholdte serviceydelser antenne.....               | 91.845              | 87                             |              |
| Antenne, aconto indbetalinger.....                 | -105.984            | -77                            |              |
|  | <b>6.253</b>        | <b>21</b>                      |              |

## NOTER

## Egenkapital

Note

9

|  | Andelskapital    | Reserve for opskrivning af ejendom | Overført resultat | I alt             |
|--|------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015.....            | 4.992.000        | 20.917.785                         | -2.130.336        | 23.779.449        |
| Forslag til årets resultatdisponering..... |                  |                                    | -130.033          | -130.033          |
| Årets afdrag på prioritetsgæld..           |                  |                                    | 167.984           | 167.984           |
| <b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>  | <b>4.992.000</b> | <b>20.917.785</b>                  | <b>-2.092.385</b> | <b>23.817.400</b> |

Bestyrelse og administrator har påset, at vedtægternes § 3 om optagelse af medlemmer er overholdt. Se beskrivelse i ledelsesberetningen under "Hovedaktiviteter".

|                       | 2015<br>kr.      | 2014<br>tkr. |
|-----------------------|------------------|--------------|
| <b>Andre reserver</b> |                  |              |
| Saldo primo.....      | 2.605.733        | 6.256        |
| Hensat i året.....    | 0                | -3.650       |
|                       | <b>2.605.733</b> | <b>2.606</b> |

10

## Prioritetsgæld

11

|                    | Hovedstol         | Restgæld primo | Afdrag           | Renter            | Restgæld ultimo   | Kursværdi ultimo |
|--------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Nykredit, 2,7857%. | 26.100.000        | 26.100.000     | 0                | 883.680           | 26.100.000        | 28.785.350       |
| Nykredit, 3,7720%. | 8.425.000         | 8.268.240      | 79.559           | 180.311           | 0                 | 0                |
| Nykredit, 2,9720%. | 8.484.000         | 0              | 88.425           | 151.131           | 8.395.575         | 8.357.108        |
|                    | <b>34.368.240</b> | <b>167.984</b> | <b>1.215.122</b> | <b>34.495.575</b> | <b>37.142.458</b> |                  |

Det stående lån fra Nykredit, tilpasningslån F10, er afdragsfrit og har en restløbetid på 28 år med en rente på 2,7857%.

Kontantlån fra Nykredit med en rente på 3,7720% er indfriet i regnskabsåret.

Kontantlån fra Nykredit har en restløbetid på 29,5 år med en rente på 2,9720%.

Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.

## NOTER

|   | 2015<br>kr.    | 2014<br>tkr. | Note      |
|---|----------------|--------------|-----------|
| <b>Varmeregnskab</b>  |                |              | <b>12</b> |
| Afholdte varmeudgifter.....   | 222.675        | 250          |           |
| Aconto indbetalt varme.....   | -304.273       | -282         |           |
|   | <b>-81.598</b> | <b>-32</b>   |           |
| <b>Vandregnskab</b>   |                |              | <b>13</b> |
| Afholdte vandudgifter.....  | 80.358         | 79           |           |
| Aconto indbetalt vand.....  | -147.212       | -130         |           |
|   | <b>-66.854</b> | <b>-51</b>   |           |
| <b>Skyldige omkostninger</b>  |                |              | <b>14</b> |
| Termin Nykredit.....  | 0              | 351          |           |
| Skyldig A-skat og AM-bidrag.....  | 947            | 1            |           |
| Skyldige feriepenge.....  | 432            | 0            |           |
| Revisionshonorar, BDO.....  | 22.125         | 22           |           |
| Elcon Thisted A/S.....  | 0              | 3            |           |
| Alexander Nørfelt.....  | 0              | 1            |           |
|   | <b>23.504</b>  | <b>378</b>   |           |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                |              | <b>15</b> |
| Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 810.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank. |                |              |           |

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

16

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

|   | 31-12-2015 |                          | 31-12-2014               | 31-12-2013               |
|---|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | Antal      | BBR Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> |
| B1 Andelsboliger                        | 46         | 2.006                    | 2.006                    | 2.006                    |
| B2 Erhvervsandele                       | 0          | 0                        | 0                        | 0                        |
| B3 Boliglejemål                         | 0          | 0                        | 0                        | 0                        |
| B4 Erhvervslejemål                      | 0          | 0                        | 0                        | 0                        |
| B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0          | 433                      | 433                      | 433                      |
| B6 Ialt                                 | 46         | 2.439                    | 2.439                    | 2.439                    |

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

|    |                          |      |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2005 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 2005 |

|  | Ja   | Nej                                 |
|--|--|-------------------------------------|
| E1   | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? |                                     |
| E2   |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: |  |                                     |

|    | Sæt kryds  | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering             | Offentlig vurdering                 |
|----|--|--------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien |                    |                             | <input checked="" type="checkbox"/> |
|    |  | Kr.                | Gns. kr. pr. m <sup>2</sup> |                                     |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip     | 61.000.000         | 25.010                      |                                     |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                      | 2.605.733          | 1.068                       |                                     |
|    |  | %                  |                             |                                     |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi                      | 4                  |                             |                                     |

|    | Ja   | Nej                                 |
|----|--|-------------------------------------|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?   |                                     |
|    |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? |                                     |
|    |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?   |                                     |
|    |  | <input checked="" type="checkbox"/> |

## NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

|    |                       | Gns. kr. pr.<br>andels-m <sup>2</sup> pr. år |
|----|-----------------------|--|
| H1 | Boligafgift           | 1.022  |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0  |
| H3 | Boliglejeindtægter    | 0  |

|   | 2013<br>kr. pr. m <sup>2</sup>  | 2014<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2015<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |    |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|----|
| J | Årets overskud (før afdrag),<br>gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3<br>år) | -72                            | 135                            | 19 |

|    |                          | Gns. kr. pr.<br>andels-m <sup>2</sup> |
|----|--------------------------|---------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi              | 10.554                                |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 17.237                                |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 27.791                                |

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

|    | 2013<br>kr. pr. m <sup>2</sup>  | 2014<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2015<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |    |
|----|---|--------------------------------|--------------------------------|----|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns.<br>kr. pr. m <sup>2</sup> )                    | 36                             | 21                             | 13 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning<br>og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> ) | 0                              | 0                              | 0  |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )                                  | 36                             | 21                             | 13 |

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

|   |   |     |
|---|---|-----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens<br>regnskabsmæssige værdi) | 43% |
|---|---|-----|

|   | 2013<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                          | 2014<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2015<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |    |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|----|
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup><br>(sidste 3 år) | 0                              | 293                            | 84 |

## NOTER

## Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

17

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 23.817.400

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

|  |            |
|--|------------|
| 1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....    | 40.082.215 |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 0          |
| 3. Kontant ejendomsværdi.....              | 61.000.000 |

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2014 kan herefter opgøres således:

|   | 2015<br>kr.       | 2014<br>tkr. |
|---|-------------------|--------------|
| Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2015..... | 23.817.400        | 23.779       |
| Kontantejendomsværdi 1. oktober 2014.....                     | 61.000.000        |              |
| - Bogført værdi af ejendom.....                               | <u>61.000.000</u> | 0            |
| Kursværdi prioritetsgæld.....                                 | 37.142.458        |              |
| Bogført værdi prioritetsgæld.....                             | <u>34.495.575</u> | -2.646.883   |
| Foreningens formue 31. december 2015.....                     | 21.170.517        | 19.968       |

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{21.170.517 \times \text{andelsindskud}}{4.992.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 4,24.

**SUPPLERENDE BERETNING**
**DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | (ej revideret)<br>Budget<br>2016<br>kr. | Regnskab<br>2015<br>kr. |
|--|---|-------------------------|
| Andelsboligafgift.....                             | 2.050.000                               | 2.050.161               |
| Andre indtægter.....                               | 30.000                                  | 35.200                  |
| <b>Indtægter i alt.....</b>                        | <b>2.080.000</b>                        | <b>2.085.361</b>        |
| Ejendomsskat.....                                  | -94.000                                 | -87.751                 |
| Bygningsforsikring.....                            | -25.000                                 | -24.961                 |
| Forsikring, glas/kumme.....                        | -7.000                                  | -6.647                  |
| Forsikring, bestyrelse.....                        | -4.000                                  | -4.163                  |
| Forsikring, arb.ulykke m.v.....                    | -2.000                                  | -1.792                  |
| Renovation.....                                    | -106.000                                | -105.258                |
| Rottebekæmpelse.....                               | -1.000                                  | -1.342                  |
| Elektricitet.....                                  | -77.000                                 | -75.531                 |
| Varmeforbrug, fælleslokale.....                    | -35.000                                 | -38.782                 |
| Vandforbrug, fælleslokale.....                     | -3.000                                  | -1.211                  |
| Vicevært m.fl.....                                 | -28.000                                 | -27.000                 |
| Snerydning.....                                    | -5.000                                  | 0                       |
| Container.....                                     | -3.000                                  | 0                       |
| Øvrig renholdelse.....                             | -2.000                                  | -2.021                  |
| Vedligeholdelse, løbende.....                      | -196.000                                | -32.919                 |
| Administration, By & Bolig Administration A/S..... | -62.000                                 | -68.243                 |
| Revision, BDO.....                                 | -22.000                                 | -22.125                 |
| Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....        | -5.000                                  | -5.003                  |
| Forbrugsregnskabshonorar.....                      | -18.000                                 | -17.402                 |
| Kontorartikler m.v.....                            | -1.000                                  | 0                       |
| Porto og gebyrer.....                              | -10.000                                 | -8.507                  |
| Telefonudgifter.....                               | -3.000                                  | -2.070                  |
| Diverse udgifter.....                              | -1.000                                  | -964                    |
| Låneomlægning.....                                 | 0                                       | -296.506                |
| Andre finansielle indtægter.....                   | 0                                       | 1                       |
| Renter kassekredit.....                            | -8.000                                  | -2.091                  |
| Renter, prioritetsgæld.....                        | -1.181.000                              | -1.215.122              |
| <b>Udgifter i alt.....</b>                         | <b>1.899.000</b>                        | <b>2.047.410</b>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                         | <b>181.000</b>                          | <b>37.951</b>           |
| Afdrag prioritetsgæld.....                         | -181.000                                | -167.984                |
| <b>Nettoresultat.....</b>                          | <b>0</b>                                | <b>-130.033</b>         |
| Disponibel beholdning, primo.....                  | -81.292                                 |                         |
| Disponibel beholdning, ultimo.....                 | -81.292                                 |                         |

# 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.

## Thomas Toftgaard Jarløv

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-477731895686

IP: 193.110.196.21

10-03-2016 kl. 06:06:52 UTC

NEM ID 

## Philip Theis Olander

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-958081633068

IP: 80.162.59.214

10-03-2016 kl. 08:48:13 UTC

NEM ID 

## Alexander Schou Fibiger Nørfelt

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-038678699764

IP: 80.163.5.88

10-03-2016 kl. 14:16:18 UTC

NEM ID 

## Mikkel Holt Lenskjold

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-850653580162

IP: 2.111.64.159

12-03-2016 kl. 08:33:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y50JU-L7DBP-GQ118-UWVA4-PXP5J-85V7H

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>. 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>