



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**

**2014**

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

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2015

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Michael Knop  
Formand

\_\_\_\_\_  
Thomas Jarløv

\_\_\_\_\_  
Mathias Skott

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


**Bestyrelsen har underskrevet med NemID – se sidste side**

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014.

København, den 6. februar 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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.

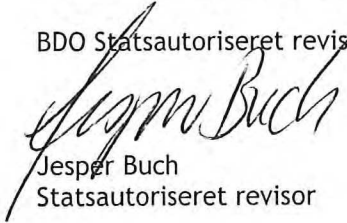
## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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 6. februar 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Jesper Buch'. The signature is written in a cursive style.

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
	<b>46</b>	<b>2.439,00</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		603,00
<b>Nøgletal</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	30.409	25.010
Anskaffelsessum (kostpris).....	19.981	16.434
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	17.256	
Foreslået andelsværdi.....	9.954	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.299	
		<b>kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		1.022
<b>Omkostninger m.v. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		2%
Øvrige omkostninger.....		20%
Finansielle poster, netto.....		54%
Afdrag.....		24%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2010 = index 100).....	100	100	100	100	100
Andelskrone.....	4,00	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 anses 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 2014 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, 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 balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

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. 1539 af 16. december 2013 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 17, 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 "Nøgleoplysningsskema 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**

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2014 kr.	Regnskab 2013 tkr.	Budget 2014 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.050.161	2.050	2.050
Andre indtægter.....	1	29.700	46	46
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>2.079.861</b>	<b>2.096</b>	<b>2.096</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-119.125	-115	-121
Forbrugsafgifter.....	3	-210.500	-190	-211
Renholdelse/gårdmandsløn.....	4	-32.928	-36	-34
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-51.052	-87	-70
Foreningsomkostninger.....	6	-111.318	-115	-112
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>524.923</b>	<b>543</b>	<b>548</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>1.554.938</b>	<b>1.553</b>	<b>1.548</b>
Andre finansielle indtægter.....		93	1	1
Renter, prioritetsgæld.....	11	-1.266.448	-1.603	-1.261
Renter, banklån.....	12	-12.581	-34	-34
Renter, kassekredit.....		-4.123	0	0
Låneomlægning.....		-1.619	-61	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-1.284.678</b>	<b>-1.697</b>	<b>-1.294</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>270.260</b>	<b>-144</b>	<b>254</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag prioritetsgæld.....		156.760	0	157
Afdrag Danske Bank.....		431.062	0	100
Overført resultat.....		-317.562	-144	-3
<b>I ALT.....</b>		<b>270.260</b>	<b>-144</b>	<b>254</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Grunde og bygninger.....	7	61.000.000	61.000
Materielle anlægsaktiver.....		<b>61.000.000</b>	<b>61.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>61.000.000</b>	<b>61.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		44.161	41
Antenneregnskab.....	8	20.392	10
Andre tilgodehavender.....		0	7
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>64.553</b>	<b>58</b>
Kassebeholdning.....		2.000	0
Indestående Nykredit Bank.....		148.442	92
Indestående Danske Bank.....		0	32
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>150.442</b>	<b>124</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>214.995</b>	<b>182</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>61.214.995</b>	<b>61.182</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Andelskapital.....		4.992.000	4.992
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.917.785	20.918
Overført resultat.....		-2.130.336	-6.050
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>9</b>	<b>23.779.449</b>	<b>19.860</b>
Andre reserver.....	10	2.605.733	6.255
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>26.385.182</b>	<b>26.115</b>
Prioritetsgæld.....	11	34.368.240	34.525
Banklån Danske Bank.....	12	0	431
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>34.368.240</b>	<b>34.956</b>
Varmeregnskab.....	13	32.396	32
Vandregnskab.....	14	50.566	43
Skyldige omkostninger.....	15	378.611	36
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>461.573</b>	<b>111</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>34.829.813</b>	<b>35.067</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>61.214.995</b>	<b>61.182</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelskroneberegning	18		

## NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
<b>Andre indtægter</b>			<b>1</b>
Lejeindtægt, festlokale.....	12.500	14	
Rengøring og arbejdsdage.....	17.200	32	
	<b>29.700</b>	<b>46</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>2</b>
Ejendomsskat.....	82.470	78	
Bygningsforsikring.....	24.522	27	
Forsikring, glas/kumme.....	6.541	7	
Forsikring, bestyrelse.....	3.816	2	
Forsikring, arb./ulykke m. v.....	1.776	1	
	<b>119.125</b>	<b>115</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>			<b>3</b>
Renovation.....	104.913	92	
Rottebekæmpelse.....	1.098	1	
Elektricitet.....	75.486	66	
Varmeforbrug, fælleslokale.....	27.011	29	
Vandforbrug, fælleslokale.....	1.992	2	
	<b>210.500</b>	<b>190</b>	
<b>Renholdelse/gårdmandsløn</b>			<b>4</b>
Vicevært m.fl.....	27.000	27	
Snerydning.....	3.538	5	
Container.....	2.390	3	
Øvrig renholdelse.....	0	1	
	<b>32.928</b>	<b>36</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			<b>5</b>
Låseservice.....	385	2	
Elevatorservice.....	16.106	6	
Fælleslokaler.....	100	2	
Blikkenslager.....	3.688	0	
Kloak og mobilsug.....	30.277	0	
Elektriker.....	496	0	
Nyt gulv festlokale.....	0	38	
Centralvarmeanlæg.....	0	13	
Maler.....	0	1	
Ny port.....	0	25	
	<b>51.052</b>	<b>87</b>	

## NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>6</b>
Administration, By & Bolig Administration A/S.....	60.474	58	
Revision, BDO.....	22.000	21	
Revision af nøgleoplysninger.....	0	3	
Forbrugsregnskabshonorar.....	15.581	16	
Porto og gebyrer.....	8.953	10	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	1.066	4	
Telefonudgifter.....	2.421	2	
Diverse udgifter.....	635	1	
Kontorartikler m.v.....	188	0	
	<b>111.318</b>	<b>115</b>	
 <b>Grunde og bygninger</b>			 <b>7</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 1. januar 2014.....		40.082.215	
Kostpris 31. december 2014.....		40.082.215	
Opskrivninger 1. januar 2014.....		20.917.785	
Opskrivninger 31. december 2014.....		20.917.785	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		61.000.000	
	<b>2014 kr.</b>	<b>2013 tkr.</b>	
<b>Antenneregnskab</b>			<b>8</b>
Saldo 1. januar.....	10.533	6	
Afholdte serviceydelser antenne.....	87.139	81	
Antenne, aconto indbetalinger.....	-77.280	-77	
	<b>20.392</b>	<b>10</b>	

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>9</b>
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2014.....	4.992.000	20.917.785	-6.050.435	19.859.350	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-317.562	-317.562	
Årets afdrag på prioritetsgæld..			156.760	156.760	
Årets afdrag på Danske Bank....			431.062	431.062	
Overført fra andre reserver.....			3.649.839	3.649.839	
<b>Egenkapital 31. december 2014.....</b>	<b>4.992.000</b>	<b>20.917.785</b>	<b>-2.130.336</b>	<b>23.779.449</b>	

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

	2014 kr.	2013 tkr.	
<b>Andre reserver</b>			<b>10</b>
Saldo primo.....	6.255.572	4.972	
Hensat i året.....	-3.649.839	1.283	
	<b>2.605.733</b>	<b>6.255</b>	

	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
<b>Prioritetsgæld</b>							<b>11</b>
Nykredit, 2,7857%..	26.100.000	26.100.000	0	895.686	26.100.000	29.636.976	
Nykredit, 3,7720%..	8.425.000	8.425.000	156.760	370.762	8.268.240	8.542.713	
	<b>34.525.000</b>	<b>156.760</b>	<b>1.266.448</b>	<b>34.368.240</b>	<b>38.179.689</b>		

Det stående lån fra Nykredit, tilpasningslån F10, er afdragsfrit og har en restløbetid på 29 år med en rente på 2,7857%.

Kontantlånet fra Nykredit har en restløbetid på 29 år med en rente på 3,7720%.

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

## NOTER

## Note

## Banklån Danske Bank

12

	Restgæld primo	Ydelse	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Danske Bank.....	431.062	443.643	12.581	0	0
	<b>431.062</b>	<b>443.643</b>	<b>12.581</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2014 kr.	2013 tkr.	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>13</b>
Afholdte varmeudgifter.....	249.682	227	
Aconto indbetalt varme.....	-282.078	-259	
	<b>-32.396</b>	<b>-32</b>	
<b>Vandregnskab</b>			<b>14</b>
Afholdte vandudgifter.....	79.301	73	
Aconto indbetalt vand.....	-129.867	-116	
	<b>-50.566</b>	<b>-43</b>	
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>15</b>
Termin Nykredit.....	350.944	0	
Skyldig A-skat og AM-bidrag.....	947	1	
Skyldige feriepenge.....	432	1	
Revisionshonorar, BDO.....	22.000	24	
Elcon Thisted A/S.....	3.219	0	
Alexander Nørfelt.....	1.069	0	
Klaus Overskov VVS & Teknik.....	0	9	
Mejlshede Låse.....	0	1	
	<b>378.611</b>	<b>36</b>	

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 810.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

17

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2014		31-12-2013	31-12-2012
	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 den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		<input checked="" type="checkbox"/>
E2 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)

17

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år		
		2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	1.022		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-13	-72	135

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	9.954
K2	Gæld - omsætningsaktiver	17.256
K3	Teknisk andelsværdi	27.210

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	10	36	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	10	36	21

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	43%
---	--	-----

		2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	0	293

## NOTER

## Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

18

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 23.779.449

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 2013 kan herefter opgøres således:

	2014 kr.	2013 tkr.
Bogført egenkapital 31. december 2014.....	23.779.449	19.859
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2013.....	61.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>61.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	38.179.689	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>34.368.240</u>	109
Foreningens formue 31. december 2014.....	<b>19.968.000</b>	<b>19.968</b>

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:

$$\frac{19.968.000 \times \text{andelsindskud}}{4.992.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 4,00.

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2015 kr.	Regnskab 2014 kr.
Andelsboligafgift.....	2.050.000	2.050.161
Andre indtægter.....	30.000	29.700
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>2.080.000</b>	<b>2.079.861</b>
Ejendomsskat.....	-88.000	-82.470
Bygningsforsikring.....	-25.000	-24.522
Forsikring, glas/kumme.....	-7.000	-6.541
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-3.816
Forsikring, arb.ulykke m.v.....	-2.000	-1.776
Renovation.....	-105.000	-104.913
Rottebekæmpelse.....	-1.000	-1.098
Elektricitet.....	-77.000	-75.486
Varmeforbrug, fælleslokale.....	-28.000	-27.011
Vandforbrug, fælleslokale.....	-3.000	-1.992
Vicevært m.fl.....	-28.000	-27.000
Snerydning.....	-5.000	-3.538
Container.....	-3.000	-2.390
Øvrig renholdelse.....	-2.000	0
Vedligeholdelse, løbende.....	-170.000	-51.052
Administration, By & Bolig Administration A/S.....	-62.000	-60.474
Revision, BDO.....	-22.000	-22.000
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-4.000	-1.066
Forbrugsregnskabshonorar.....	-16.000	-15.581
Kontorartikler m.v.....	-1.000	-188
Porto og gebyrer.....	-10.000	-8.953
Telefonudgifter.....	-3.000	-2.421
Diverse udgifter.....	-1.000	-635
Låneomlægning.....	0	-1.619
Andre finansielle indtægter.....	1.000	93
Renter, banklån.....	0	-12.581
Renter kassekredit.....	-10.000	-4.123
Renter, prioritetsgæld.....	-1.243.000	-1.266.448
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>1.919.000</b>	<b>1.809.601</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>161.000</b>	<b>270.260</b>
Afdrag prioritetsgæld.....	-161.000	-156.760
Afdrag Danske Bank.....	0	-431.062
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>0</b>	<b>-317.562</b>
Disponibel beholdning, primo.....	-246.578	
Disponibel beholdning, ultimo.....	-246.578	

# PENNEO

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

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

## Thomas Toftgaard Jarløv

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-477731895686

IP: 79.170.128.150

10-02-2015 kl. 14:47:31 UTC

NEM ID 

## Philip Theis Olander

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-958081633068

IP: 80.167.102.140

16-02-2015 kl. 19:18:04 UTC

NEM ID 

## Michael Birn Knop

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-552578567375

IP: 83.89.214.18

02-03-2015 kl. 10:34:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G8ABFDY20T-CU1X7-1DB05-UA4NA-PY07W

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

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

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

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

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