

**Andelsboligforeningen Collingsgade 5**  
**CVR-nr. 57 09 65 19**

**Årsrapport 2014**

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2014	7
Balance pr. 31.12.2014	8
Noter til årsregnskabet	9
Note, nøgleoplysninger	14
Note, værdiansættelse af andele	20

## **Foreningsoplysninger**

### **Forening**

Andelsboligforeningen Collingsgade 5

Collingsgade 5

2100 København Ø

### **Bestyrelse**

Irene Alma Lønne, formand

Rikke Pelch Henningsen

Jesper Juul

### **Administrator**

Periode 01.01-30.06.2014

Advokat Kirsten Bindstrup

Wesselsgade 17

2200 København N

Telefon 33 14 84 81

Periode 01.07-31.12.2014

By & Bolig Administration A/S

Nørrebrogade 34, 1.

2200 København N

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Collingsgade 5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet givet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2014, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2014.

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 21.04.2015

### **Administrator**

By & Bolig Administration A/S

### **Bestyrelse**

Irene Alma Lønne  
formand

Rikke Pelch Henningsen

Jesper Juul

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Collingsgade 5

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Collingsgade 5 for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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. 31.12.2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

København, den 21.04.2015

### Deloitte

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Annemarie Angel  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. 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, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

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:

Driftsmateriel, inventar mv.                      5-10 år

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes prgf. 7.1 a.

## Resultatopgørelse for 2014

Realiseret 2013 kr.		Note	Realiseret 2014 kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.	Ikke revideret budget 2015 t.kr.
440.511	Boligafgift, medlemmer	1	462.111	463	481
7.473	Vaskeridrift	2	8.544	7	9
<b>447.984</b>	<b>Indtægter</b>		<b>470.655</b>	<b>470</b>	<b>490</b>
-107.208	Skatter og afgifter	3	-110.030	-115	-116
-11.788	Forsikringer		-16.130	-12	-19
-49.875	Renholdelse og belysning mv.	4	-37.846	-52	-38
-48.485	Vedligeholdelse, løbende	5	-20.861	-50	-50
0	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-30.175	-25	0
-79.275	Administration mv.	7	-81.121	-73	-84
-3.883	Afskrivninger	9	-3.063	-4	-3
<b>-300.514</b>	<b>Omkostninger</b>		<b>-299.226</b>	<b>-331</b>	<b>-310</b>
<b>147.470</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>171.429</b>	<b>139</b>	<b>180</b>
459	Renteindtægter		289	1	0
-138.691	Finansielle omkostninger	8	-136.009	-136	-134
<b>9.238</b>	<b>Årets resultat</b>		<b>35.709</b>	<b>4</b>	<b>46</b>
	Forslag til resultatdisponering:				
	<b>Overført til "Overført resultat mv."</b>				
57.449	Betalte prioritetsafdrag		59.797	60	62
-3.883	Regnskabsmæssige afskrivninger		-3.063	-4	-3
-44.328	Overført restandel af årets resultat		-21.025	-52	-13
<b>9.238</b>	<b>Disponeret</b>		<b>35.709</b>	<b>4</b>	<b>46</b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Ejendommen matr.nr. 142, Østervold Kvarter	9	2.758.209	2.761.272
Særlige installationer	10	12.030	13.749
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.770.239</b>	<b>2.775.021</b>
Tilgodehavende boligafgift mv.		310	0
Tilgodehavende udlæg, andelshavere		0	15.000
Forsikringstilgodehavende		0	9.833
Varmeregnskab, igangværende	11	42.557	39.178
Periodeafgrænsningsposter		12.649	6.509
<b>Tilgodehavender</b>		<b>55.516</b>	<b>70.520</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<b>150.329</b>	<b>179.094</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>205.845</b>	<b>249.614</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.976.084</b>	<b>3.024.635</b>
Andelsindskud		139.080	139.080
Overført resultat mv.		-138.466	-174.175
<b>Egenkapital</b>	13	<b>614</b>	<b>-35.095</b>
Prioritetsgæld	14	2.920.302	2.980.099
Mellemregning, handler		5.000	7.500
Forudbetalt boligafgift		11.748	0
Skyldige omkostninger	15	38.420	72.131
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.975.470</b>	<b>3.059.730</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.976.084</b>	<b>3.024.635</b>
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Hæftelsesforhold	18		
Nøgletalsoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	19		

## Noter til årsregnskabet

Realiseret 2013 kr.		Realiseret 2014 kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.	Ikke revideret budget 2015 t.kr.
<b>1. Boligafgift, medlemmer</b>				
440.511	Boligafgift, medlemmer	439.104	441	482
0	Boligafgiftsstigning fra 01.07.	21.600	22	0
0	Boligafgift, tagudskiftning	1.407	0	-1
<b>440.511</b>		<b>462.111</b>	<b>463</b>	<b>481</b>
<b>2. Vaskeridrift</b>				
12.000	Indbetalt af beboere	12.000	12	12
-2.956	El-afgift, vaskeri	-1.428	-3	-1
-672	Reparation og vedligeholdelse	-309	-1	0
-899	Afskrivning, vaskemaskine	-899	-1	-1
0	Afskrivning, tørretumbler	-820	0	-1
<b>7.473</b>		<b>8.544</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
<b>3. Skatter og afgifter</b>				
50.799	Ejendomsskatter	54.002	54	57
24.015	Skorstensfejning og renovation	27.603	28	28
216	Rottebekæmpelse	216	0	0
32.178	Vandafgift	28.209	33	31
<b>107.208</b>		<b>110.030</b>	<b>115</b>	<b>116</b>
<b>4. Renholdelse og belysning mv.</b>				
25.521	Trappevask mv.	15.188	27	15
2.000	Vinduespolering	2.000	2	2
16.500	Gårdanlæg	16.500	17	17
888	Rengøringsartikler	0	1	0
4.966	Elforbrug	4.158	5	4
<b>49.875</b>		<b>37.846</b>	<b>52</b>	<b>38</b>

## Noter til årsregnskabet

Realiseret 2013 kr.		Realiseret 2014 kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.	Ikke revideret budget 2015 t.kr.
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>				
12.693	VVS	15.164		
0	Varmeanlæg	1.179		
17.531	Reparationer mv., vandskade	2.353		
18.261	Udbedring af råds-kade	0		
0	Materialer og småanskaffelser	2.165		
<b>48.485</b>		<b>20.861</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
0	Udbedring af fundament	30.175	25	0
<b>0</b>		<b>30.175</b>	<b>25</b>	<b>0</b>
<b>7. Administration mv.</b>				
31.000	Administration	38.312	32	41
8.437	Honorar vedr. energimærke	0	0	0
4.219	Svampeundersøgelse	0	0	0
3.742	Varmedadministration	4.638	4	5
23.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	23.400	23	23
412	Kontorhold, porto og transport	986	0	1
789	Gebyrer bank mv.	2.031	1	2
0	Beboerfester	864	0	1
2.029	ABF-kontingent	2.052	2	2
5.156	Valuarvurdering	8.250	10	8
491	Diverse	588	1	1
<b>79.275</b>		<b>81.121</b>	<b>73</b>	<b>84</b>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>				
138.691	Prioritetsrenter	136.009	136	134
<b>138.691</b>		<b>136.009</b>	<b>136</b>	<b>134</b>

## Noter til årsregnskabet

	2014 kr.	2013 kr.
<b>9. Ejendommen matr.nr. 142, Østervold Kvarter</b>		
Anskaffelsessum, 01.01.	2.743.665	2.743.665
	<b>2.743.665</b>	<b>2.743.665</b>
<b>Dørtелефonanlæg, tilgang i 2009</b>		
Anskaffelsessum	30.625	30.625
Akkumulerede afskrivninger, primo	-13.018	-9.955
Årets afskrivning, 10% p.a., 3. år	-3.063	-3.063
<b>Akkumulerede afskrivninger, ultimo</b>	<b>-16.081</b>	<b>-13.018</b>
<b>Bogført værdi, dørtелефон, ultimo</b>	<b>14.544</b>	<b>17.607</b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>2.758.209</b>	<b>2.761.272</b>
<b>Ejendomsværdi pr. 01.10.2012</b>	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
<b>Heraf grundværdi</b>	<b>2.295.000</b>	<b>2.295.000</b>
<b>10. Særlige installationer</b>		
<b>Vaskemaskine, tilgang i 2011</b>		
Anskaffelsessum	8.993	8.993
Akkumulerede afskrivninger, primo	-2.622	-1.723
Årets afskrivning, 10% p.a., 3. år	-899	-899
<b>Akkumulerede afskrivninger, ultimo</b>	<b>-3.521</b>	<b>-2.622</b>
<b>Bogført værdi, vaskemaskine, ultimo</b>	<b>5.472</b>	<b>6.371</b>
<b>Tørretumbler, tilgang i 2013</b>		
Anskaffelsessum	8.198	8.198
Akkumulerede afskrivninger, primo	-820	0
Årets afskrivning, 10% p.a., 3. år	-820	-820
<b>Akkumulerede afskrivninger, ultimo</b>	<b>-1.640</b>	<b>-820</b>
<b>Bogført værdi, tørretumbler, ultimo</b>	<b>6.558</b>	<b>7.378</b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>12.030</b>	<b>13.749</b>

## Noter til årsregnskabet

	2014 kr.	2013 kr.
<b>11. Varmeregnskab, igangværende</b>		
Varmeomkostninger	98.507	95.128
Varmebidrag	-55.950	-55.950
	<u>42.557</u>	<u>39.178</u>

## 12. Likvide beholdninger

Kassebeholdning, formand	0	1.832
Nykredit Bank, konto 3532466	6.204	0
Danske Bank, konto 9481737	144.125	177.262
	<u>150.329</u>	<u>179.094</u>

	Andels- indskud kr.	Overført resultat mv. kr.	I alt kr.
<b>13. Egenkapital</b>			
Saldo 01.01.2014	139.080	-174.175	-35.095
Betalte prioritetsafdrag		59.797	59.797
Regnskabsmæssige afskrivninger		-3.063	-3.063
Restandel af årets resultat		-21.025	-21.025
	<u>139.080</u>	<u>-138.466</u>	<u>614</u>

	Hovedstol kr.	Renter kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
<b>14. Prioritetsgæld</b>				
Nykredit, 4% a)	732.000	34.836	672.186	705.768
Nykredit, 4% b)	325.000	14.887	305.770	314.539
Nykredit, 3,5% c)	2.048.000	86.286	1.942.346	2.018.169
		<u>136.009</u>	<u>2.920.302</u>	<u>3.038.476</u>

	2014 kr.	2013 kr.
<b>Opdeling af lån</b>		
Langfristet del	2.858.062	2.920.299
Kortfristet del (næste års afdrag)	62.240	59.800
	<u>2.920.302</u>	<u>2.980.099</u>

a) Konvertibelt kontantlån. Effektiv rente 4,4656% p.a. Restløbetid 25 1/2 år

b) Konvertibelt kontantlån. Effektiv rente 4,2588% p.a. Restløbetid 26 3/4 år

c) Konvertibelt kontantlån. Effektiv rente 3,8360% p.a. Restløbetid 27 1/2 år

## Noter til årsregnskabet

	2014 kr.	2013 kr.
<b>15. Skyldige omkostninger</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.400	23.000
Udlæg bestyrelse	4.038	0
Valuaren, honorar valuarvurdering, afsat	6.875	5.500
Håndværkere	2.493	43.094
A-skat og AM-bidrag	630	101
Feriepenge	984	436
	<b>38.420</b>	<b>72.131</b>

## 16. Eventualforpligtelser

### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

## 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev, nom. 550.000 kr., med pant i ejendommen matr.nr. 142 Østervold Kvarter.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 2.758 t.kr.

## 18. Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Note, nøgleoplysninger

### 19. Nøgletalsoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Collingsgade 5 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	12	996
B2	Erhvervsandele		
	<b>Andelskvadratmeter i alt</b>		<b>996</b>
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	<b>I alt</b>	<b>12</b>	<b>996</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår: 1976
D2	Ejendommens opførelsesår: 1892

## Note, nøgleoplysninger

## 19. Nøgletalsoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.675.000	15.738

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2013 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	150.000	151

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	1

## Note, nøgleoplysninger

### 19. Nøgletalsoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels- m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	40.309	x 12	/996	486
H2	Erhvervslejeindtægt	0	x 12	/996	0
H3	Boliglejeindtægt	0	x 12	/996	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	I år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	6	9	36

Note, nøgleoplysninger

19. Nøgletalsoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.700	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.781	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.481	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. m <sup>2</sup>	I år kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	12	49	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	0	30
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	12	49	51

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-8

## Note, nøgleoplysninger

### 19. Nøgletalsoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	I år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	56	58	60

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	12.048	12.048
Valuarvurdering	15.738	15.738
Anskaffelsessum (kostpris)	2.769	2.769
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.781	2.781
Foreslået andelsværdi	12.700	12.700
Reserver uden for andelsværdi	151	151

	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	441
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter	0
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	0
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	0

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	10
Øvrige omkostninger	50
Finansielle poster, netto	27
Afdrag	12
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	98
-------------------------------------------------	----

## Note, værdiansættelse af andele

### 20. Beregning af andelskrone og andelenes værdi

Under henvisning til andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 7.1 a:

		<b>2014</b>	<b>2013</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital ifølge årsregnskabet		<u>614</u>	<u>-35.095</u>
<b>Regulering, ejendommens værdi:</b>			
Ejendommens bogførte værdi	-2.758.209		
Valuarvurdering af 25.02.2014 (31.12.2013)	<u>15.675.000</u>	12.916.791	12.888.728
<b>Regulering, prioritetsgæld:</b>			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	2.920.302		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>-3.038.476</u>	<u>-118.174</u>	<u>-88.826</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer</b>		<b>12.799.231</b>	<b>12.764.807</b>
 Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen		<u>-150.000</u>	<u>-150.000</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>		<b><u>12.649.231</u></b>	<b><u>12.614.807</u></b>

## Note, værdiansættelse af andele

### 20. Beregning af andelskrone og andelenes værdi, fortsat

Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:

	<u>Reguleret egenkapital</u>	=	<u>12.649.231</u>	<u>12.614.807</u>
	Andelsindskud		139.080	139.080
<b>Værdi pr. andelskrone</b>			<u><b>90,9493</b></u>	<u><b>90,7018</b></u>
eller				
<b>Værdi pr. andel</b>			<u><b>1.054.102</b></u>	<u><b>1.051.234</b></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2014 i henhold til vurdering af 25.02.2014 af statsautoriseret ejendomsmægler & Diplom Valuar, Peter Ryaa.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på ca. 2,1%. 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

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

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at værdien pr. andelskrone fastsættes til 90,9493, svarende til 1.054.102 kr. pr. andel.

På generalforsamlingen den 6. juli 2014 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 90,7018, svarende til 1.051.234 kr. pr. andel.

## Likviditetsoversigt for året 2015

	<b>Ikke revideret budget 2015 t.kr.</b>
	<hr/>
Budgetteret resultat for 2015	46
Afskrivninger, tilbageført	3
Prioritetsafdrag	-62
	<hr/>
	-13
<b>Indbetalinger</b>	
Forsikringstilgodehavende	0
Tilgodehavende udlæg, andelshavere	0
<b>Udbetalinger</b>	
Mellemregning, handler	-5
Skyldige omkostninger, forskydning	-4
	<hr/>
<b>Årets likviditetsforskydning</b>	<b>-22</b>
Likvide midler pr. 31.12.2014	<hr/> 150
<b>Forventede likvide midler pr. 31.12.2015</b>	<hr/> <b>128</b> <hr/>

# 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.

## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 80.161.178.145

06-05-2015 kl. 09:56:04 UTC

NEM ID 

## Jesper Juul Hansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-516874442663

IP: 91.224.174.163

08-05-2015 kl. 13:18:39 UTC

NEM ID 

## Irene Alma Lønne

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-255645073765

IP: 2.110.67.134

09-05-2015 kl. 07:26:38 UTC

NEM ID 

## Rikke Pelch Henningsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-996689595607

IP: 193.169.154.147

29-05-2015 kl. 11:09:37 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KMFLX-344LL-LJUZN-GIUGN-SSVQT-L6GUB

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>