



**ARSRAPPORT**

**1. FEBRUAR 2014 - 31. JANUAR 2015**

**ANDELSBOLIGFORENINGEN KRONBORGGADE 7 - 9  
CVR.NR. 68 07 42 15**

**v/SJELDANI BOLIGADMINISTRATION**

**P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Administrator- og bestyrelsespåtegning                    | 1           |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet        | 2 - 3       |
| Anvendt regnskabspraksis                                  | 4 - 5       |
| Resultatopgørelse 1. februar 2014 - 31. januar 2015       | 6           |
| Balance pr. 31. januar 2015                               | 7 - 8       |
| Noter til årsrapporten                                    | 9 - 14      |
| Andelskroneberegning pr. 31. januar 2015                  | 15          |
| Likviditetsoversigt pr. 1. februar 2015                   | 16          |
| Revisors erklæring om opstilling af skatteopgørelse       | 17          |
| Opgørelse af skattepligtig indkomst for indkomståret 2014 | 18          |

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 for

**ANDELSBOLIGFORENINGEN KRONBORGGADE 7 - 9**

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2014 - 31. januar 2015.

Foreningen indgik kontrakt med altan.dk om opsætning af 19 altaner i 2014, hvoraf 17 skal finansieres med lån i ejendommen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

København, den 30. april 2015

**Administrator:**

  
Sjeeldani Boligadministration

2015

København, den 30. april 2015

**Bestyrelse:**

  
Thor Svendsen  
formand

  
Lars Borch Egevang

  
Anders Bak Kristensen

\_\_\_\_\_  
Mette Nielsen

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9 for regnskabsåret 1. februar 2014 - 31. januar 2015, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

**Revisors ansvar og den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

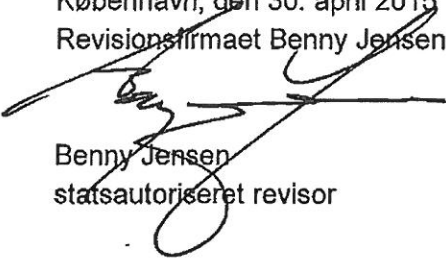
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2014 - 31. januar 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

**Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen**

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

København, den 30. april 2015

Revisionsfirmaet Benny Jensen ApS



Benny Jensen  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder, Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jfr. Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelenes værdi, jfr. Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 6, stk. 8, samt give de efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

## RESULTATOPGØRELSE

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dækk omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Husleje, boligafgift og andre indtægter der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om huslejen m.v. er indbetalt til foreningen pr. 31. januar 2015.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. januar 2015.

Vedligeholdelse kr. 15.810 er den omkostning, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen derved er bragt i en bedre stand end ved foreningens køb.

Skat af årets erhvervmæssige indtægt er udgiftsført i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Aktiver

Ejendommen matr.nr. 2670 og 2671 Udenbys Klædebo, Kronborggade 7-9, 2200 København N er værdiansat til en vurderet handelssværdi på kr. 28.100.000.

Opskrivningen af ejendommen på kr. 4.500.000 er henført til foreningens egenkapital. Der afskrives ikke på ejendommen.

### Passiver

Prioritetsgæld, kr. 7.648.354 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige det beløb, foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. januar 2015, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. januar 2015, i alt kr. 7.713.431.

**Nøgleoplysninger og nøgletal**

De på sidene 13 og 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 15. Andelsværdien opgøres i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

| <u>Note</u>                                 | 2014/15                              | Budget 2014/15<br>(ej revlderet) | 2013/14  |          |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|----------|----------|
| <b><u>Indtægter</u></b>                     |                                      |                                  |          |          |
| 1   | Boligafgifter m.m.                   | 885.218                          | 874.810  | 865.129  |
| <b><u>Ejendommens udgifter</u></b>          |                                      |                                  |          |          |
| 2   | Afgifter og forsikringer             | 180.265                          | 186.000  | 174.128  |
| 3   | Vicevært og renholdelse              | 135.971                          | 136.500  | 133.797  |
| 4   | Reparation og vedligeholdelse        | 15.810                           | 50.000   | 60.668   |
| 5   | Administrationsudgifter              | 101.623                          | 92.025   | 96.053   |
|   | Afskrivninger                        | 7.588                            | 7.600    | 7.588    |
|   |                                      | 441.257                          | 472.125  | 472.233  |
|   | <b>Ordinært resultat før renter</b>  | 443.961                          | 402.685  | 392.896  |
| 6   | Finansieringsindtægter               | 885                              | 0        | 651      |
| 7   | Finansieringsudgifter                | -281.113                         | -234.163 | -231.754 |
|   | <b>Resultat før skat</b>             | 163.734                          | 168.522  | 161.792  |
|   | Skat af årets resultat               | 0                                | 0        | 0        |
|   | <b>Årets resultat</b>                | 163.734                          | 168.522  | 161.792  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>     |                                      |                                  |          |          |
| <b>Overført til almindelig reservefond:</b> |                                      |                                  |          |          |
|   | Betalte prioritetsafdrag             | 166.098                          | 166.265  | 161.094  |
|   | Overført restandel af årets resultat | -2.364                           | 2.257    | 698      |
|   | <b>Disponeret i alt</b>              | 163.734                          | 168.522  | 161.792  |

BALANCE PR. 31. JANUAR 2015  
 AKTIVER

7

| <u>Note</u>  | 31/1 2015                | 31/1 2014                |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Anlægsaktiver:</b>  |                          |                          |
| Ejendommen matr.nr. 2670 og 2671 Udenbys Klædebo:<br>Bogført værdi pr. 1. februar 2014   | 23.600.000               | 22.900.000               |
| Opskrivning til handelsværdi   | 4.500.000                | 525.568                  |
| Byggeprojekt   | 0                        | 174.433                  |
| Igangværende byggeprojekt  | 273.616                  | 88.234                   |
| <small>(Kontantværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 22.900.000, heraf grundværdi kr.3.025.600)<br/>(Kontantværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 22.900.000, heraf grundværdi kr.2.593.400)</small> |                          |                          |
|  | 28.373.616               | 23.688.234               |
| Driftsmidler:  |                          |                          |
| Saldo pr. 1. februar 2014  | 45.525                   |                          |
| Afskrivninger, 10% af kr. 75.876,88  | -7.588                   | 45.525                   |
| Bredbånd   | 192.973                  | 192.973                  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>   | <b>28.604.526</b>        | <b>23.926.732</b>        |
| <b>Omsætningsaktiver:</b>  |                          |                          |
| Kassebeholdning  | 346                      | 1.756                    |
| Bankindeståender:  |                          |                          |
| Nykredit Bank, kto.nr. 5471 7024535  | 7.203                    | 22.358                   |
| Danske Bank, kto.nr. 9444 2560100674   | 563.804                  | 711.638                  |
| Arbejdernes Landsbank, kto.nr. 5361 0394958  | 1.640.465                | 0                        |
| Forudbetalte omkostninger:   |                          |                          |
| Kontingent ABF   | 2.256                    | 0                        |
| Gårdlaug   | 0                        | 10.971                   |
| Forsikringer   | 26.863                   | 26.106                   |
| Køb/salg   | 4.000                    | 3.750                    |
| Varmeregnskaber, tidligere år  | 6.142                    | 3.916                    |
| Vandregnskaber, tidligere år   | 140                      | 2.127                    |
| Vandregnskab 2014/15   | 3.656                    | 6.507                    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>   | <b>2.254.874</b>         | <b>789.129</b>           |
| <b><u>Aktiver i alt</u></b>  | <b><u>30.859.400</u></b> | <b><u>24.715.861</u></b> |

BALANCE PR. 31. JANUAR 2015  
PASSIVER

8

| <u>Note</u> |  | 31/1 2015         | 31/1 2014         |
|-------------|--|-------------------|-------------------|
|             | <b>Egenkapital:</b>                            |                   |                   |
|             | Andelskapital ifølge andelsbeviser:            | 21.000            | 21.000            |
| 8           | Reservefond                                    | 22.412.982        | 17.749.247        |
| 8           | Henlæggelser                                   | 20.000            | 20.000            |
|             | <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>22.453.982</b> | <b>17.790.247</b> |
|             | <b>Langfristet gæld:</b>                       |                   |                   |
| 9           | Prioritetsgæld                                 | 7.648.354         | 6.160.625         |
|             | Deposita lejligheder nr.:                      |                   |                   |
|             | 2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20,22 | 291.042           | 290.935           |
|             | <b>Langfristet gæld i alt</b>                  | <b>7.939.396</b>  | <b>6.451.561</b>  |
|             | <b>Kortfristet gæld</b>                        |                   |                   |
| 10          | Skyldige omkostninger                          | 140.934           | 126.450           |
|             | Altanprojekt:                                  |                   |                   |
|             | Indbetalt af ejere til altaner                 | 310.000           | 310.000           |
|             | Hensat til indvendig vedligeholdelse           | 1.867             | 17.417            |
|             | Forudbetalt boligafgift                        | 0                 | 4.362             |
|             | Mellemregning, administrator                   | 273               | 0                 |
|             | Varmeregnskab 2014/15                          | 12.948            | 15.825            |
|             | <b>Kortfristet gæld i alt</b>                  | <b>466.022</b>    | <b>474.054</b>    |
|             | <b>Gæld i alt</b>                              | <b>8.405.419</b>  | <b>6.925.614</b>  |
|             | <b>Passiver i alt</b>                          | <b>30.859.400</b> | <b>24.715.861</b> |
| 11          | <b>Forpligtelser</b>                           |                   |                   |

| <u>1</u> | <u>Boligafgifter m.m.</u>       | 2014/15        | Budget 2014/15<br>(ej revideret) | 2013/14        |
|----------|---------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|
|          | Boligafgifter                   | 807.973        | 798.610                          | 789.371        |
|          | Lejeindtægter                   | 54.192         | 52.200                           | 52.197         |
|          | Vaskeriindtægter                | 15.973         | 18.500                           | 18.161         |
|          | Badeklub                        | 7.080          | 5.500                            | 5.400          |
|          |                                 | <u>885.218</u> | <u>874.810</u>                   | <u>865.129</u> |
| <br>     |                                 |                |                                  |                |
| <u>2</u> | <u>Afgifter og forsikringer</u> |                |                                  |                |
|          | Ejendomsskatter                 | 73.695         | 74.000                           | 69.327         |
|          | Ikke fordelbar vandafgift       | 8.063          | 5.000                            | 9.896          |
|          | Ikke fordelbar varmeudgift      | 5.303          | 10.000                           | 4.601          |
|          | Renovation og skorstensfejning  | 50.291         | 50.000                           | 41.253         |
|          | Forsikringer:                   |                |                                  |                |
|          | Storhusforsikring               | 22.877         |                                  | 26.478         |
|          | Glas og kumme                   | 2.592          |                                  | 2.518          |
|          | Arbejdsskadeforsikring          | 1.777          | 27.246                           | 1.767          |
|          | Elektricitet                    | 15.667         | 19.000                           | 18.288         |
|          |                                 | <u>180.265</u> | <u>186.000</u>                   | <u>174.128</u> |
| <br>     |                                 |                |                                  |                |
| <u>3</u> | <u>Vicevært og renholdelse</u>  |                |                                  |                |
|          | Viceværtfirma                   | 72.565         | 84.000                           | 81.362         |
|          | Vedligeholdelse, fællesgård     | 63.406         | 52.500                           | 52.435         |
|          |                                 | <u>135.971</u> | <u>136.500</u>                   | <u>133.797</u> |

| <u>4</u> | <u>Vedligeholdelse</u>                   | 2014/15       | Budget 2014/15<br>(ej revideret) | 2013/14       |
|----------|--|---------------|----------------------------------|---------------|
|          | <b>Elektriker:</b>                       |               |                                  | 12.500        |
|          | Føringsvej, el-kabel, aktiveret          | -12.500       |                                  |               |
|          | Defekte lamper                           | 4.715         |                                  |               |
|          | <b>Varmeanlæg:</b>                       |               |                                  | 17.848        |
|          | Diverse                                  | 5.670         |                                  |               |
|          | <b>VVS/Blikkenslager:</b>                |               |                                  | 0             |
|          | <b>Diverse:</b>                          |               | 50.000                           | 27.311        |
|          | Ingeniør                                 | 5.717         |                                  |               |
|          | Graffiti afrensning                      | 6.315         |                                  |               |
|          | Hensat indvendig vedligeholdelse, lejere | 3.576         |                                  |               |
|          | Udgifter arbejdsdage                     | 4.419         |                                  |               |
|          | Gebyr arbejdsdage, udeblivelse           | -3.500        |                                  |               |
|          | <b>Vaskeri:</b>                          |               |                                  | 3.008         |
|          | Reparation af møntindkast                | 1.398         |                                  |               |
|          |  | <u>15.810</u> | <u>50.000</u>                    | <u>60.668</u> |

#### 5 Administrationsomkostninger

|                                      |                |               |               |
|--------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Administration                       | 42.606         | 42.625        | 42.284        |
| Administration, ekstra arbejder      | 2.500          |               | 4.750         |
| Revisionshonorar                     | 16.500         | 16.500        | 16.000        |
| Revisionshonorar, regulering 2012/13 | 0              |               | 500           |
| Nøgleoplysninger og nøgletal         | 2.000          |               | 3.000         |
| Varmeregnskab                        | 14.802         | 15.000        | 14.366        |
| Vandregnskab                         | 3.091          | 3.000         | 2.987         |
| Kontorartikler, telefon og porto     | 3.026          | 2.000         | 1.293         |
| Generalforsamling og møder           | 204            | 2.500         | 1.425         |
| Kontingent, ABF                      | 1.128          | 3.500         | 3.324         |
| Bestyrelsesforsikring                | 3.816          | 4.400         | 4.393         |
| Valuarvurdering                      | 8.313          |               | 0             |
| Gebyrer                              | 3.637          | 2.500         | 1.732         |
|                                      | <u>101.623</u> | <u>92.025</u> | <u>96.053</u> |

| <u>6</u> | <u>Finansieringsindtægter</u>        | 2014/15        | Budget 2014/15<br>(ej revideret) | 2013/14           |
|----------|--------------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------|
|          | Danske Bank                          | 885            |                                  | 651               |
|          |                                      | <u>885</u>     | <u>0</u>                         | <u>651</u>        |
| <br>     |                                      |                |                                  |                   |
| <u>7</u> | <u>Finansieringsudgifter</u>         |                |                                  |                   |
|          | Omprioriteringsomkostninger          | 53.723         |                                  | 0                 |
|          | Realkredit Danmark 4,2860%           | 79.086         |                                  | 80.701            |
|          | Realkredit Danmark 2,7388%           | 148.303        |                                  | 151.053           |
|          |                                      | <u>281.113</u> | <u>234.163</u>                   | <u>231.754</u>    |
| <br>     |                                      |                |                                  |                   |
| <u>8</u> | <u>Reservefond</u>                   |                | 31/1 2015                        | 31/1 2014         |
|          | Saldo pr. 1. februar 2015            |                | 17.749.247                       | 17.061.887        |
|          | Nettoopskrivning af ejendom          |                | 4.500.000                        | 525.568           |
|          | Betalte prioritetsafdrag             |                | 166.098                          | 161.094           |
|          | Overført restandel af årets resultat |                | <u>-2.364</u>                    | <u>698</u>        |
|          |                                      |                | <u>22.412.982</u>                | <u>17.749.247</u> |

| <u>9</u> | <u>Prioritetsgæld</u>               | Afdrag i<br>2014/15 | Restgæld pr.<br>31/1 2015 | Kursværdi pr.<br>31/1 2015 |
|----------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------|
|          | Lån 1, RTL F5K rest 26 år 3 mdr.    | 119.433             | 4.400.632                 | 4.424.462                  |
|          | Lån 2, LR Realkredit                | 0                   | 1.650.000                 | 1.650.000                  |
|          | Lån 3, kontantlån indfriet 11.02.15 | 46.665              | 1.597.722                 | 1.638.969                  |
|          |                                     | <u>166.098</u>      | <u>7.648.354</u>          | <u>7.713.431</u>           |

Lån nr. 1 er et rentetilpasningslån. Effektiv rente: 2,7388.  
Næste ordinære refinansieringsdato: 1. april 2016

Lån nr. 2 er optaget i 2,5% LR Realkredit A/S, 43. s. A 2047. Effektiv rente: 3,08021334%

| <u>10</u> | <u>Skyldige omkostninger</u>     | 31/1 2015      | 31/1 2014      |
|-----------|----------------------------------|----------------|----------------|
|           | ABF                              | 0              | 1.425          |
|           | Omprioriteringsomkostninger m.m. | 82.410         | 0              |
|           | Revisor                          | 18.500         | 19.000         |
|           | Ejendomsskat                     | 10.746         | 10.295         |
|           | Altanprojekt                     | 0              | 68.984         |
|           | Håndværkere                      | 29.279         | 26.747         |
|           |                                  | <u>140.934</u> | <u>126.450</u> |

### 11 Forpligtelser

Foreningen har pligt til ved salg at underrette banker for følgende lejligheder:

L 2 og L 3 for i alt kr. 103.400

**12 Nøgleoplysninger og nøgletal**

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre bofællesskaber § 6, stk. 2 og 4 i henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

I Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

**1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**

|    |          |   |
|----|----------|---|
| A1 | Navn:    | Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9                                |
| A2 | Adresse: | c/o By & Bolig Administration A/S, Nørrebrogade 34 1., 2200 København N |
| A3 | CVR.nr.  | 68 07 42 15   |

| Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger: |                                      | <u>Antal</u> | <u>Areal m<sup>2</sup></u> |
|---|--------------------------------------|--------------|----------------------------|
| B1  | Andelsboliger                        | 19           | 1.617                      |
| B2  | Erhvervsandele                       | 2            | 240                        |
| B3  | Boliglejemål                         | 1            | 83                         |
| B4  | Erhvervslejemål                      | 1            | 60                         |
| B5  | Øvrige lejemål, kældre, garager m.m. | 0            | 0                          |
| B6  | I alt                                | <u>23</u>    | <u>2.000</u>               |

| Fordelingstal               |  | <u>BBR</u> | <u>Anden kilde</u> | <u>Indskud</u> |
|-----------------------------|--|------------|--------------------|----------------|
| Fordelingstal benyttes ved: |  |            |                    |                |
| C1                          | Opgørelse af andelsværdi                         |            | X                  |                |
| C2                          | Opgørelse af boligafgift                         |            | X                  |                |
| C3                          | <i>Opgørelser anvender interne fordelingstal</i> |            |                    |                |

|    |                                 |      |
|----|---------------------------------|------|
| D1 | <b>Foreningens stiftelsesår</b> | 1982 |
| D2 | <b>Ejendommens opførelsesår</b> | 1899 |

| Hæftelser |   |                 |
|-----------|---|-----------------|
| E1        | Hæfter andelshaver for mere end det, der er betalt for andelen? | Nej             |
| F1        | <b>Anvendt vurderingsprincip</b>                                | Valuarvurdering |

|    |  | <u>Kr.</u> | <u>Kr. m<sup>2</sup></u> |
|----|--|------------|--------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 28.373.616 | 14.187                   |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                  | 0          | 0                        |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi                  | 0%         |                          |

**12 Nøgleoplysninger og nøgletal, fortsat****Eventualforpligtelser**

|    |   |     |
|----|---|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?   | Nej |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jfr. Lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | Nej |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul på foreningens ejendom?   | Nej |

**2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed**

|    | <u>Kr. /m<sup>2</sup> p.a.</u>                                       |     |
|----|--|-----|
| H1 | Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup>               | 453 |
| H1 | Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel m <sup>2</sup>            | 370 |
| H2 | Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> | 403 |
| H3 | Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup>                    | 335 |

|   | <u>2012/13</u>                                       | <u>2013/14</u> | <u>2014/15</u> |    |
|---|--|----------------|----------------|----|
| J | Årets overskud (før afdrag) pr. andelsm <sup>2</sup> | 27             | 81             | 82 |

|    | <u>Kr. /m<sup>2</sup> andel</u> |        |
|----|---------------------------------|--------|
| K1 | Andelsværdi                     | 12.056 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver        | 7.587  |
| K3 | Teknisk andelsværdi             | 19.644 |

**3 Byggeteknik og vedligeholdelse**

|    | <u>2012/13</u>   | <u>2013/14</u> | <u>2014/15</u> |   |
|----|--|----------------|----------------|---|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende<br>kr./m <sup>2</sup>                     | 97             | 25             | 5 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning<br>og renovering, kr./m <sup>2</sup> | 0              | 6              | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt<br>kr./m <sup>2</sup>                        | 97             | 31             | 5 |

**4 Finansielle forhold**

|   |  |     |
|---|--|-----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 73% |
|---|--|-----|

|   | <u>2012/13</u>                        | <u>2013/14</u> | <u>2014/15</u> |    |
|---|---------------------------------------|----------------|----------------|----|
| R | Årets afdrag pr. andelsm <sup>2</sup> | 84             | 87             | 89 |

I henhold til lov nr. 652 af 2. juli 2001 om andelsboligforeninger, § 6, stk. 5 kan den regnskabsmæssige værdi af andelen i overensstemmelse med § 5, stk. 2, litra b beregnes således:

|  |                         |                    |
|--|-------------------------|--------------------|
| Andelskapital, 21. stk. á kr. 1.000                              |                         | <u>21.000</u>      |
| <b>Egenkapital ifølge balance pr. 31. januar 2015</b>            |                         | <b>22.453.982</b>  |
| Regulering, prioritetsgæld:                                      |                         |                    |
| Bogført værdi  | 7.648.354               |                    |
| Kursværdi  | <u>-7.713.431</u>       | <u>-65.077</u>     |
|  |                         | 22.388.905         |
| Bestyrelsen foreslår, at der til opsat vedligeholdelse hensættes |                         | <u>0</u>           |
| Reguleret egenkapital  |                         | <u>22.388.905</u>  |
| Andelsværdi pr. lejlighed:                                       | <u>22.388.905</u><br>21 | = <u>1.066.138</u> |

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel fra Scheel & Co. den 14. april 2015.

**Denne andelsværdi er gældende indtil den 14. oktober 2016 svarende til 18 måneder efter vurderingsdatoen den 14. april 2015.**

En kendelse fra Landsskatteretten den 25. november 2002 betyder, at foreningens fortjeneste ved salg af den sidste udlejede lejlighed skal beskattes med tillæg af fortjenester ved salg af samtlige udlejede lejligheder siden den 18. maj 1994 (opgjort til nutidsværdi).

Foreningen bør derfor, forinden et eventuelt salg af sidste lejemål, opgøre skattebyrden ved et sådant salg.

|   |                |
|---|----------------|
| Andelsværdi pr. 31. januar 2014                               | <u>838.694</u> |
| ifølge ordinær generalforsamlingsbeslutning den 19. maj 2014. |                |

|   |               |              |                   |
|---|---------------|--------------|-------------------|
| Kassebeholdning                           |               | 346          |                   |
| Bankbeholdninger                          |               | 2.211.471    |                   |
| Varmeregnskaber, tidligere år ej afregnet |               | 6.142        |                   |
| Vandregnskab, tidligere år ej afregnet    |               | 140          |                   |
| Vandregnskab 2014/15                      |               | <u>3.656</u> |                   |
|   |               |              | 2.221.755         |
| Skyldige omkostninger                     | 140.934       |              |                   |
| Indfrielse af prioritetsgæld 11.02.2015   | 1.597.722     |              |                   |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse      | 1.867         |              |                   |
| Varmeregnskab 2014/15                     | <u>12.948</u> |              | <u>-1.753.472</u> |
|   |               |              | <u>468.283</u>    |

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9**

Vi har opstillet skatteopgørelsen for Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9 for indkomståret 2014 på grundlag af foreningens årsregnskab for 2014/15 og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Skatteopgørelsen omfatter opgørelse af skattepligtig indkomst.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere skatteopgørelsen efter gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Skatteopgørelsen samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af skatteopgørelsen, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille skatteopgørelsen. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt skatteopgørelsen er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Som anført i skatteopgørelsen er denne udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning med henblik på foreningens overholdelse af lovgivningen. Skatteopgørelsen er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

København, den 30. april 2015  
Revisionsfirmaet Benny Jensen ApS



Benny Jensen  
statsautoriseret revisor

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST  
FOR INDKOMSTÅRET 2014

18

|   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| Lejeindtægter                           |   | 54.192                |
| Udgifter ifølge resultatopgørelse       | 441.257                                   |                       |
| Bredbånd:                               |   |                       |
| Afskrivning, 5% af kr. 192.973, 7. rate | 9.649                                     |                       |
| Renteindtægter                          | -885                                      |                       |
| Renteudgifter                           | 281.113                                   |                       |
| Badeklub                                | -7.080                                    |                       |
| Vaskeriindtægter                        | -15.973                                   |                       |
| Udgifter i alt                          | <u>708.080</u>                            |                       |
| Andel i udgifter:                       | $\frac{708.080 \times 54.192}{862.165} =$ | <u>-44.507</u>        |
| Fremført fra tidligere år               |   | 9.685                 |
|   |   | <u>-9.685</u>         |
| Skattepligtig indkomst                  |   | <u><u>0</u></u>       |
| Skat heraf andrager                     | 24,5%                                     | 0                     |
| + rentetillæg                           | 4,6%                                      | <u>0</u>              |
|   |   | <u><u>0</u></u>       |
| Fremført underskudssaldo:               |   |                       |
| Primosaldo                              |   | 251.631               |
| Anvendt                                 |   | <u>-9.685</u>         |
| Til fremførsel, ultimo                  |   | <u><u>241.946</u></u> |