

**A/B Kongovej 17-21**  
**CVR-nr. 21 12 94 10**

**Årsrapport 2014**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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	10
Note, nøgleoplysninger	15
Note, værdiansættelse af andele	20
Likviditetsoversigt for perioden 01.01. - 31.12.2015	22

## **Foreningsoplysninger**

### **Forening**

A/B Kongovej 17-21  
Kongovej 17-21  
2300 København S  
CVR-nr. 21 12 94 10

### **Bestyrelse**

Per Ravn Jensen, formand  
Martin Pehrson  
Anders Bülov  
Marianne Svensson

### **Administrator**

By & Bolig Administration A/S  
Nørrebrogade 34, 1.  
2200 København N  
Telefon 35 35 75 03  
Fax 35 35 75 13

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 15.4.15

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for A/B Kongovej 17-21.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 26.03.2015

### **Administrator**

By & Bolig Administration A/S

### **Bestyrelse**

Per Ravn Jensen  
formand

Martin Pehrson

Anders Bülov

Marianne Svensson

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til andelshaverne i A/B Kongovej 17-21

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kongovej 17-21 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 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, og § 6, stk. 2 og 8 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, og § 6, stk. 2 og 8 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 26.03.2015

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Peter Z. Skanborg

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri 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, 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Ejendommen

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:

Inventar, driftsmateriel 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.

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

Der føres separat konto for kursreguleringen af prioritetsgælden til dagsværdier. "Kursreguleringsfond, prioritetsgæld"

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

##### Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til kursværdien på statusdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgletal

De i note 15 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.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes prgf. 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i prgf. 14.1, stk. A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for 2014

Realiseret 2013 kr.		Note	Realiseret 2014 kr.	Ikke revideret budget 2014 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.
544.548	Boligafgift, medlemmer		544.548	544.500	544.500
15.234	Vicevært, intern		15.677	15.400	15.700
20.120	Vaskeriindtægter		17.890	20.000	18.000
42.707	Antenneregnskab, indtægtsført		0	0	0
0	Øvrige indtægter		51	0	0
<b>622.609</b>	<b>Indtægter</b>		<b>578.166</b>	<b>579.900</b>	<b>578.200</b>
-160.756	Skatter og afgifter	1	-144.299	-166.200	-169.100
-19.086	Forsikringer		-19.611	-19.800	-20.000
-15.648	Belysning		-14.310	-16.000	-16.000
-25.617	Vicevært, fribolig inkl. varme og antenne		-26.019	-26.000	-27.000
-1.261	Renholdelse inkl. snerydning		-1.638	-3.000	-3.000
-72.729	Honorarer	2	-74.738	-70.400	-75.000
-10.051	Kontorhold og gebyrer mv.	3	-6.802	-9.900	-9.900
-5.234	ABF kontingent		-5.237	-5.400	-5.400
-2.004	Beboerarrangementer og møder		-3.888	-13.000	-10.000
-37.280	Reparation og vedligeholdelse	4	-285.270	-300.000	-230.000
-40.999	Afskrivninger, bolignet, port-telefon- og vaskerianlæg	7	-47.523	-43.700	-49.900
<b>-390.665</b>	<b>Omkostninger</b>		<b>-629.335</b>	<b>-673.400</b>	<b>-615.300</b>
<b>231.944</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-51.169</b>	<b>-93.500</b>	<b>-37.100</b>
245	Finansielle indtægter	5	0	0	0
-87.376	Finansielle omkostninger	6	-84.075	-84.100	-80.700
<b>144.813</b>	<b>Årets resultat</b>		<b>-135.244</b>	<b>-177.600</b>	<b>-117.800</b>
	Forslag til resultatdisponering:				
	<b>Overført til "Overført resultat mv."</b>				
80.302	Betalte prioritetsafdrag		83.074	83.100	85.900
-40.999	Regnskabsmæssige afskrivninger		-47.523	-43.700	-49.900
105.510	Overført restandel af årets resultat		-170.795	-217.000	-153.800
<b>144.813</b>	<b>Disponeret</b>		<b>-135.244</b>	<b>-177.600</b>	<b>-117.800</b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Ejendommen, matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København	7	20.200.000	20.200.000
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>20.200.000</u></b>	<b><u>20.200.000</u></b>
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	14.255
Andre tilgodehavender		21.265	7.129
Forudbetalte omkostninger		21.085	19.740
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>42.350</u></b>	<b><u>41.124</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	<b><u>950.533</u></b>	<b><u>1.178.442</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>992.883</u></b>	<b><u>1.219.566</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>21.192.883</u></u></b>	<b><u><u>21.419.566</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		39.330	39.330
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		-60.347	-46.182
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld		-66.921	-45.962
Overført resultat mv.		<u>19.132.518</u>	<u>19.267.762</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>9</b>	<b><u>19.044.580</u></b>	<b><u>19.214.948</u></b>
Prioritetsgæld	10	2.086.615	2.148.730
Varmeregnskab	11	37.338	28.613
Antenne-/internetregnskab	12	0	0
Skyldige omkostninger	13	21.800	27.275
Forudbetalt boligafgift mv.		<u>2.550</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.148.303</u></b>	<b><u>2.204.618</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>21.192.883</u></b>	<b><u>21.419.566</u></b>
Eventualforpligtelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

## Noter

<b>Realiseret 2013 kr.</b>		<b>Realiseret 2014 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2014 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2015 kr.</b>
	<b>1. Skatter og afgifter</b>			
39.913	Grundskyld	42.425	42.400	45.100
49.324	Skorstensfejning, renovation	52.714	52.800	53.000
71.519	Vandafgift	49.160	71.000	71.000
<b>160.756</b>		<b>144.299</b>	<b>166.200</b>	<b>169.100</b>
	<b>2. Honorarer</b>			
42.257	Administrationshonorar	42.582	42.600	35.000
0	Administration, ekstra	2.500	0	2.000
19.200	Revisorhonorar	19.800	19.800	20.400
3.500	Regnskabsmæssig assistance	2.000	0	2.000
7.772	Honorar, varmeregnskab	7.856	8.000	8.000
0	Andre honorarer	0	0	7.600
<b>72.729</b>		<b>74.738</b>	<b>70.400</b>	<b>75.000</b>
	<b>3. Kontorhold og gebyrer mv.</b>			
2.016	Telefon, kontor	2.016	2.200	2.200
2.820	Gebyrer, bank og giro mv.	2.816	3.500	3.500
0	Transport	0	400	400
868	Kontorartiker	0	1.500	1.500
960	Internetforbindelse, vaskeri	1.213	1.300	1.300
889	Blanketter, fotokopier og porto	757	1.000	1.000
2.498	Diverse	0	0	0
<b>10.051</b>		<b>6.802</b>	<b>9.900</b>	<b>9.900</b>

## Noter

<b>Realiseret 2013 kr.</b>		<b>Realiseret 2014 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2014 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2015 kr.</b>
<b>4. Reparation og vedligeholdelse</b>				
16.669	Blikkenslager	0		
0	Tømrer og snedker	16.968		
8.930	Varmeanlæg inkl. serviceabonn.	14.870		
1.261	Elektriker	6.092		
0	Kloak	3.667		
250	Låsesmed inkl. nøgler	3.954		
1.284	Murer	5.845		
4.880	Vaskeri	7.578		
0	Antenne- og internet	1.438		
2.773	Gartner	1.042		
0	Fællesarealer, inde	20.633		
1.233	Småanskaffelser og materialer	1.212		
<b>37.280</b>		<b>83.299</b>	<b>100.000</b>	<b>230.000</b>
0	Udskiftning af hoveddøre	201.971	200.000	0
<b>37.280</b>		<b>285.270</b>	<b>300.000</b>	<b>230.000</b>
<b>5. Finansielle indtægter</b>				
245	Renteindtægter, bank	0	0	0
<b>245</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>				
87.376	Prioritetsrenter	84.075	84.100	80.700
<b>87.376</b>		<b>84.075</b>	<b>84.100</b>	<b>80.700</b>

## Noter

	2014 kr.	2013 kr.
<b>7. Ejendommen, matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København</b>		
Bogført værdi primo, excl. bolignet og vaskeri	19.971.625	19.984.016
Årets tilgang, isolering etageadskillelse	0	48.400
	<b>19.971.625</b>	<b>20.032.416</b>
<b>Bolignet</b>		
Anskaffelsessum	<b>263.535</b>	<b>263.535</b>
Akk. afskrivninger, primo	-164.711	-138.357
Afskrivning, 10% af 263.535 kr.	-26.354	-26.354
Akk. afskrivninger, ultimo	<b>-191.065</b>	<b>-164.711</b>
<b>Bogført værdi, bolignet, ultimo</b>	<b>72.470</b>	<b>98.824</b>
<b>Porttelefonanlæg, anskaffet i 2014</b>		
Tilgang i 2014, anskaffelsessum	<b>61.688</b>	<b>0</b>
Akk. afskrivninger, primo	0	0
Afskrivning, 10% af 61.688 kr. 1. år (7,5 mdr.)	-3.855	0
Akk. afskrivninger, ultimo	<b>-3.855</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi, porttelefonanlæg, ultimo</b>	<b>57.833</b>	<b>0</b>
<b>Vaskerianlæg</b>		
Tilgang i 2010, anskaffelsessum	<b>119.745</b>	<b>119.745</b>
Akk. afskrivninger, primo	-40.914	-28.939
Afskrivning, 10% af 119.745 kr.	-11.975	-11.975
Akk. afskrivninger, ultimo	<b>-52.889</b>	<b>-40.914</b>
<b>Bogført værdi, vaskerianlæg, ultimo</b>	<b>66.856</b>	<b>78.831</b>
<b>Betalingsanlæg, vaskeri</b>		
Tilgang i 2013, anskaffelsessum	<b>53.390</b>	<b>53.390</b>
Akk. afskrivninger, primo	-2.670	0
Afskrivning, 10% af 53.390 kr.	-5.339	-2.670
Akk. afskrivninger, ultimo	<b>-8.009</b>	<b>-2.670</b>
<b>Bogført værdi, betalingsanlæg, vaskeri, ultimo</b>	<b>45.381</b>	<b>50.720</b>

## Noter

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.		
<b>7. Ejendommen, matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København</b>				
Saldo overført fra side 12	20.214.165	20.260.791		
Regulering til dagsværdi	-14.165	-60.791		
<b>Ejendommens værdi pr. 01.10.2012 ifølge seneste offentlige vurdering</b>	<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>		
<b>Offentlig almindelig vurdering 01.10.2012</b>	<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>		
<b>Heraf grundværdi</b>	<u>2.259.600</u>	<u>2.259.600</u>		
<b>8. Likvide beholdninger</b>				
Nordea, kontonr. 101 909	929.006	1.174.826		
Nykredit Bank, kontonr. 5471 7040166	20.027	2.116		
Udlægskasse, formand	1.500	1.500		
	<u>950.533</u>	<u>1.178.442</u>		
	<b>Andels- indskud</b>	<b>Reserve for opskrivning af ejendommen</b>	<b>Kursregu- leringsfond, prioritetgæld</b>	<b>Overført resultat mv.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>9. Egenkapital</b>				
Saldo pr. 01.01.2014	39.330	-46.182	-45.962	19.267.762
Regulering til dagsværdi		-14.165		0
Kursregulering, prioritetgæld			-20.959	0
Betalte prioritetsafdrag				83.074
Regnskabsmæssige afskrivninger				-47.523
Restandel af årets resultat				-170.795
	<u>39.330</u>	<u>-60.347</u>	<u>-66.921</u>	<u>19.132.518</u>
			<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<b>Egenkapital i alt</b>			<u>19.044.580</u>	<u>19.214.948</u>
	<b>Hovedstol</b>	<b>Renter</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>10. Prioritetgæld</b>				
Nykredit, 3,0% kontantlån	1) 2.222.000	84.075	2.040.652	2.086.615
		<u>84.075</u>	<u>2.040.652</u>	<u>2.086.615</u>

## Noter

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<b>10. Prioritetsgæld</b>		
<b>Opdeling af lån</b>		
Langfristet del	1.954.752	2.019.667
Kortfristet del (næste års afdrag)	85.900	83.100
	<u>2.040.652</u>	<u>2.102.767</u>

1) Kontantlån, konvertibelt, effektiv rente 3,4080%, restløbetid 19 3/4 år.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<b>11. Varmeregnskab</b>		
Varmeforbrug	140.501	146.427
Indbetalt a conto	-173.839	-173.040
Indbetalt varme a conto, handler	-4.000	-2.000
	<u>-37.338</u>	<u>-28.613</u>
<b>12. Antenne-/internetregnskab</b>		
Saldo primo	0	-32.267
Afskrivning, bolignet	26.354	26.354
Indbetalt a conto	0	-10.440
	<u>26.354</u>	<u>-16.353</u>
Overført til resultatopgørelsen excl. afskrivninger	0	42.707
Overført til resultatopgørelsen iht. generalforsamlingsbeslutning	-26.354	-26.354
	<u>0</u>	<u>0</u>

Generalforsamlingen traf den 18. april 2013 beslutning om, at alle udgifter vedrørende foreningens antenneanlæg, der afholdtes af foreningen og medlemmers bidrag skulle ophøre pr. 01.06.2013.

## 13. Skyldige omkostninger

Revision og regnskabsmæssig assistance	21.800	22.700
Kuben Management	0	4.525
Udlæg, bestyrelse	0	50
	<u>21.800</u>	<u>27.275</u>

## 14. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen kautionerer for medlemmernes indskudslån.

## Note, nøgleoplysninger

### 15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Kongovej 17-21 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. 1539 af 16. december 2013 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	23	1.518
B2	Erhvervsandele		
	<b>Andelskvadratmeter i alt</b>		<b>1.518</b>
B3	Boliglejemål (fribolig, vicevært)	1	66
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	<b>I alt</b>	<b>24</b>	<b>1.584</b>

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

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår:	1966
D2	Ejendommens opførelsesår:	1936

## Note, nøgleoplysninger

### 15. Nøgleoplysninger, 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	20.363.478	12.856

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2014 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	808.058	510

Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	4

## Note, nøgleoplysninger

### 15. Nøgleoplysninger, 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)	45.379	x 12	/1.518	359
H2	Erhvervslejeindtægt		x 12	/1.518	
H3	Boliglejeindtægt	1.306	x 12	/1.518	10

	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)	7	95	-89

## Note, nøgleoplysninger

### 15. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.121	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	761	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.882	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. 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. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	36	24	180
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	36	24	180

	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)	89

## Note, nøgleoplysninger

### 15. Nøgleoplysninger, 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)	40	53	55

#### 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	13.307	12.753
Valuarvurdering		
Anskaffelsessum (kostpris)		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	761	729
Foreslået andelsværdi	12.121	11.616
Reserver uden for andelsværdi	532	510

	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	359
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	238
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	36
Øvrige omkostninger	43
Finansielle poster, netto	11
Afdrag	10
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	94
---	----

## Note, værdiansættelse af andele

### 16. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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.

**Beregning efter litra a kan ikke foretages, idet anskaffelsessummen på ejendommen ikke er oplyst.**

**Beregning efter litra b kan ikke foretages, idet der ikke er indhentet valuarvurdering.**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:

## Note, værdiansættelse af andele

### 16. Beregning af andelsværdi, fortsat

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering</b>		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	19.044.580	19.214.948
<b>Regulering, ejendommens værdi:</b>		
Ejendommens bogførte værdi	-20.200.000	-20.200.000
Ejendommens værdi ifølge offentlige vurdering pr. 01.10.2012	20.200.000	20.200.000
Tilgang efter vurdering	<u>163.478</u>	<u>101.790</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer</b>	<b>19.208.058</b>	<b>19.316.738</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen</b>	<u>-808.058</u>	<u>-2.066.738</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>	<b>18.400.000</b>	<b>17.250.000</b>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andel opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	= 18.400.000	17.250.000
Andele	23	23
<b>Værdi pr. andel</b>	<b>800.000</b>	<b>750.000</b>

Den offentlige vurdering må antages at være følsom overfor renteudsving.

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

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andel fastsættes til 750.000 kr.

På den ordinære generalforsamling den 19. marts 2014 blev værdien pr. andel fastsat til 750.000 kr.

**Likviditetsoversigt for perioden 01.01. - 31.12.2015**

	<b>Ikke revideret budget 2015 kr.</b>
Budgetteret resultat	-117.800
Afskrivninger, tilbageført	49.900
Prioritetsafdrag	-85.900
	<b>-153.800</b>
<b>Indbetalinger</b>	
Andre tilgodehavender	21.265
<b>Udbetalinger</b>	
Forskydning, skyldige omkostninger	-2.000
<b>Årets likviditetsforskydning</b>	<b>-134.535</b>
Likvide beholdninger pr. 31.12.2014	950.533
<b>Forventede likvide beholdninger pr. 31.12.2015</b>	<b>815.998</b>

# 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

17-04-2015 kl. 13:42:44 UTC

NEM ID 

## Per Ravn Jensen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-515590111826

IP: 87.72.227.10

18-04-2015 kl. 18:38:56 UTC

NEM ID 

## Martin Høy Pehrson

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-341112743614

IP: 87.72.227.17

19-04-2015 kl. 05:40:42 UTC

NEM ID 

## Marianne Elisabeth Svensson

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-235552455199

IP: 87.72.227.5

20-04-2015 kl. 06:09:10 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WJZDW-NLF3V-EMH57-1LJO-ZOK6H-EUKQO

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>