



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

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

**A/B PETER FABERS GADE 5-19**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den / 2014**

**Vedtaget andelskrone**

---

**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Hoved- og nøgletal.....</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-19
Andelskroneberegning.....	17-19
<b>Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2014.....</b>	<b>20</b>

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

A/B Peter Fabers Gade 5-19  
Peter Fabers Gade 5-19  
2200 København N

Ejendom: Matr. nr: 3004-3008 Udenbys Klædebo Kvarter, København

CVR-nr.: 21 56 93 13

Stiftet: 1964

Hjemsted: Københavns Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bygningsår: 1899

**Bestyrelse**

Søren Juul Nielsen, formand  
Bjarke Brandt Hansen  
Benjamin Ahmt  
Mia Ravn Bach  
Astrid Bruun

**Administrator**

Ejendomsadministrationen Andelsbo  
Dronning Olgas Vej 37  
2000 Frederiksberg  
Telefon 38 16 11 25

**Revision**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V  
Tlf. 39 15 52 00  
Ledende revisor: Jørgen Lund

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Andelsbøtignforeningen Peter Fabers Gade 5-19.

Årsrapporten aftægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

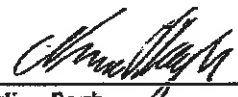
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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 13. februar 2014

Administrator:

  
\_\_\_\_\_  
Nina Pagh  
Ejendomsadministrationen  
Andelsbo


Bestyrelse:

  
\_\_\_\_\_  
Søren Juul Nielsen  
Formand

  
\_\_\_\_\_  
Birke Brandt Hansen

  
\_\_\_\_\_  
Benjamin Ahmt

  
\_\_\_\_\_  
Mia Ravn Bach

  
\_\_\_\_\_  
Astrid Bruun

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER*****Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19.***

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af forenings aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om hoved- og nøgletal**

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

København, den 13. februar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Morten Kenhof  
Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	72	5.349,60
Erhvervslejligheder.....	1	91,30
	<b>73</b>	<b>5.440,90</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		1.546,00
<b>Nøgletal</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.880	18.563
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-1.546	
Foreslået andelsværdi.....	12.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	5.287	
		<b>kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		576
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> erhverv.....		421
<b>Omkostninger m.v. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		17%
Øvrige omkostninger.....		42%
Finansielle poster, netto.....		16%
Afdrag.....		25%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2009 = index 100).....	100	100	100	100	100
Andelskrone.....	12.000	11.752	11.752	11.752	11.752
Vedtaget på generalforsamlingen.....		11.752	11.752	11.752	11.752

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

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

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

### Omkostninger

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

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Bygninger værdiansættes til dagsværdi svarende til offentlig vurdering. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid
Vaskeri.....	10 år

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

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

**Egenkapital**

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

"Øvrige reserver" indeholder akkumuleret resultat m.v.

"Afdragskonto" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

**Gældsforpligtelser**

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

**Andelskroneopgørelse**

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



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

	Note	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 tkr.	(ej revideret) Budget 2013 kr.
Boligafgift.....		3.083.395	3.083	3.083.000
Erhvervsleje.....		38.471	36	35.000
Leje kælder/loft.....		1.250	0	0
Vaskeriets drift (netto).....	1	13.962	8	1.000
Gebyrer mv. ( heraf kr.9.711 vedr. Saucants bo)		18.038	13	3.000
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>3.155.116</b>	<b>3.140</b>	<b>3.122.000</b>
Offentlige afgifter.....	2	-586.922	-491	-510.000
Forsikringer og kontingenter.....	3	-120.934	-112	-120.000
Elafgift.....	4	-20.604	-6	-40.000
Vicevært og renholdelse.....	5	-155.584	-165	-160.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-462.274	-244	-400.000
Administrationsudgifter.....	7	-253.870	-316	-300.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>1.600.188</b>	<b>1.334</b>	<b>1.530.000</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>1.554.928</b>	<b>1.806</b>	<b>1.592.000</b>
Finansielle indtægter.....		4.537	1	1.000
Finansielle omkostninger.....	9	-419.441	-468	-425.000
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-414.904</b>	<b>-467</b>	<b>-424.000</b>
<b>RESULTAT FØR AFDRAG OG HENSÆTTELSER..</b>		<b>1.140.024</b>	<b>1.339</b>	<b>1.168.000</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....		-687.461	-670	-685.000
Hensættelse til fremtidig maling af vinduer.....		-125.000	-125	-125.000
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>327.563</b>	<b>544</b>	<b>358.000</b>
Overført resultat, Hensættelse til større arbejder jf. generalforsamlingsbeslutning.....		-327.563	-544	-358.000
<b>I ALT.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Ejendommen.....	10	101.000.000	95.000
Vaskeri.....	11	0	10
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>101.000.000</b>	<b>95.010</b>
Varmeregnskab 2013/14.....	12	95.409	58
Øvrige tilgodehavender.....		9.608	25
Tilgodehavende byfornyelsestilskud.....		0	5
Tilgodehavende tidligere administrator.....		0	100
Diverse udlæg andelshavere.....		18.946	23
Tilgodehavender.....		<b>123.963</b>	<b>211</b>
Likvider.....	13	1.661.579	1.133
Likvide beholdninger.....		<b>1.661.579</b>	<b>1.133</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.785.542</b>	<b>1.344</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>102.785.542</b>	<b>96.354</b>
<b>PASSIVER</b>			
Afdragskonto.....	14	16.128.771	15.441
Opskrivningsfond.....	15	73.109.913	67.110
Øvrige reserver.....	16	2.245.157	2.245
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>91.483.841</b>	<b>84.796</b>
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....	17	375.000	250
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....	18	871.318	544
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>92.730.159</b>	<b>85.590</b>
Prioritetsgæld.....	19	9.919.831	10.607
Langfristede gældsforpligtelser.....		<b>9.919.831</b>	<b>10.607</b>
Skyldige omkostninger.....	20	118.098	142
Deposita.....		15.000	15
Forudbetalt boligafgift.....		1.829	0
Mellemregning administrator.....		625	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>135.552</b>	<b>157</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.055.383</b>	<b>10.764</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>102.785.542</b>	<b>96.354</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Udskudt skat	22		
Nøgleoplysninger	23		
Andelskroneberegning	24		

## NOTER

			Note
<b>Vaskeriets drift (netto)</b>			<b>1</b>
Salg af vaskemønter.....	80.321	71	
El.....	-16.647	-16	
Afskrivninger.....	-10.161	-10	
Varme.....	-23.938	-25	
Reparationer.....	-15.613	-12	
	<b>13.962</b>	<b>8</b>	
<b>Offentlige afgifter</b>			<b>2</b>
Ejendomsskat.....	198.914	186	
Renovation.....	176.761	159	
Vandafgift.....	211.247	146	
	<b>586.922</b>	<b>491</b>	
<b>Forsikringer og kontingenter</b>			<b>3</b>
Bygningsforsikring.....	116.098	107	
Arbejdsskadeforsikring.....	2.749	3	
Glasforsikring.....	2.087	2	
	<b>120.934</b>	<b>112</b>	
<b>Elafgift</b>			<b>4</b>
El.....	20.604	6	
	<b>20.604</b>	<b>6</b>	
<b>Vicevært og renholdelse</b>			<b>5</b>
Vicevært incl. sociale bidrag.....	46.969	42	
Grøn gårdmand.....	27.040	26	
Trappevask.....	74.250	84	
Snerydning og saltning.....	7.325	13	
	<b>155.584</b>	<b>165</b>	

## NOTER

			Note
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>6</b>
Blikkenslager.....	37.540	62	
Tømrer og snedker.....	26.527	12	
Elektriker.....	44.222	-14	
Nyt dørtелефonanlæg.....	102.359	0	
Låseservice.....	8.838	3	
Kloak mv. (rotter og nedløbsbrønd).....	88.786	0	
Ingeniør m.v.....	16.227	30	
Materialer og småanskaffelser.....	1.820	14	
Cykelskur.....	34.438	78	
Arbejdsweekender (netto).....	12.513	1	
Glarmester.....	38.035	19	
Ny loftsudvidelse.....	0	39	
Mangelsafhjælpning(incl. forlig rådgiver).....	50.969	0	
	<b>462.274</b>	<b>244</b>	
<b>Administrationsudgifter</b>			<b>7</b>
Administration.....	158.986	156	
Kontorartikler(incl. printer).....	8.398	4	
Revision.....	24.000	26	
Bestyrelseshonorar.....	35.400	35	
Mødeudgifter m.v.....	7.908	7	
Varmeregnskab.....	7.000	7	
Gebyrer.....	5.343	4	
Internet bestyrelse.....	2.265	2	
Varmeudgift bestyrelseslokaler.....	4.570	5	
Havegodtgørelse.....	0	2	
Låneomkostninger, låneomlægning.....	0	23	
Bestyrelseshonorar byggesag.....	0	45	
	<b>253.870</b>	<b>316</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>8</b>
Bankrenter.....	-4.537	-1	
	<b>-4.537</b>	<b>-1</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>9</b>
Prioritetsgæld.....	419.441	468	
	<b>419.441</b>	<b>468</b>	
<b>Ejendommen</b>			<b>10</b>
Saldo primo.....	95.000.000	95.000	
Regulering til offentlig vurdering.....	6.000.000	0	
	<b>101.000.000</b>	<b>95.000</b>	

## NOTER

			Note
<b>Vaskeri</b>			<b>11</b>
Saldo primo .....	10.161	20	
Årets afskrivninger.....	-10.161	-10	
	<b>0</b>	<b>10</b>	
<b>Varmeregnskab 2012/13</b>			<b>12</b>
Afholdt udgifter .....	522.318	483	
Aconto indbetaling.....	-426.909	-425	
	<b>95.409</b>	<b>58</b>	
<b>Likvider</b>			<b>13</b>
Nykredit Bank.....	1.057.042	1.133	
FIH Bank.....	604.537	0	
	<b>1.661.579</b>	<b>1.133</b>	
<b>Afdragskonto</b>			<b>14</b>
Saldo primo.....	15.441.310	14.771	
Årets afdrag.....	687.461	670	
	<b>16.128.771</b>	<b>15.441</b>	
<b>Opskrivningsfond</b>			<b>15</b>
Saldo primo.....	67.109.913	67.110	
Regulering til offentlig ejendomsvurdering.....	6.000.000	0	
	<b>73.109.913</b>	<b>67.110</b>	
<b>Øvrige reserver</b>			<b>16</b>
Saldo primo.....	2.245.157	2.245	
Årets resultat.....	0	0	
	<b>2.245.157</b>	<b>2.245</b>	
<b>Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)</b>			<b>17</b>
Saldo primo.....	250.000	0	
Årets hensættelse.....	125.000	250	
	<b>375.000</b>	<b>250</b>	
<b>Andre reserver (hensættelse til større arbejder)</b>			<b>18</b>
Saldo primo.....	543.755	0	
Årets hensættelse(årets overskud).....	327.563	544	
	<b>871.318</b>	<b>544</b>	

## NOTER

## Note

## Prioritetsgæld

19

	Rest- løbetid	Afdrag 2013	Renter 2013	Restgæld pr. 31/12-13	Kursværdi pr. 31/12-13
3% Nykredit opr. kr. 4.911.000 .	12 1/4 år	270.909	178.991	4.127.654	4.262.250
3% Nykredit opr. kr. 6.511.000 .	11 1/2 år	416.552	240.450	5.792.177	5.908.803
		<b>687.461</b>	<b>419.441</b>	<b>9.919.831</b>	<b>10.171.053</b>

Begge ovenstående lån er kontante annuitetslån.

## Skyldige omkostninger

20

Revision og regnskabsudarbejdelse.....	27.500	26
Vurderingshonorar.....	18.500	11
Skyldigt bestyrelseshonorar.....	35.400	0
Diverse.....	1.610	0
A-skat mm.....	0	10
Halcon.....	6.188	6
A-Z service.....	3.900	11
Trudsøe Byg.....	0	77
Flytteafregninger.....	25.000	1
	<b>118.098</b>	<b>142</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

21

Der er udstedt ejerpantebrev stort kr. 4.500.000, som ligger til sikkerhed for lån i bank. Andelsboligforeningen kationer for to andelshavers lån i forbindelse med køb af andelslejlighed, i alt kr. 132.006 (maksimum).

## Udskudt skat

22

Landsskatteretten har afsagt kendelse om, at der udløses beskatning ved ændret anvendelse af den sidste lejlighed i foreningen, der har været udlejet til ikke-medlem, og som overgår til at blive benyttet af et medlem på andelsbaisis. Beskatningen vil ifølge landsskatteretten i givet fald omfatte alle de lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået til ændret anvendelse.

Da foreningen ikke har solgt udlejede lejligheder efter 19. maj 1994, er foreningen alene skattepligtig ved salg af sidste erhvervslejemål og ophør af skattepligtig virksomhed. Foreningen har sidst solgt lejlighed i 1991.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

23

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	72	5.350
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	1	91
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	I alt	73	5.441

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Fordelingsnøglen kendes ikke				

D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1899

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
E2		X
	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
		Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		101.000.000	18.563
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		28.283.737	5.198
	%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		28,00%	

## NOTER

## Nøgleoplysninger (fortsat)

23

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift	576
H2	Erhvervslejeindtægter	421
H3	Boliglejeindtægter	0

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	174	227	190

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	12.000
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.539
K3	Teknisk andelsværdi	13.539

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	80	45	85
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	80	45	85



## NOTER

Nøgleoplysninger (fortsat)

23

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90,08%		
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	124	125	129

## NOTER

## Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

24

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 91.483.841

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

1. Anskaffelsesprisen.....	0
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	101.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2012 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2013 (ekskl. andre reserver).....	91.483.841	
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2012.....	101.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>101.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	10.171.053	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>9.919.831</u>	-251.222
Reserveret til eventuelle udsving i formue		-27.037.419
Foreningens formue pr. 31. december 2013.....		<b>64.195.200</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige fordelingstal med andelskronen pr. m<sup>2</sup>.

$$\frac{64.195.200}{12.000} = 5.349,60 \text{ m}^2 \text{ (11.751,60 m}^2 \text{ pr. 31/12 2012)}$$

## NOTER

Note

## Andelsværdi

24

	Fordelingstal Andelshavere	Fordelingstal Andre	Andelsværdi 31/12-2013	Andelsværdi 31/12-2012
Nr. 1: 5, st. tv.....	98,50		1.182.000	1.157.533
Nr. 2: 5, st. th.....		38,30	0	0
Nr. 3: 5, 1. tv.....	84,70		1.016.400	995.361
Nr. 4: 5, 1. th.....	82,90		994.800	974.208
Nr. 5: 5, 2. tv.....	84,70		1.016.400	995.361
Nr. 6: 5, 2. th.....	82,90		994.800	974.208
Nr. 7: 5, 3. tv.....	84,70		1.016.400	995.361
Nr. 8: 5, 3. th.....	82,90		994.800	974.208
Nr. 9: 5, 4. tv.....	141,80		1.701.600	1.666.377
Nr. 10: 5, 4. th.....	140,30		1.683.600	1.648.749
Nr. 11: 7, st. tv.....	139,70		1.676.400	1.641.699
Nr. 13: 7, 1. tv.....	84,70		1.016.400	995.361
Nr. 14: 7, 1. th.....	82,30		987.600	967.157
Nr. 15: 7, 2. tv.....	84,70		1.016.400	995.361
Nr. 16: 7, 2. th.....	82,30		987.600	967.157
Nr. 17: 7, 3. tv.....	84,70		1.016.400	995.361
Nr. 18: 7, 3. th.....	82,30		987.600	967.157
Nr. 19: 7, 4. tv.....	142,20		1.706.400	1.671.078
Nr. 20: 7, 4. th.....	82,30		987.600	967.157
Nr. 21: 9, st. tv. (Vaskeri).....		43,60	0	0
Nr. 23: 9, 1. tv.....	67,60		811.200	794.403
Nr. 24: 9, 1. th.....	70,90		850.800	833.188
Nr. 25: 9, 2. tv.....	67,60		811.200	794.403
Nr. 26: 9, 2. th.....	70,90		850.800	833.188
Nr. 27: 9, 3. tv.....	67,60		811.200	794.403
Nr. 28: 9, 3. th.....	70,90		850.800	833.188
Nr. 29: 9, 4. tv.....	115,90		1.390.800	1.362.010
Nr. 30: 9, 4. th.....	116,60		1.399.200	1.370.237
Nr. 31: 11, st. tv.....		91,30	0	0
Nr. 32: 11, st. th.....	75,70		908.400	889.596
Nr. 33: 11, 1. tv.....	70,90		850.800	833.188
Nr. 34: 11, 1. th.....	66,90		802.800	786.182
Nr. 35: 11, 2. tv.....	70,90		850.800	833.188
Nr. 36: 11, 2. th.....	66,90		802.800	786.182
Nr. 37: 11, 3. tv.....	70,90		850.800	833.188
Nr. 38: 11, 3. th.....	66,90		802.800	786.182
Nr. 39: 11, 4. tv.....	116,60		1.399.200	1.370.237
Nr. 40: 11, 4. th.....	115,20		1.382.400	1.353.784
Nr. 41: 13, st. tv.....	53,40		640.800	627.535
Nr. 43: 13, 1. tv.....	51,60		619.200	606.383
Nr. 44: 13, 1. th.....	51,60		619.200	606.383
Nr. 45: 13, 2. tv.....	103,20		1.238.400	1.212.765
Nr. 47: 13, 3. tv.....	51,60		619.200	606.383
Nr. 48: 13, 3. th.....	51,60		619.200	606.383
Nr. 49: 13, 4. tv.....	86,80		1.041.600	1.020.039
Nr. 50: 13, 4. th.....	86,00		1.032.000	1.010.638
Nr. 51: 15, st. tv.....	47,60		571.200	559.376
Nr. 81: 15, st. tv.....		24,00	0	0
Nr. 52: 15, st. th.....	51,60		619.200	606.383
Nr. 53: 15, 1. tv.....	51,60		619.200	606.383
Nr. 54: 15, 1. th.....	51,60		619.200	606.383



Nr. 55: 15, 2. tv.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 56: 15, 2. th.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 57: 15, 3. tv.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 58: 15, 3. th.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 59: 15, 4. tv.....	86,00	1.032.000	1.010.638
Nr. 60: 15, 4. th. ....	86,80	1.041.600	1.020.039
Nr. 61: 17, st. tv.....	53,40	640.800	627.535
Nr. 63: 17, 1. tv.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 64: 17, 1. th.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 65: 17, 2. tv.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 66: 17, 2. th.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 67: 17, 3. tv. ....	51,60	619.200	606.383
Nr. 68: 17, 3. th. ....	51,60	619.200	606.383
Nr. 69: 17, 4. tv.....	86,70	1.040.400	1.018.864
Nr. 70: 17, 4. th.....	86,00	1.032.000	1.010.638
Nr. 71: 19, st. tv.....	80,20	962.400	942.478
Nr. 72: 19, st. th.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 73: 19, 1. tv.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 74: 19, 1. th.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 75: 19, 2. tv.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 76: 19, 2. th.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 77: 19, 3. tv.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 78: 19, 3. th.....	51,60	619.200	606.383
Nr. 79: 19, 4. tv. ....	86,00	1.032.000	1.010.638
Nr. 80: 19, 4. th.....	51,60	619.200	606.383
	<b>5.349,60</b>	<b>197,20</b>	<b>64.195.200</b>
			<b>62.866.359</b>

**DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014**

	(ej revideret) Budget 2014 kr.	Regnskab 2013 kr.
Boligafgift.....	3.085.800	3.083.395
Erhvervsleje.....	40.100	38.471
Leje kælder.....	0	1.250
Vaskerits drift (netto).....	10.000	13.962
Gebyrer mv.....	4.000	18.038
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>3.139.900</b>	<b>3.155.116</b>
Offentlige afgifter.....	-535.000	-586.922
Forsikringer og kontingenter.....	-125.000	-120.934
Elafgift.....	-30.000	-20.604
Vicevært og renholdelse.....	-170.000	-155.584
Reparationer og vedligeholdelse.....	-750.000	-462.274
Administrationudgifter.....	-265.000	-253.870
Finansielle indtægter.....	1.000	4.537
Andre finansielle omkostninger.....	-391.000	-419.441
Afdrag på prioritetsgæld.....	-712.000	-687.461
Hensættelse til fremtidig maling af vinduer.....	-125.000	-125.000
Hensættelse til større arbejder.....	-37.900	0
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>3.139.900</b>	<b>2.827.553</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>0</b>	<b>327.563</b>
<b>LIKVIDITETSBUDET PR. 31/12 2014</b>		
Likviditetsreserve 1/1 2014.....	1.661.600	
Resultat ifølge budget.....	0	
Tilbageført hensættelser.....	162.900	
Indbetaling tilgodehavender.....	105.000	
Udbetaling til kreditorer mv.....	-85.200	
<b>LIKVIDITETSRESERVE PR. 31/12 2014.....</b>	<b>1.844.300</b>	