



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

2014

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 11/4 2015**

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Hoved- og nøgletal	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12-20
Andelskroneberegning	16-17
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2015	21

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 Nicolai Bloch Linde 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

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for A/B Peter Fabers Gade 5-19.

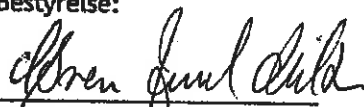
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. februar 2015

Bestyrelse:


Søren Juul Nielsen
Formand


Bjarke Brandt Hansen


Benjamin Ahmt


Nicolai Bloch Linde



Astrid Bruun

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Peter Fabers Gade 5-19 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014.

København, den 16. februar 2015

Administrator:


Nina Pagh
Ejendomsadministrationen
Andelsbo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Peter Fabers Gade 5-19

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Peter Fabers Gade 5-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

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 24. februar 2015

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. I A/B Peter Fabers Gade 5-19 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	72	5.349,60
Erhvervslejligheder.....	1	91,30
	73	5.440,90
Grundareal i m ²		1.546,00
Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.880	18.563
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-1.361	
Foreslået andelsværdi.....	12.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	4.367	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		577
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		448
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		14%
Øvrige omkostninger.....		48%
Finansielle poster, netto.....		13%
Afdrag.....		25%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2010 = index 100).....	100	100	100	100	100
Andelskrone.....	12.500	12.000	11.752	11.752	11.752
Vedttaget på generalforsamlingen.....		12.000	11.752	11.752	11.752

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Peter Fabers Gade 5-19 for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

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 løbende 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 og leje.

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. 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	

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 nominal værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 24, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2014 kr.	Regnskab 2013 kr.	(ej revideret) Budget 2014 kr.
Boligafgift.....		3.085.862	3.083.395	3.085.800
Erhvervsleje.....		40.806	38.471	40.100
Leje kælder/loft.....		0	1.250	0
Vaskeriets drift (netto).....	1	12.391	13.962	10.000
Gebyrer mv.....		19.519	18.038	4.000
INDTÆGTER I ALT.....		3.158.578	3.155.116	3.139.900
Offentlige afgifter.....	2	-555.548	-586.922	-535.000
Forsikringer og kontigenter.....	3	-124.177	-120.934	-125.000
Elafgift.....	4	-18.426	-20.604	-30.000
Vicevært og renholdelse.....	5	-174.274	-155.584	-170.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-417.679	-462.274	-750.000
Administrationsudgifter.....	7	-266.984	-253.870	-265.000
OMKOSTNINGER I ALT.....		-1.557.088	-1.600.188	-1.875.000
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		1.601.490	1.554.928	1.264.900
Finansielle indtægter.....	8	18.136	4.537	1.000
Finansielle omkostninger.....	9	-632.271	-419.441	-391.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-614.135	-414.904	-390.000
ÅRETS RESULTAT.....		987.355	1.140.024	874.900
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		711.473	687.461	712.000
Hensat til fremtidig maling af vinduer.....		125.000	125.000	125.000
Overført resultat, hensættelse til større arbejder jf. generalforsamlingsbeslutning.....		150.882	327.563	37.900
I ALT.....		987.355	1.140.024	874.900

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Ejendommen.....	10	101.000.000	101.000.000
Vaskeri.....	11	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		101.000.000	101.000.000
Varmeregnskab 2014/15.....	12	97.266	95.409
Øvrige tilgodehavender.....		6.228	9.608
Diverse udlæg andelshavere.....		16.948	18.946
Tilgodehavender.....		120.442	123.963
Likvider.....	13	2.178.194	1.661.579
Likvide beholdninger.....		2.178.194	1.661.579
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.298.636	1.785.542
AKTIVER.....		103.298.636	102.785.542
PASSIVER			
Afdragskonto.....	14	16.840.245	16.128.771
Opskrivningsfond.....	15	73.109.913	73.109.913
Øvrige reserver.....	16	2.245.159	2.245.157
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		92.195.317	91.483.841
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....	17	500.000	375.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....	18	1.022.200	871.318
EGENKAPITAL.....		93.717.517	92.730.159
Prioritetsgæld.....	19	9.450.000	9.919.831
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.450.000	9.919.831
Skyldige omkostninger.....	20	107.072	118.098
Deposita.....		15.000	15.000
Forudbetalt boligafgift.....		5.372	1.829
Mellemregning administrator.....		3.675	625
Kortfristede gældsforpligtelser.....		131.119	135.552
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.581.119	10.055.383
PASSIVER.....		103.298.636	102.785.542
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Udskudt skat	22		
Andelskroneberegning	23		
Andelsværdi	24		
Nøgleoplysninger	25		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Vaskeriets drift (netto)			1
Salg af vaskemønter.....	63.173	80.321	
El.....	-17.612	-16.647	
Afskrivninger.....	0	-10.161	
Varme.....	-24.373	-23.938	
Reparationer.....	-8.797	-15.613	
	12.391	13.962	
Offentlige afgifter			2
Ejendomsskat.....	211.446	198.914	
Renovation.....	187.425	176.761	
Vandafgift.....	156.677	211.247	
	555.548	586.922	
Forsikringer og kontigenter			3
Bygningsforsikring.....	119.582	116.098	
Arbejdsskedeforsikring.....	2.480	2.749	
Glasforsikring.....	2.115	2.087	
	124.177	120.934	
Elafgift			4
El.....	18.426	20.604	
	18.426	20.604	
Vicevært og renholdelse			5
Vicevært incl. sociale bidrag.....	42.515	46.969	
Grøn gårdmand.....	35.100	27.040	
Trappevask.....	80.969	74.250	
Snerydning og saltning.....	375	7.325	
Anden renholdelse.....	15.315	0	
	174.274	155.584	

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Reparationer og vedligeholdelse			6
Blikkenslager.....	40.416	37.540	
Tømrer og snedker.....	117.615	26.527	
Elektriker.....	22.964	44.222	
Nyt dørtелефonanlæg.....	71.950	102.359	
Nyt fibernetværk.....	130.188	0	
Låseservice.....	14.946	8.838	
Kloak mv. (rotter).....	0	88.786	
Ingeniør m.v.....	0	16.227	
Materialer og småanskaffelser.....	7.934	1.820	
Cykelskure.....	0	34.438	
Arbejdsweekender	10.253	12.513	
Glarmester	1.413	38.035	
Mangelsafhjælpning.....	0	50.969	
	417.679	462.274	
Administrationsudgifter			7
Administration.....	162.166	158.986	
Kontorartikler (incl. printer).....	4.556	8.398	
Revision.....	26.500	24.000	
Bestyrelseshonorar.....	35.000	35.400	
Mødeudgifter m.v.....	12.441	7.908	
Varmeregnskab.....	7.000	7.000	
Nøgleoplysninger.....	7.500	0	
Gebyrer.....	4.699	5.343	
Internet bestyrelse.....	2.445	2.265	
Varmeudgift bestyrelseslokaler.....	4.677	4.570	
	266.984	253.870	
Finansielle indtægter			8
Bankrenter.....	-18.136	-4.537	
	-18.136	-4.537	
Finansielle omkostninger			9
Prioritetsgæld.....	391.251	419.441	
Låneomkostninger og kurstab indfrielse.....	241.020	0	
	632.271	419.441	

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Ejendommen			10
Saldo primo.....	101.000.000	95.000.000	
Regulering til dagsværdi.....	0	6.000.000	
	101.000.000	101.000.000	
Vaskeri			11
Saldo primo.....	0	10.161	
Årets afskrivninger.....	0	-10.161	
	0	0	
Varmeregnskab 2014/15			12
Afholdt udgifter.....	526.175	522.318	
Aconto indbetaling.....	-428.909	-426.909	
	97.266	95.409	
Likvider			13
Nykredit Bank.....	1.555.521	1.057.042	
FIH Bank.....	622.673	604.537	
	2.178.194	1.661.579	
Afdragskonto			14
Saldo primo.....	16.128.772	15.441.310	
Årets afdrag.....	711.473	687.461	
	16.840.245	16.128.771	
Opskrivningsfond			15
Saldo primo.....	73.109.913	67.109.913	
Regulering til dagsværdi.....	0	6.000.000	
	73.109.913	73.109.913	
Øvrige reserver			16
Saldo primo.....	2.245.159	2.245.157	
	2.245.159	2.245.157	
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)			17
Saldo primo.....	375.000	250.000	
Årets hensættelse.....	125.000	125.000	
	500.000	375.000	

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Andre reserver (hensættelse til større arbejder)			18
Saldo primo.....	871.318	543.755	
Årets hensættelse.....	150.882	327.563	
	1.022.200	871.318	

	Rest- løbetid	Afdrag 2014	Renter 2014	Restgæld	Kursværdi	19
				pr. 31/12-14	pr. 31/12-14	
Prioritetsgæld						
3,56% Nykredit opr. kr. 4.911.000.....	0	280.696	167.557	0	0	
3,37% Nykredit opr. kr. 6.511.000.....	0	430.777	223.694	0	0	
1,43% Nykredit opr. kr. 9.450.000.....	10	0	0	9.450.000	9.619.008	
	10	711.473	391.251	9.450.000	9.619.008	

Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.

Skyldige omkostninger						20
Revision og regnskabsudarbejdelse.....				26.500	27.500	
Vurderingshonorar				18.500	18.500	
Skyldigt bestyrelseshonorar				35.000	35.400	
Diverse.....				0	1.610	
A-skat mm.....				2.072	0	
Halcon.....				0	6.188	
A-Z Service.....				0	3.900	
Flytteafregninger.....				25.000	25.000	
				107.072	118.098	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						21
Der er udstedt ejerpantebrev stort kr. 4.500.000, som ligger til sikkerhed for lån i bank. Andelsboligforeningen kautioner 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

Egenkapital ('andelenes værdi')**23**

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 92.195.317

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

1. Anskaffelsesprisen	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 2013 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2014.....	92.195.317	
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2013.....	101.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>101.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	9.619.008	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>-9.450.000</u>	-169.008
Reservation vedr. tinglyst deklaration om tilbagebetaling af støtte(byfornyelse)*.....		-2.915.693
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....		89.110.616

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige fordelingstal med andelskronen pr. m²:

$$\frac{89.110.616}{5.349,6} = 16.657 \text{ pr. m}^2 \text{ (} 17.054 \text{ pr. m}^2 \text{ 31/12 2013)}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 12.500 pr. m². (12.000 pr. m² pr. 31/12 2013)

* Tilbagebetaling af støtten vedr. byfornyelsen bliver kun aktuel, hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. maj 2010. Så kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

NOTER

Note

Andelsværdi

24

	Fordelingstal Andelshavere	Fordelingstal Andre	Andelsværdi 31/12-2013	Andelsværdi 31/12-2014
Nr. 1: 5, st. tv.....	98,50		1.182.000	1.231.250
Nr. 2: 5, st. th.....		38,30	0	0
Nr. 3: 5, 1. tv.....	84,70		1.016.400	1.058.750
Nr. 4: 5, 1. th.....	82,90		994.800	1.036.250
Nr. 5: 5, 2. tv.....	84,70		1.016.400	1.058.750
Nr. 6: 5, 2. th.....	82,90		994.800	1.036.250
Nr. 7: 5, 3. tv.....	84,70		1.016.400	1.058.750
Nr. 8: 5, 3. th.....	82,90		994.800	1.036.250
Nr. 9: 5, 4. tv.....	141,80		1.701.600	1.772.500
Nr. 10: 5, 4. th.....	140,30		1.683.600	1.753.750
Nr. 11: 7, st. tv.....	139,70		1.676.400	1.746.250
Nr. 13: 7, 1. tv.....	84,70		1.016.400	1.058.750
Nr. 14: 7, 1. th.....	82,30		987.600	1.028.750
Nr. 15: 7, 2. tv.....	84,70		1.016.400	1.058.750
Nr. 16: 7, 2. th.....	82,30		987.600	1.028.750
Nr. 17: 7, 3. tv.....	84,70		1.016.400	1.058.750
Nr. 18: 7, 3. th.....	82,30		987.600	1.028.750
Nr. 19: 7, 4. tv.....	142,20		1.706.400	1.777.500
Nr. 20: 7, 4. th.....	82,30		987.600	1.028.750
Nr. 21: 9, st. tv. (Vaskeri).....		43,60	0	0
Nr. 23: 9, 1. tv.....	67,60		811.200	845.000
Nr. 24: 9, 1. th.....	70,90		850.800	886.250
Nr. 25: 9, 2. tv.....	67,60		811.200	845.000
Nr. 26: 9, 2. th.....	70,90		850.800	886.250
Nr. 27: 9, 3. tv.....	67,60		811.200	845.000
Nr. 28: 9, 3. th.....	70,90		850.800	886.250
Nr. 29: 9, 4. tv.....	115,90		1.390.800	1.448.750
Nr. 30: 9, 4. th.....	116,60		1.399.200	1.457.500
Nr. 31: 11, st. tv.....	-	91,30	0	0
Nr. 32: 11, st. th.....	75,70		908.400	946.250
Nr. 33: 11, 1. tv.....	70,90		850.800	886.250
Nr. 34: 11, 1. th.....	66,90		802.800	836.250
Nr. 35: 11, 2. tv.....	70,90		850.800	886.250
Nr. 36: 11, 2. th.....	66,90		802.800	836.250
Nr. 37: 11, 3. tv.....	70,90		850.800	886.250
Nr. 38: 11, 3. th.....	66,90		802.800	836.250
Nr. 39: 11, 4. tv.....	116,60		1.399.200	1.457.500
Nr. 40: 11, 4. th.....	115,20		1.382.400	1.440.000
Nr. 41: 13, st. tv.....	53,40		640.800	667.500
Nr. 43: 13, 1. tv.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 44: 13, 1. th.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 45: 13, 2. tv.....	103,20		1.238.400	1.290.000
Nr. 47: 13, 3. tv.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 48: 13, 3. th.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 49: 13, 4. tv.....	86,80		1.041.600	1.085.000
Nr. 50: 13, 4. th.....	86,00		1.032.000	1.075.000
Nr. 51: 15, st. tv.....	47,60		571.200	595.000
Nr. 81: 15, st. tv.....	-	24,00	0	0
Nr. 52: 15, st. th.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 53: 15, 1. tv.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 54: 15, 1. th.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 55: 15, 2. tv.....	51,60		619.200	645.000

Nr. 56: 15, 2. th.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 57: 15, 3. tv.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 58: 15, 3. th.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 59: 15, 4. tv.....	86,00		1.032.000	1.075.000
Nr. 60: 15, 4. th.	86,80		1.041.600	1.085.000
Nr. 61: 17, st. tv.....	53,40		640.800	667.500
Nr. 63: 17, 1. tv.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 64: 17, 1. th.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 65: 17, 2. tv.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 66: 17, 2. th.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 67: 17, 3. tv.	51,60		619.200	645.000
Nr. 68: 17, 3. th.	51,60		619.200	645.000
Nr. 69: 17, 4. tv.....	86,70		1.040.400	1.083.750
Nr. 70: 17, 4. th.....	86,00		1.032.000	1.075.000
Nr. 71: 19, st. tv.....	80,20		962.400	1.002.500
Nr. 72: 19, st. th.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 73: 19, 1. tv.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 74: 19, 1. th.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 75: 19, 2. tv.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 76: 19, 2. th.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 77: 19, 3. tv.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 78: 19, 3. th.....	51,60		619.200	645.000
Nr. 79: 19, 4. tv.	86,00		1.032.000	1.075.000
Nr. 80: 19, 4. th.....	51,60		619.200	645.000
	5.349,60	197,20	64.195.200	66.870.000

Noter

Note

Nøgleoplysninger

25

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2014		31-12-2013	31-12-2012
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	72	5.350	5.350	5.350
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	1	91	91	91
B5 Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 Ialt	73	5.441	5.441	5.441

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

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	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>
	Kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		18.563
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		4.367
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		24

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

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

25

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	577		
H2	Erhvervslejeindtægter	448		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	227	190	185

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	12.500
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.355
K3	Teknisk andelsværdi	13.855

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	45	85	74
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	45	85	74

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91%		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	125	129	133

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2015 kr.	Regnskab 2014 kr.
Boligafgift.....	3.086.000	3.085.862
Erhvervsleje.....	41.000	40.806
Vaskerits drift (netto).....	10.000	12.391
Gebyrer mv.....	3.000	19.519
Indtægter i alt.....	3.140.000	3.158.578
Ejendomsskat.....	-225.000	-211.446
Renovation.....	-186.300	-187.425
Vandafgift.....	-160.000	-156.677
Forsikringer og kontingenter.....	-126.000	-124.177
El.....	-20.000	-18.426
Vicevært og renholdelse.....	-180.000	-174.274
Låneomkostninger og kurstab.....	0	-241.020
Reparationer og vedligeholdelse.....	-750.000	-417.679
Administrationsudgifter.....	-240.000	-266.984
Finansielle indtægter.....	5.000	18.136
Andre finansielle omkostninger.....	-185.000	-391.251
Udgifter i alt.....	2.067.300	2.171.223
ÅRETS RESULTAT.....	1.072.700	987.355
Afdrag på prioritetsgæld.....	-883.000	-711.473
Hensat til maling af vinduer.....	-125.000	-125.000
Hensat til større arbejder.....	-64.700	-150.882
Nettoresultat.....	0	0
Andre likviditetspåvirkninger		
Indbetaling tilgodehavender.....	120.400	
Betaling skyldige omkostninger mv.....	-116.100	
Tilbageført hensættelser.....	189.700	
Likviditetsforskydning.....	194.000	
Disponibel beholdning, primo.....	2.178.200	
Disponibel beholdning, ultimo.....	2.372.200	