

**Andelsboligforeningen
Bergthora**

**Årsrapport for 2014
(20. regnskabsår)**

Administrator:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V.
Telefon 33 22 99 41

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 21
Nøgletal	22 - 24

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Bergthora
Artillerivej 58 - 60, Bergthorasgade 37 - 53, Gunløgsgade 44 - 62
og Leifsgade 9 - 11
2300 København S

CVR nr. 18 49 73 87
Matr. nr.: 180 Amagerbros Kvarter
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 221 beboelsesandele og 1 erhvervsandele
Lejere: 11 bolig og 1 øvrige lejemål

Bestyrelse

Rasmus Strange Petersen (formand)
Mari-Anne Newman (næstformand)
Thomas Harald Neumann
Charlotte Jørgensen
Ellen Katrine Wallevik

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V.
Telefon 33 22 99 41

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bankforbindelser

Nykredit Bank
Nordea Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bergthora.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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.

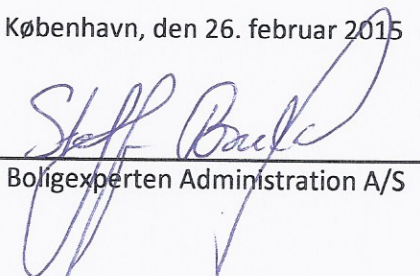
Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 26. februar 2015



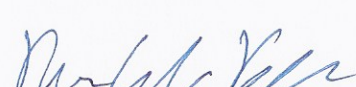
Boligexperten Administration A/S

Bestyrelsen:

København, den 26. februar 2015



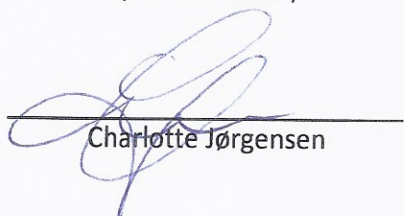
Mari-Anne Newman
(næstformand)



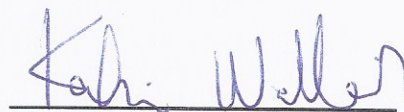
Rasmus Strange Petersen
(formand)



Thomas Harald Neumann



Charlotte Jørgensen



Ellen Katrine Wallevik

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bergthora.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser 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 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, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 26. februar 2015

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren K. Bünger

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er 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.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, for så vidt angår behandlingen af bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond. Dette er sket for at følge Erhvervsstyrelsens vejledning på området. Indbetaling til GI er modregnet i lejeindtægten og rentetil-skrivningen er ført direkte på den hensatte forpligtelse i modsætning til tidligere hvor den hensatte forpligtelse blev reguleret over egenkapitalen. Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Effekten af ændringerne er at resultatet for 2014 er forbedret med kr. 122.858 og resultatet for 2013 er forværret med kr. 55.133. Egenkapitalen (reserve til værdiregulering) er formindsket med 54.674 primo og forøget med 124.243 ultimo.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under skyldige omkostninger.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Vaskerianlæg afskrives over 10 år.

Tilgodehavender:

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto på Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestående føres direkte på indeståendet og den hensatte forpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

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

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

Hensatte forpligtelser:

Beløbet vedrører forenings forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvare den under aktiver indregnede bindingspligt.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15 stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 18 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.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Det er udarbejdet drifts- med vedligeholdelsesplan i 2014.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2014 Budget (ej revideret)		2014 Regnskab	2013 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	8.949.000	Boligaft, beboelse	8.954.504	8.839.655
	58.000	Boligaft, erhverv	57.937	60.201
	356.000	Leje, beboelse	363.384	368.962
	0	- Heraf hensat til GI	0	-61.628
	0	Regulering GI vedr. salg af lejemål	0	6.954
	0	Udbetaling GI	124.243	0
	15.000	Lokale, Bryggenet	15.065	14.951
	30.000	Renteindtægter	26.114	53.824
	0	Øvrige indtægter	17.133	1.546
	<u>9.408.000</u>	Indtægter i alt	<u>9.558.380</u>	<u>9.284.465</u>
		OMKOSTNINGER:		
	1.410.000	Prioritetsrenter	1.409.645	1.406.791
	704.000	Grundskyld	703.807	665.768
	513.000	Dagrenovation	512.932	464.290
	322.000	Forsikringer	309.169	318.245
	70.000	Elforbrug	66.172	49.135
	28.000	Bryggenet	15.842	43.758
1	1.100.000	Viceværter m.v.	1.007.744	1.067.827
2	400.000	Renholdelse	407.480	445.562
3	500.000	Reparation og vedligeholdelse	486.445	265.581
4	1.200.000	Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan	503.256	0
5	0	Afsluttet byggesag, vedligeholdelsesdel	10.427.059	0
	35.000	Indvendig vedligeholdelse	34.860	36.499
	265.000	Administrationshonorar	253.655	250.895
	42.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	42.000	41.000
6	183.000	Andre honorarer	111.744	53.828
7	60.000	Kontorhold, porto og gebyrer	61.796	65.076
	23.000	Kontor- og telefongodtgørelse	25.900	22.200
8	100.000	Møde- og foreningsomkostninger	66.963	37.592
	0	Afskrevet leje, vand, varme fraflyttere	1.619	0
	0	Leje, tomgang	0	3.635
	25.000	Tab på debitorer	3.085	18.487
	0	Selskabsskat, rest	0	974
	<u>6.980.000</u>	Omkostninger i alt	<u>16.451.173</u>	<u>5.257.143</u>
	<u>2.428.000</u>	Driftsresultat	<u>-6.892.793</u>	<u>4.027.322</u>
		Resultatdisponering		
	300.000	Reserveret til fremtidig vedligeholdelse	300.000	1.000.000
	0	Tilbageført fra vedligeholdelse byggesag	-10.427.059	0
	1.420.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.420.438	1.407.394
	708.000	Overført resultat	1.813.828	1.619.928
	<u>2.428.000</u>	Disponeret i alt	<u>-6.892.793</u>	<u>4.027.322</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
9	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	261.000.000	240.000.000
10	Anskaffelse af nyt vaskeanlæg	137.500	0
10	Afskrivning på installationer	-22.072	-8.322
5	Afsluttet byggesag, vinduesudskiftning m.v. forbedringsdel	11.524.643	0
	Opskrivning til valuar vurdering	39.959.929	21.008.322
	Ejendommens værdi	312.600.000	261.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 204.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	312.600.000	261.000.000
	Igangværende byggesag, vinduesudskiftning m.v. (afluttet)	0	19.178.521
	Igangværende renovering af gårdanlæg (budget kr. 2 mio.)	146.785	78.250
	Igangværende byggesager	146.785	19.256.771
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	49.832	15.677
	Tilgodehavende udlæg vurdering m.v. af andele til salg	86.323	66.122
	Forsikringssager	0	27.071
	Andre tilgodehavender	40.416	2.560
	Forudbetalt forsikring	198.402	206.111
	Forudbetalt service kontor	1.920	0
	Grundejerforeningens Investeringsfond:		
	Saldo 1. januar	122.858	
	Renter	1.385	
	Udbetaling fra GI	-124.243	122.858
	Tilgodehavende udbetaling fra GI	124.243	0
	Energimærke, rest 9 år	11.520	0
	Tilgodehavender	512.656	440.399
	Nykredit Bank, driftskonto	10.753.403	13.106.448
	Nordea Bank	29.263	30.563
	Foreningskasse	4.028	635
	Mellemregning med A/B Leif	21.548	0
	Mellemregning med administrator	35.771	56.996
	Likvide beholdninger	10.844.013	13.194.642
	Omsætningsaktiver i alt	11.503.454	32.891.812
	Aktiver i alt	324.103.454	293.891.812

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2014 kr.	2013 kr.
11	Egenkapital før reserver	<u>200.580.450</u>	<u>183.387.840</u>
	Reserver:		
	Reserve til vinduesudskiftning	0	22.000.000
	Reserve til renovering af gård	2.000.000	2.000.000
	Reserve til anden fremtidig vedligeholdelse	300.000	0
	Reserve til værdiregulering	<u>71.747.229</u>	<u>36.093.507</u>
	Reserver i alt	<u>74.047.229</u>	<u>60.093.507</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>274.627.679</u>	<u>243.481.347</u>
	Hensat til Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>122.858</u>
12	Prioritetsgæld, kursværdi	45.725.144	45.224.778
	Forudbetalt boligafgift m.v.	32.802	28.085
	Deposita	53.122	53.122
	Deposita, altaner	0	70.000
	Indvendig vedligeholdelse	242.146	219.284
13	Vaskeriregnskab	447.073	325.873
	Afsluttet vandregnskab, 2013/14	200.896	134.062
	Vandregnskab 2014/15:		
	Indgået a conto	185.552	
	Afholdte udgifter	<u>0</u>	<u>194.457</u>
	Varmeregnskab 2014/15:		
	Indgået a conto	440.020	
	Afholdte udgifter	<u>-230.084</u>	<u>184.612</u>
	Uafregnede handler	2.053.486	819.701
	Skyldige omkostninger	<u>325.618</u>	<u>3.033.633</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>49.475.775</u>	<u>50.287.607</u>
	Passiver i alt	<u><u>324.103.454</u></u>	<u><u>293.891.812</u></u>
14	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
15	Forsikringsforhold		
16	Eventualforpligtelser vedr. ejendomsavancebeskatning		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgletal		

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
Note 1 - Viceværter m.v.:		
Foreningens andel af fællesudgifter med A/B Leif, 74,63%:		
Løn og pension, viceværter	929.549	948.320
Husleje, kontor	29.476	27.178
El, kontor	3.415	2.361
Telefon og internet	5.055	4.239
Arbejdstøj	1.988	0
Basisudstyr	1.587	15.906
PC'ere og kopimaskine	0	1.194
Kontorhold og abonnementer	7.086	44.961
Gaver	1.093	189
Maskindrift	3.928	391
Materialer og småanskaffelser	8.151	7.129
Møder	717	976
Andel af fællesudgifter med A/B Leif i alt	992.045	1.052.844
ATP og AER	15.699	14.983
	<u>1.007.744</u>	<u>1.067.827</u>
Note 2 - Renholdelse:		
Ejendomsservice, trappevask	347.880	298.870
Graffiti afrensning	10.700	0
Hovedrengøring	0	86.290
Vinduespudsning	40.000	40.000
Snerydning, køb af salt	1.368	0
Skadedyrsbekæmpelse, myrer og væggelus	6.594	13.833
Storskrald	938	6.569
	<u>407.480</u>	<u>445.562</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Blikkenslager, udskiftning af ventiler i kælder og gulvafløb m.v.	227.225	0
Dørtelefonanlæg, reparationer	10.528	21.488
Eftersyn tag og skorsten, udskiftning af tegl	0	5.000
Elektriker, montering af ekstra lamper m.v.	19.058	35.337
Gård- og haveanlæg, køb af gårdmøbler og juletræ	16.725	1.423
Kloak og brønde, spuling og TV-inspektion	79.851	5.060
Leje af lift	9.412	0
Låsesmed, omkodning af cylinder samt køb og salg af nøgler	15.700	0
Maler, maling gesims og altanbånd samt reparation efter nye vinduer	50.137	4.813
Materialer og småanskaffelser	12.045	11.875
Navneskilte, køb af diverse skilte	8.671	1.953
Selvrisko forsikringsskade	5.000	0
Tømrer, udskiftning af gulvbræt m.v.	6.181	11.036
Varmeanlæg, rensning af beholder m.v.	25.912	48.878
Vedligeholdelse af lejemål, nyt bad, isolering køkken m.v.	0	118.718
	<u>486.445</u>	<u>265.581</u>

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
Note 4 - Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan:		
Dørtelefonanlæg, udskiftning af anlæg	218.375	0
Kloak og brønde, reparation af brønde	117.964	0
Murer, gennemgang zinkinddækninger og fugearbejder m.v.	166.917	0
	<u>503.256</u>	<u>0</u>
		kr.
Note 5 - Afsluttet byggesag, vinduesudskiftning, franske altaner m.v.:		
3T byggeentrepriser, Hovedentreprise		18.213.055
Ekstraarbejder/uforudsete udgifter:		
3T byggeentrepriser, diverse ekstraarbejder	2.365.083	
Anlægsgartner, nedskæring facadeplanter	56.426	
Elektriker, nedtagning og genopsætning lamper	44.750	
Maler, reparation efter nye vinduer	8.182	
Skilte ved pizzeria	1.638	2.476.079
Teknisk rådgivning og andre honorarer:		
Arbejdsmiljøcentret, måling af luftforurening	23.000	
Boligexperten, byggesagsadministration	470.410	
Boligexperten, teknisk rådgivning	1.505.313	
Dansk Bygningsanalyse, udarbejdelse rapporter mv.	22.086	
Dansk miljøanalyse ApS	4.275	
Harfu ApS, konsulentbistand	72.188	
København Kommune, byggesagsgebyrer	5.658	
Revision af byggesag	5.000	2.107.930
Øvrige udgifter:		
Entrepriseforsikring, Codan	33.489	
Elforbrug	60.031	
Godtgørelse tørrestativer	25.000	
Kopier m.v.	1.513	120.033
Udgifter i alt før modregning støtte og altaner		22.917.097
Heraf vedrørende altaner og refunderet af andelshavere		-510.326
Modtaget energitilskud, Dong Energy		-455.069
Udgifter i alt		21.951.702
Heraf skønnet forbedringsdel, overført til ejendomsværdi (21/40)		11.524.643
Rest, skønnet vedligeholdelsesdel, udgiftsført i resultatopgørelsen (19/40)		<u>10.427.059</u>

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
Note 6 - Andre honorarer:		
Administrator, digital postkasse	625	0
Administrator, lønadministration	8.880	7.703
Administrator, opstart nøgletalsoplysninger	2.500	0
Bolette Marott, bygherrerådgivning, notat vedr. lyd	5.062	0
Bolette Marott, udarbejdelse drift- og vedligeholdelsesplan	67.952	11.250
Revisor, deltagelse i generalforsamling	2.100	2.250
Revisor, nye lovkrav pr. 1/1 2014 for 2013 - regnskaber	0	1.250
Valuarvurdering	24.625	24.625
Vurderingshonorar i.f.m. salg	0	6.750
	<u>111.744</u>	<u>53.828</u>
Note 7 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
Bud	894	223
Diverse udlæg	1.628	3.437
Gebyrer, pbs og bank	17.455	20.170
Medielicens	961	952
Porto og kopier, inkl. rekommanderede breve, kuverter og papir	36.858	36.294
Skrivning og kopiering af regnskab	4.000	4.000
	<u>61.796</u>	<u>65.076</u>
Note 8 - Møde- og foreningsomkostninger:		
Bestyrelsesmøder	8.643	13.787
Gaver	5.325	5.480
Generalforsamling	15.813	9.907
Gårdfest og fastelavnsfest	37.182	7.836
Møde med Boligexperten	0	582
	<u>66.963</u>	<u>37.592</u>

Note 9 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 3. februar 2015 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, Wiborg og partnere, Scherfigsvej 1, 2100 København Ø.

Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 1,9% og herved er ejendommens værdi bestemt på baggrund af skøn for udviklingen i renteniveau og samfundets konjunkturer. Værdien af ejendommen påvirkes derfor af renteniveauet og fastsættes afkastgraden i stedet til henholdsvis 1,4% eller 2,4% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 424.200.000 eller kr. 247.500.000.

Noter

	kr.
Note 10 - Afskrivninger:	
Vaskerianlæg anskaffet 2005:	
Saldo 1. januar 2014	16.644
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 83.220	-8.322
Saldo 31. december 2014	<u>8.322</u>
Vaskerianlæg anskaffet 2014:	
Anskaffelsessum	137.500
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 137.500	-13.750
Saldo 31. december 2014	<u>123.750</u>
Note 11 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. januar 2014	<u>5.730.870</u>
	<u>5.730.870</u>
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2014	223.987.700
Opskrivning til valuar vurdering	39.959.929
	<u>263.947.629</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2014	-966.546
Årets kursregulering	-1.920.804
	<u>-2.887.350</u>
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2014	-45.364.184
Årets afdrag prioritetsgæld	1.420.438
Overført resultat	1.813.828
Rest reserve til ej anvendt til byggesag tilbageført	11.572.941
Regulering af reserve til værdiregulering	-35.653.722
	<u>-66.210.699</u>
Egenkapital i alt	<u><u>200.580.450</u></u>

Noter

Note 12 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 31/12 2013	Afdrag	Restgæld 31/12 2014	Kursværdi 31/12 2014
a)	5.645.120	535.685	5.109.435	5.213.023
b)	3.815.047	112.062	3.702.985	3.885.133
c)	19.148.065	772.691	18.375.374	18.657.501
d)	15.650.000	0	15.650.000	17.969.487
	<u>44.258.232</u>	<u>1.420.438</u>	<u>42.837.794</u>	<u>45.725.144</u>

- a) Nykredit, F5 rentetilpasningslån med afdrag, p.t. 1,1467%, 2023, rentetilpasses n.g. 1/1 2018
 b) Nordea, F1 rentetilpasningslån, p.t. 0,3520%, 2040, rentetilpasses n.g. 1/1 2014
 c) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 3,1897%, 2032
 d) Nordea, fastforrentet stående obligationslån, 3,000%, 2021

kr.

Note 13 - Vaskeriregnskab:

Saldo 1. januar 2014		-325.873
Vaskeriindtægter		-337.372
Vaskeriudgifter:		
Vaskepulver m.v.	22.765	
Vand, aflæst forbrug 804 m ³	29.488	
El	38.906	
Gas til tørretumbler	28.814	
Vinduespudsning	4.500	
Rengøring, løn	17.550	
Service og reparationer	43.577	
Administration af vaskeri	5.000	
Revision	3.500	
	<u>194.100</u>	
Afskrivninger, jfr. note 10	<u>22.072</u>	216.172
		<u>-447.073</u>

Note 14 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke stillet yderligere pant.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 312.600.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 15 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

Note 16 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **13** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Ved erhvervsmæssig virksomhed forstås udlejning til ikke-medlemmer.

kr.

Note 17 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Egenkapital før reserver ifølge balancen	200.580.450
Andelskapital	5.730.870
Andelskronens værdi	35,00
	=
	200.580.450
	5.730.870

Andelskronens værdi pr. 31. december 2013, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 32,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2014, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 35,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2014, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 47,52.

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 35,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra b
001, Gunløgsgade 44, st.th.	62,0	18.600	595.200	651.000
002, Gunløgsgade 44, st.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
003, Gunløgsgade 44, 1.th.	62,0	18.600	595.200	651.000
005, Gunløgsgade 44, 2.th.	62,0	18.600	595.200	651.000
006, Gunløgsgade 44, 2.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
007, Gunløgsgade 44, 3.th.	62,0	18.600	595.200	651.000
008, Gunløgsgade 44, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
009, Gunløgsgade 44, 4.th.	62,0	18.600	595.200	651.000
010, Gunløgsgade 44, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
011, Gunløgsgade 44, 5.th.	59,0	17.700	566.400	619.500
012, Gunløgsgade 44, 5.tv.	92,0	27.600	883.200	966.000
013, Gunløgsgade 46, st.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
014, Gunløgsgade 46, st.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
015, Gunløgsgade 46, 1.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
016, Gunløgsgade 46, 1.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
017, Gunløgsgade 46, 2.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
018, Gunløgsgade 46, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
019, Gunløgsgade 46, 3.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
020, Gunløgsgade 46, 3.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
021, Gunløgsgade 46, 4.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
023, Gunløgsgade 46, 5.th.	85,0	25.500	816.000	892.500
024, Gunløgsgade 46, 5.tv.	85,0	25.500	816.000	892.500
025, Gunløgsgade 48, st.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
026, Gunløgsgade 48, st.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
027, Gunløgsgade 48, 1.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
028, Gunløgsgade 48, 1.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
029, Gunløgsgade 48, 2.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
030, Gunløgsgade 48, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
031, Gunløgsgade 48, 3.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
033, Gunløgsgade 48, 4.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
034, Gunløgsgade 48, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
035, Gunløgsgade 48, 5.th.	58,0	17.400	556.800	609.000
036, Gunløgsgade 48, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	609.000
038, Gunløgsgade 50, st.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
039, Gunløgsgade 50, 1.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
040, Gunløgsgade 50, 1.tv.	63,4	19.020	608.640	665.700
042, Gunløgsgade 50, 2.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
043, Gunløgsgade 50, 3.th.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
044, Gunløgsgade 50, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
046, Gunløgsgade 50, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
047, Gunløgsgade 50, 5.th.	58,0	17.400	556.800	609.000
transport	3.010,4	903.120	28.899.840	31.609.200

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra b
transport	3.010,4	903.120	28.899.840	31.609.200
048, Gunløgsgade 50, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	609.000
051, Gunløgsgade 52, 1.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
053, Gunløgsgade 52, 2.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
055, Gunløgsgade 52, 3.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
056, Gunløgsgade 52, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
057, Gunløgsgade 52, 4.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
058, Gunløgsgade 52, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
059, Gunløgsgade 52, 5.	166,0	49.800	1.593.600	1.743.000
060, Gunløgsgade 54, st.th.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
061, Gunløgsgade 54, st.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
062, Gunløgsgade 54, 1.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
064, Gunløgsgade 54, 2.th.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
067, Gunløgsgade 54, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
069, Gunløgsgade 54, 4.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
070, Gunløgsgade 54, 5.th.	58,0	17.400	556.800	609.000
071, Gunløgsgade 54, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	609.000
073, Gunløgsgade 56, st.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
074, Gunløgsgade 56, 1.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
076, Gunløgsgade 56, 2.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
077, Gunløgsgade 56, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
078, Gunløgsgade 56, 3.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
080, Gunløgsgade 56, 4.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
081, Gunløgsgade 56, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
082, Gunløgsgade 56, 5.	166,0	49.800	1.593.600	1.743.000
083, Gunløgsgade 58, st.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
084, Gunløgsgade 58, 1.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
086, Gunløgsgade 58, 2.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
088, Gunløgsgade 58, 3.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
089, Gunløgsgade 58, 3.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
090, Gunløgsgade 58, 4.th.	121,0	36.300	1.161.600	1.270.500
091, Gunløgsgade 58, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
094, Gunløgsgade 60, st.th.	103,0	30.900	988.800	1.081.500
095, Gunløgsgade 60, st.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
096, Gunløgsgade 60, 1.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
097, Gunløgsgade 60, 1.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
098, Gunløgsgade 60, 2.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
099, Gunløgsgade 60, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
101, Gunløgsgade 60, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
102, Gunløgsgade 60, 4.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
103, Gunløgsgade 60, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
transport	6.449,4	1.934.820	61.914.240	67.718.700

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra b
transport	6.449,4	1.934.820	61.914.240	67.718.700
104, Gunløgsgade 60, 5.th.	139,0	41.700	1.334.400	1.459.500
105, Gunløgsgade 60, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	609.000
106, Gunløgsgade 62, st.th.	124,0	37.200	1.190.400	1.302.000
107, Gunløgsgade 62, st.tv.	82,0	24.600	787.200	861.000
109, Gunløgsgade 62, 1.tv.	82,0	24.600	787.200	861.000
110, Gunløgsgade 62, 2.th.	62,0	18.600	595.200	651.000
111, Gunløgsgade 62, 2.tv.	82,0	24.600	787.200	861.000
112, Gunløgsgade 62, 3.th.	62,0	18.600	595.200	651.000
113, Gunløgsgade 62, 3.tv.	82,0	24.600	787.200	861.000
114, Gunløgsgade 62, 4.th.	62,0	18.600	595.200	651.000
115, Gunløgsgade 62, 4.tv.	82,0	24.600	787.200	861.000
116, Gunløgsgade 62, 5.th.	61,0	18.300	585.600	640.500
117, Gunløgsgade 62, 5.tv.	80,0	24.000	768.000	840.000
118, Bergthoragade 37, st.	124,0	37.200	1.190.400	1.302.000
120, Bergthoragade 37, 1.th.	62,0	18.600	595.200	651.000
121, Bergthoragade 37, 1.tv.	62,0	18.600	595.200	651.000
122, Bergthoragade 37, 2.th.	62,0	18.600	595.200	651.000
123, Bergthoragade 37, 2.tv.	62,0	18.600	595.200	651.000
124, Bergthoragade 37, 3.	124,0	37.200	1.190.400	1.302.000
126, Bergthoragade 37, 4.th.	122,0	36.600	1.171.200	1.281.000
127, Bergthoragade 37, 4.tv.	62,0	18.600	595.200	651.000
129, Bergthoragade 37, 5.tv.	113,0	33.900	1.084.800	1.186.500
131, Bergthoragade 39, st.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
132, Bergthoragade 39, 1.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
134, Bergthoragade 39, 2.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
135, Bergthoragade 39, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
136, Bergthoragade 39, 3.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
137, Bergthoragade 39, 3.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
138, Bergthoragade 39, 4.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
141, Bergthoragade 39, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	609.000
142, Bergthoragade 41, st.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
144, Bergthoragade 41, 1.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
145, Bergthoragade 41, 2.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
146, Bergthoragade 41, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
147, Bergthoragade 41, 3.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
150, Bergthoragade 41, 4.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
152, Bergthoragade 41, 5.tv.	170,0	51.000	1.632.000	1.785.000
154, Bergthoragade 43, st.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
155, Bergthoragade 43, 1.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
156, Bergthoragade 43, 1.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
transport	9.788,4	2.936.520	93.968.640	102.778.200

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra b
transport	9.788,4	2.936.520	93.968.640	102.778.200
158, Bergthoragade 43, 2.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
159, Bergthoragade 43, 3.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
160, Bergthoragade 43, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
161, Bergthoragade 43, 4.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
162, Bergthoragade 43, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
163, Bergthoragade 43, 5.th.	58,0	17.400	556.800	609.000
164, Bergthoragade 43, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	609.000
165, Bergthoragade 45, st.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
166, Bergthoragade 45, st.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
167, Bergthoragade 45, 1.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
168, Bergthoragade 45, 1.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
169, Bergthoragade 45, 2.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
171, Bergthoragade 45, 3.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
172, Bergthoragade 45, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
173, Bergthoragade 45, 4.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
174, Bergthoragade 45, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
175, Bergthoragade 45, 5.th.	83,0	24.900	796.800	871.500
176, Bergthoragade 45, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	609.000
177, Bergthoragade 47, st.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
179, Bergthoragade 47, 1.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
181, Bergthoragade 47, 2.th.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
182, Bergthoragade 47, 2.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
184, Bergthoragade 47, 3.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
185, Bergthoragade 47, 4.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
186, Bergthoragade 47, 4.tv.	123,0	36.900	1.180.800	1.291.500
187, Bergthoragade 47, 5.th.	84,0	25.200	806.400	882.000
189, Bergthoragade 49, st.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
190, Bergthoragade 49, st.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
191, Bergthoragade 49, 1.th.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
193, Bergthoragade 49, 2.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
195, Bergthoragade 49, 3.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
196, Bergthoragade 49, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
197, Bergthoragade 49, 4.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
198, Bergthoragade 49, 4.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
199, Bergthoragade 49, 5.th.	58,0	17.400	556.800	609.000
200, Bergthoragade 49, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	609.000
202, Bergthoragade 51, st.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
203, Bergthoragade 51, 1.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
204, Bergthoragade 51, 1.tv.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
205, Bergthoragade 51, 2.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
transport	12.951,4	3.885.420	124.333.440	135.989.700

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra b
transport	12.951,4	3.885.420	124.333.440	135.989.700
207, Bergthoraskgade 51, 3.th.	63,0	18.900	604.800	661.500
208, Bergthoraskgade 51, 3.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
210, Bergthoraskgade 51, 4.	126,0	37.800	1.209.600	1.323.000
211, Bergthoraskgade 51, 5.th.	58,0	17.400	556.800	609.000
212, Bergthoraskgade 51, 5.tv.	58,0	17.400	556.800	609.000
213, Bergthoraskgade 53, st.th.	62,0	18.600	595.200	651.000
215, Bergthoraskgade 53, 1.th.	100,0	30.000	960.000	1.050.000
216, Bergthoraskgade 53, 1.tv.	124,0	37.200	1.190.400	1.302.000
217, Bergthoraskgade 53, 2.th.	100,0	30.000	960.000	1.050.000
219, Bergthoraskgade 53, 3.th.	100,0	30.000	960.000	1.050.000
220, Bergthoraskgade 53, 3.tv.	62,0	18.600	595.200	651.000
221, Bergthoraskgade 53, 4.th.	100,0	30.000	960.000	1.050.000
222, Bergthoraskgade 53, 4.tv.	122,0	36.600	1.171.200	1.281.000
223, Bergthoraskgade 53, 5.th.	130,0	39.000	1.248.000	1.365.000
225, Leifsgade 9, st.th.	91,0	27.300	873.600	955.500
226, Leifsgade 9, st.tv.	100,0	30.000	960.000	1.050.000
227, Leifsgade 9, 1.th.	91,0	27.300	873.600	955.500
228, Leifsgade 9, 1.tv.	117,0	35.100	1.123.200	1.228.500
229, Leifsgade 9, 2.th.	91,0	27.300	873.600	955.500
230, Leifsgade 9, 2.tv.	117,0	35.100	1.123.200	1.228.500
231, Leifsgade 9, 3.th.	91,0	27.300	873.600	955.500
232, Leifsgade 9, 3.tv.	117,0	35.100	1.123.200	1.228.500
233, Leifsgade 9, 4.th.	91,0	27.300	873.600	955.500
234, Leifsgade 9, 4.tv.	117,0	35.100	1.123.200	1.228.500
235, Leifsgade 9, 5.th.	122,0	36.600	1.171.200	1.281.000
236, Leifsgade 9, 5.tv.	108,0	32.400	1.036.800	1.134.000
237, Leifsgade 11, st.th.	117,0	35.100	1.123.200	1.228.500
238, Leifsgade 11, st.tv.	91,0	27.300	873.600	955.500
239, Leifsgade 11, 1.th.	117,0	35.100	1.123.200	1.228.500
240, Leifsgade 11, 1.tv.	91,0	27.300	873.600	955.500
241, Leifsgade 11, 2.th.	117,0	35.100	1.123.200	1.228.500
242, Leifsgade 11, 2.tv.	91,0	27.300	873.600	955.500
243, Leifsgade 11, 3.th.	117,0	35.100	1.123.200	1.228.500
244, Leifsgade 11, 3.tv.	91,0	27.300	873.600	955.500
245, Leifsgade 11, 4.th.	117,0	35.100	1.123.200	1.228.500
246, Leifsgade 11, 4.tv.	91,0	27.300	873.600	955.500
247, Leifsgade 11, 5.th.	156,0	46.800	1.497.600	1.638.000
248, Leifsgade 11, 5.tv.	122,0	36.600	1.171.200	1.281.000
250, Artillerivej 58, st.tv.	82,0	24.600	787.200	861.000
251, Artillerivej 58, 1.th.	124,0	37.200	1.190.400	1.302.000
transport	16.996,4	5.098.920	163.165.440	178.462.200

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra b
transport	16.996,4	5.098.920	163.165.440	178.462.200
252, Artillerivej 58, 1.tv.	82,0	24.600	787.200	861.000
253, Artillerivej 58, 2.th.	124,0	37.200	1.190.400	1.302.000
254, Artillerivej 58, 2.tv.	82,0	24.600	787.200	861.000
255, Artillerivej 58, 3.th.	124,0	37.200	1.190.400	1.302.000
256, Artillerivej 58, 3.tv.	82,0	24.600	787.200	861.000
257, Artillerivej 58, 4.th.	124,0	37.200	1.190.400	1.302.000
258, Artillerivej 58, 4.tv.	82,0	24.600	787.200	861.000
259, Artillerivej 58, 5.th.	118,0	35.400	1.132.800	1.239.000
260, Artillerivej 58, 5.tv.	76,0	22.800	729.600	798.000
261, Artillerivej 60, st.th.	91,0	27.300	873.600	955.500
262, Artillerivej 60, st.tv.	90,0	27.000	864.000	945.000
263, Artillerivej 60, 1.th.	91,0	27.300	873.600	955.500
264, Artillerivej 60, 1.tv.	121,0	36.300	1.161.600	1.270.500
265, Artillerivej 60, 2. th.	91,5	27.450	878.400	960.750
267, Artillerivej 60, 3.th.	91,0	27.300	873.600	955.500
268, Artillerivej 60, 3.tv.	121,0	36.300	1.161.600	1.270.500
269, Artillerivej 60, 4.th.	91,0	27.300	873.600	955.500
270, Artillerivej 60, 4.tv.	121,0	36.300	1.161.600	1.270.500
271, Artillerivej 60, 5.th.	88,0	26.400	844.800	924.000
272, Artillerivej 60, 5.tv.	153,0	45.900	1.468.800	1.606.500
273, Bergthoragade 41, st.tv.	63,0	18.900	604.800	661.500
	<u>19.102,9</u>	<u>5.730.870</u>	<u>183.387.840</u>	<u>200.580.450</u>

Note 18 - Nøgletal

		31.12.14		31.12.13 *	31.12.12 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	221	19.007	19.007	18.916
B2	Erhvervsandele (andel nr. 226)	1	100	100	100
B3	Boliglejemål	11	806	806	897
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Bryggenet)	1	0	0	0
B6	I alt	234	19.913	19.913	19.913

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Boligafgiften er fordelt efter inskud, men for tilkøbte loftsarealer gives 50% rabat indtil førstkommande salg efter køb af loftarealerne.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

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

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	312.600.000	15.698
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	74.047.229	3.719

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 18 - Nøgletal

	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	472
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	19

		2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	213	211	-361

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	10.498
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.987
K3	Teknisk andelsværdi	12.485

		2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	13	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	549
M3	Vedligeholdelse i alt	28	13	573

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

		2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	78	74	74

Note 18 - Nøgletal

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	10.677	10.245
Valuarvurdering	16.360	15.698
Anskaffelsessum (kostpris)	2.546	2.443
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.987	1.907
Foreslået andelsværdi	10.498	10.073
Reserver uden for andelsværdi	3.875	3.719
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		472
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		451
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		64,0
Renholdelse og gårdlaug		7,9
Skatter, afgifter, vand og el		7,2
Administration m.v.		5,2
Finansielle poster, netto		7,8
Afdrag		8,0
		100,0

