

A/B ERIK EJEGOD

ÅRSRAPPORT

2014

16. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 29/4 2015

Vedtaget andelskrone 140,00



Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning .....	3
Administratorerklæring .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal .....	6
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8-10
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12-13
Noter .....	14-24
Andelskroneberegning .....	21-24

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	<b>Andelsboligforeningen Erik Ejegod</b> Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevgade 150-160, Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10 1710 København V
	<b>Ejendomme:</b> Matr.nr. 1495, 1522 og 1523 Udenbys Vester kvarter, København
	<b>CVR-nr.:</b> 20 43 93 00
	<b>Stiftet:</b> 2. oktober 1997
	<b>Hjemsted:</b> København
	<b>Regnskabsår:</b> 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	<b>Rikke Berrada, formand</b> Andreas Michelsen Thomas Scharf Rasmus Korsgaard Susan G. Kongpetsak
<b>Administrator</b>	<b>Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S</b> Store Kongensgade 24 B 1264 København K Telefon 33 13 78 00 Lis Petersen
<b>Revision</b>	<b>BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab</b> Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
<b>Pengeinstitut</b>	<b>Nordea Bank Danmark A/S</b> Vesterbrogade 8, Box 850 0900 København C

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for A/B Erik Ejegod.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2015

Bestyrelse:



Rikke Berrada  
Formand



Andreas Michelsen



Thomas Scharf



Rasmus Korsgaard



Susan G. Kongpetsak

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i A/B Erik Ejegod 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 13. april 2015

Administrator:



Lis Petersen  
Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til andelshaverne i A/B Erik Ejegod*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Erik Ejegod 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 ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse 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 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

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

København, den 13. april 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Erik Ejegod 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 <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	129	9.493,00
Udlejede lejligheder.....	26	1.724,00
Erhvervslejligheder.....	7	1.459,00
Øvrige lejemaal.....	1	79,00
	<b>163</b>	<b>12.755,00</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		5.357,00
<b>Nøgletal</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.856	14.034
Valuarvurdering.....	20.541	15.288
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.814	2.838
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.514	
Foreslået andelsværdi.....	14.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.924	
		<b>kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		529
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....		605
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> erhverv.....		688
<b>Omkostninger m.v. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		4%
Øvrige omkostninger.....		51%
Finansielle poster, netto.....		21%
Afdrag.....		24%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		69%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Udviklingen i andelskrone</b>					
Antal resterende lejelejligheder.....	26	27	28	30	30
Andelskrone.....	140,00	132,00	128,00	124,00	137,80
Vedtaget på generalforsamlingen.....		132,00	128,00	124,00	124,00

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160, Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10, 1710 København V.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Erik Ejegod 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

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 og leje.

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

### 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.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid	Restværdi
Internetanlæg.....	10 år	0%

Modernisering af lejelejlighed afskrives i takt med indbetaling fra lejere.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

**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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 18, 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 "Nøgleoplysningskema 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 § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

	Note	Regnskab 2014 kr.	Regnskab 2013 tkr.	(ej revideret) Budget 2014 tkr.
Andelsboligafgift.....		5.017.159	4.916	5.010
Lejeindtægter.....	1	2.034.757	1.996	1.999
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>7.051.916</b>	<b>6.912</b>	<b>7.009</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-980.932	-942	-988
Forbrugsafgifter.....	3	-932.128	-875	-993
Renholdelse/viceværtsløn.....	4	-858.667	-833	-851
Reparationer og vedligeholdelse.....	5	-273.054	-305	-700
Elreovering af kælder.....		-12.180	-1.277	0
Foreningsomkostninger.....	6	-492.377	-514	-543
Internet.....	7	7.137	-72	-70
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	13	-75.225	-77	-77
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>3.617.426</b>	<b>4.895</b>	<b>4.222</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>3.434.490</b>	<b>2.017</b>	<b>2.787</b>
Pengeinstitutter.....		4.817	5	0
Renter, SKAT.....		-3.364	0	0
Prioritetsrenter.....	12	-1.417.554	-1.480	-1.418
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-1.416.101</b>	<b>-1.475</b>	<b>-1.418</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>2.018.389</b>	<b>542</b>	<b>1.369</b>
Skat af årets resultat.....		-156.751	-86	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.861.638</b>	<b>456</b>	<b>1.369</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.593.231	1.538	1.593
Overført resultat.....		268.407	-1.082	-224
<b>I ALT.....</b>		<b>1.861.638</b>	<b>456</b>	<b>1.369</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Grunde og bygninger.....	8	195.000.000	178.993
Internetanlæg.....	9	0	7
Modernisering af lejelejlighed.....	9	57.526	66
Altanprojekt.....		269.834	106
Materielle anlægsaktiver.....		195.327.360	179.172
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>195.327.360</b>	<b>179.172</b>
Forsikringsager.....		37.152	63
Periodeafgrænsningsposter.....		6.275	0
Tilgodehavende boligafgift.....		25.101	27
Tilgodehavender.....		68.528	90
Kassebeholdning.....		14.802	1
Indestående i Nordea.....		5.655.495	3.514
BRFkredit 6482-2750708.....		1.428.316	138
Likvide beholdninger.....		7.098.613	3.653
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.167.141</b>	<b>3.743</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>202.494.501</b>	<b>182.915</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Andelskapital.....		949.300	943
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		158.798.329	142.791
Overført resultat.....		-25.542.728	-18.348
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>10</b>	<b>134.204.901</b>	<b>125.386</b>
Hensat til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kurstab m.v.....	11	14.505.308	4.831
Hensat til modernisering.....	11	13.255.373	13.255
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>161.965.582</b>	<b>143.472</b>
Prioritetsgæld.....	12	34.502.428	36.096
Forudbetalt leje og deposita.....		1.419.133	1.378
Indvendig vedligeholdelse.....	13	710.716	695
Langfristede gældsforpligtelser.....		36.632.277	38.169
Skyldig løn.....		0	3
Skyldig selskabsskat.....		156.751	86
Mellemregning, administrator.....		6.888	9
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		52.033	26
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		1.677.512	703
Skyldige omkostninger.....	14	201.435	194
Varmeregnskab.....	15	222.623	115
Deponering, altan.....		1.579.400	138
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.896.642	1.274
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>40.528.919</b>	<b>39.443</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>202.494.501</b>	<b>182.915</b>
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelskroneberegning	19		

## NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
<b>Lejeindtægter</b>			<b>1</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.042.172	1.031	
Lejeindtægt, erhverv.....	1.003.836	966	
Lejetab, tomgangeleje og varme m.v.....	-11.251	-1	
	<b>2.034.757</b>	<b>1.996</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>2</b>
Ejendomsskat.....	732.659	689	
Bygningsforsikring.....	214.270	219	
Løsøreforsikring.....	34.003	34	
	<b>980.932</b>	<b>942</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>			<b>3</b>
Renovation.....	392.773	317	
Vandafgift.....	434.014	465	
Elektricitet.....	105.341	93	
	<b>932.128</b>	<b>875</b>	
<b>Renholdelse/viceværtsløn</b>			<b>4</b>
Vicevært.....	412.586	426	
Trappevask.....	247.463	239	
Grafittiafrensning.....	9.500	4	
Snerydning.....	5.855	5	
Øvrig renholdelse.....	81.983	58	
Vejbidrag.....	101.280	101	
	<b>858.667</b>	<b>833</b>	

## NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>5</b>
Blikkenslager.....	35.062	50	
Tømrer og snedker.....	41.123	28	
Elektriker.....	26.896	33	
Maler.....	1.541	2	
Centralvarmeanlæg.....	90.708	65	
Låseservice.....	16.561	10	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	5.328	4	
Værktøj og inventar.....	21.028	14	
Småanskaffelser.....	9.000	2	
Kloakarbejde.....	24.000	0	
Glarmester.....	1.807	0	
Murer.....	0	95	
Skorstensfejer.....	0	2	
	<b>273.054</b>	<b>305</b>	
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>6</b>
Administration.....	259.573	257	
Revision.....	36.000	35	
Revision af nøgleoplysninger.....	0	4	
Opstilling af regnskab.....	2.500	3	
Bestyrelshonorar.....	120.000	120	
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	36.052	35	
Kontorartikler m.v.....	3.344	6	
Porto/gebyrer/stempel.....	25.604	20	
Telefonudgifter.....	4.797	5	
Hjemmeside m.v.....	2.124	7	
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....	1.253	0	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	1.130	4	
Andre abonnementer.....	0	18	
	<b>492.377</b>	<b>514</b>	
<b>Internet</b>			<b>7</b>
Indbetalinger.....	-178.390	-182	
Udgifter til Fiberby.....	163.780	168	
Årets afskrivninger.....	7.473	86	
	<b>-7.137</b>	<b>72</b>	



## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Grunde og bygninger</b>	<b>8</b>

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2014.....	36.201.671
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
Kostpris 31. december 2014.....	36.201.671
Opskrivninger 1. januar 2014.....	142.790.856
Årets opskrivning.....	16.007.473
Opskrivninger 31. december 2014.....	158.798.329
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	195.000.000

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9</b>
---------------------------------	----------

	Modernisering leje- lejlighed	Internet- anlæg
Kostpris 1. januar 2014.....	98.879	861.550
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
Kostpris 31. december 2014.....	98.879	861.550
Afskrivninger 1. januar 2014.....	33.165	854.077
Årets afskrivninger .....	8.188	7.473
Afskrivninger 31. december 2014.....	41.353	861.550
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	57.526	0

<b>Egenkapital</b>	<b>10</b>
--------------------	-----------

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	943.200	142.790.856	-18.348.684	125.385.372
Forslag til årets resultatdisponering.			268.407	268.407
Tilgang på andelskapital.....	6.100			6.100
Overført afdrag på prioritetsgæld...			1.593.231	1.593.231
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		16.007.473		16.007.473
Salg af andele.....			618.874	618.874
Hensat til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kurstab m.v.....			-9.674.556	-9.674.556
Egenkapital 31. december 2014....	949.300	158.798.329	-25.542.728	134.204.901

## NOTER

## Note

Hensat til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kurstab m.v. / Hensat til modernisering

11

	Hensat til imødegåelse af værdiforringelse	Hensat til modernisering
Saldo primo.....	4.830.752	13.255.373
Årets reguleringer.....	9.674.556	0
	<b>14.505.308</b>	<b>13.255.373</b>

## Prioritetsgæld

12

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 3,5177 %.....	35.705.000	33.504.273	1.527.286	1.306.797	31.976.987	33.185.821
BRF 3,8649 %.....	2.686.000	2.591.386	65.945	110.757	2.525.441	2.619.508
		<b>36.095.659</b>	<b>1.593.231</b>	<b>1.417.554</b>	<b>34.502.428</b>	<b>35.805.329</b>

Lån nr. 1 er et kontantlån fra BRFkredit. Lånet har en restløbetid på 15,5 år med en fast rente på 3,5177 %.

Lån nr. 2 er et kontantlån fra BRFkredit. Lånet har en restløbetid på 23,25 år med en fast rente på 3,8649 %.

	2014 kr.	2013 tkr.
<b>Indvendig vedligeholdelse</b>		
Indvendig vedligeholdelse, primo.....	694.877	659
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	75.225	77
	<b>770.102</b>	<b>736</b>
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-36.284	-10
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-23.102	-31
	<b>-59.386</b>	<b>-41</b>
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	<b>710.716</b>	<b>695</b>

13

## NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>14</b>
BDO.....	38.500	41	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	17.532	12	
Feriepengeforpligtelse.....	46.329	46	
HOFOR.....	58.277	55	
Snedkermester Gert Nielsen.....	21.405	0	
Focus2.....	8.000	0	
Trappevask, Ronny Irmak.....	3.478	3	
MJ Byg.....	2.765	0	
P. Vesterholm Rengøring A/S.....	2.209	0	
S. Westergaards Ejendomsadministration.....	1.499	0	
Sanlstål.....	1.134	2	
AER & AES.....	270	0	
Kalk- & M'rtelværkerne.....	37	0	
Bravida Danmark A/S.....	0	10	
Dan Domain.....	0	1	
Contan 2 Gartner-Kemi A/S.....	0	5	
Thims Ejendomsservice.....	0	19	
	<b>201.435</b>	<b>194</b>	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>15</b>
Indbetalt a'conto beboere.....	-1.241.465	-1.190	
Afholdte varmeudgifter.....	1.018.842	1.075	
	<b>-222.623</b>	<b>-115</b>	

## Eventualposter mv.

16

## Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra stiftelsen til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.502 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 195.000 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 2.250.000 kr. som er i eget behold.

Foreningen har afgivet den lovpligtige garanti, ved flere andelshaveres køb af andelsbolig, i henhold til Lov om andelsboligforeninger.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

18

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2014		31-12-2013	31-12-2012
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	129	9.493	9.432	9.378
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	26	1.724	1.785	1.839
B4 Erhvervslejemål	7	1.459	1.459	1.459
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	79	79	79
B6 Ialt	163	12.755	12.755	12.755

	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
	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 <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	195.000.000	15.288
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	27.760.681	2.176
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14	

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

## NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år		
H1	Boligafgift	536		
H2	Erhvervslejeindtægter	106		
H3	Boliglejeindtægter	108		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	2	48	196

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	14.000
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.514
K3	Teknisk andelsværdi	17.514

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

		2012	2013	2014
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	32	24	21
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> )	32	24	21

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79%		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	154	164	168

## NOTER

Note

### Egenkapital ('andelenes værdi')

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 134.204.901.

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 (jf. note 8).....	36.201.671
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	195.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	179.000.000

Ejendommen blev den 27. februar 2015 vurderet af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 195.000.000, pr. 31. december 2014.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering, føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2014.....		134.204.901
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	195.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>195.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	35.805.329	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>34.502.428</u>	-1.302.901
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....		132.902.000

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{132.902.000 \times \text{andelsindskud}}{949.300}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 140,00. Andelsindskuddet udgør kr. 100 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 140,00, svarende til kr. 14.000 pr. m<sup>2</sup>.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra stiftelsen til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

## NOTER

Note  
19

Egenkapital ('andelenes værdi')		
Erik Ejegods Gade	1, st.	826.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 1. th	1.456.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 2. tv	1.078.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 2. th	840.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 3. tv	1.078.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 3. th	840.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 4. tv	1.078.000,00
Erik Ejegods Gade	3, st. tv	826.000,00
Erik Ejegods Gade	3, st. th	896.000,00
Erik Ejegods Gade	3, 1. th	1.946.000,00
Erik Ejegods Gade	3, 2. tv	826.000,00
Erik Ejegods Gade	3, 2. th	1.120.000,00
Erik Ejegods Gade	3, 4. tv	1.666.000,00
Erik Ejegods Gade	3, 4. th	1.120.000,00
Erik Ejegods Gade	5, 2. tv	1.134.000,00
Erik Ejegods Gade	5, 2. th	826.000,00
Erik Ejegods Gade	5, 3. tv	1.134.000,00
Erik Ejegods Gade	5, 3. th	826.000,00
Erik Ejegods Gade	5, 4. th	826.000,00
Erik Ejegods Gade	7, 2. tv	826.000,00
Erik Ejegods Gade	7, 3. tv	826.000,00
Erik Ejegods Gade	7, 3. th	924.000,00
Erik Ejegods Gade	7, 4. tv	826.000,00
Erik Ejegods Gade	7, 4. th	924.000,00
Ingerslevsgade	158, 2.	1.652.000,00
Ingerslevsgade	158, 3. th	826.000,00
Ingerslevsgade	158, 4. th	1.652.000,00
Ingerslevsgade	160, 2. th	840.000,00
Ingerslevsgade	160, 3. tv	1.120.000,00
Ingerslevsgade	160, 3. th	840.000,00
Ingerslevsgade	160, 4. th	840.000,00
Sønder Boulevard	95, 1.	1.568.000,00
Sønder Boulevard	95, 2. tv	812.000,00
Sønder Boulevard	95, 2. th	756.000,00
Sønder Boulevard	95, 3. tv	812.000,00
Sønder Boulevard	95, 3. th	1.610.000,00
Sønder Boulevard	95, 4. th	756.000,00
Sønder Boulevard	97, st. tv	868.000,00
Sønder Boulevard	97, 1. tv	854.000,00
Sønder Boulevard	97, 1. th	1.484.000,00
Sønder Boulevard	97, 2.	1.876.000,00
Sønder Boulevard	97, 3. th	1.022.000,00
Sønder Boulevard	97, 4. tv	854.000,00
Sønder Boulevard	97, 4. th	1.022.000,00

## NOTER

 Note  
19

Egenkapital ('andelenes værdi')		
Knud Lavards Gade	2, st. tv	854.000,00
Knud Lavards Gade	2, st. th	1.036.000,00
Knud Lavards Gade	2, 1. th	1.036.000,00
Knud Lavards Gade	2, 2. tv	854.000,00
Knud Lavards Gade	2, 3.	1.890.000,00
Knud Lavards Gade	2, 4. tv	854.000,00
Knud Lavards Gade	2, 4. th	1.036.000,00
Knud Lavards Gade	4, st. th	756.000,00
Knud Lavards Gade	4, 1. tv	826.000,00
Knud Lavards Gade	4, 1. th	756.000,00
Knud Lavards Gade	4, 2. tv	826.000,00
Knud Lavards Gade	4, 2. th	756.000,00
Knud Lavards Gade	4, 3. tv	826.000,00
Knud Lavards Gade	4, 3. th	756.000,00
Knud Lavards Gade	4, 4. tv	826.000,00
Knud Lavards Gade	4, 4. th	756.000,00
Knud Lavards Gade	6, st. tv	812.000,00
Knud Lavards Gade	6, st. th	826.000,00
Knud Lavards Gade	6, 2. th	826.000,00
Knud Lavards Gade	6, 3. tv	812.000,00
Knud Lavards Gade	6, 3. th	826.000,00
Knud Lavards Gade	6, 4. tv	812.000,00
Knud Lavards Gade	6, 4. th	826.000,00
Sønder Boulevard	89, st. th	840.000,00
Sønder Boulevard	89, 2. tv	1.232.000,00
Sønder Boulevard	89, 4. tv	1.232.000,00
Sønder Boulevard	91, st. tv	826.000,00
Sønder Boulevard	91, st. th	826.000,00
Sønder Boulevard	91, 1. tv	1.652.000,00
Sønder Boulevard	91, 1. th	1.652.000,00
Sønder Boulevard	91, 2.	1.652.000,00
Sønder Boulevard	91, 3. tv	826.000,00
Sønder Boulevard	91, 4. tv	1.666.000,00
Sønder Boulevard	91, 4. th	826.000,00
Sønder Boulevard	93, st. tv	826.000,00
Sønder Boulevard	93, 1. th	840.000,00
Sønder Boulevard	93, 2. tv	826.000,00
Sønder Boulevard	93, 2. th	840.000,00
Sønder Boulevard	93, 3.	1.666.000,00
Sønder Boulevard	93, 4.	1.666.000,00



## NOTER

Note  
19

Egenkapital ('andelenes værdi')		
Ingerslevsgade	150, 1. tv	854.000,00
Ingerslevsgade	150, 1. th	1.400.000,00
Ingerslevsgade	150, 2. tv	854.000,00
Ingerslevsgade	150, 2. th	1.400.000,00
Ingerslevsgade	150, 3. th	1.400.000,00
Ingerslevsgade	150, 4. tv	1.610.000,00
Ingerslevsgade	150, 4. th	1.400.000,00
Ingerslevsgade	152, st. tv	826.000,00
Ingerslevsgade	152, st. th	756.000,00
Ingerslevsgade	152, 1. tv	812.000,00
Ingerslevsgade	152, 2. tv	812.000,00
Ingerslevsgade	152, 2. th	756.000,00
Ingerslevsgade	152, 3. tv	812.000,00
Ingerslevsgade	152, 3. th	1.610.000,00
Ingerslevsgade	152, 4. tv	812.000,00
Ingerslevsgade	154, st. th	826.000,00
Ingerslevsgade	154, 1.	1.652.000,00
Ingerslevsgade	154, 2. tv	826.000,00
Ingerslevsgade	154, 2. th	826.000,00
Ingerslevsgade	154, 3.	1.652.000,00
Ingerslevsgade	154, 4. tv	826.000,00
Ingerslevsgade	154, 4. th	826.000,00
Ingerslevsgade	156, st. tv	826.000,00
Ingerslevsgade	156, st. th	826.000,00
Ingerslevsgade	156, 1. tv	826.000,00
Ingerslevsgade	156, 1. th	826.000,00
Ingerslevsgade	156, 2. th	826.000,00
Ingerslevsgade	156, 3. tv	826.000,00
Ingerslevsgade	156, 3. th	826.000,00
Ingerslevsgade	156, 4. th	826.000,00
Knud Lavards Gade	8, st. tv	826.000,00
Knud Lavards Gade	8, st. th	812.000,00
Knud Lavards Gade	8, 1. tv	826.000,00
Knud Lavards Gade	8, 1. th	1.624.000,00
Knud Lavards Gade	8, 2. tv	826.000,00
Knud Lavards Gade	8, 2. th	1.624.000,00
Knud Lavards Gade	8, 3. th	812.000,00
Knud Lavards Gade	8, 4. tv	1.610.000,00
Knud Lavards Gade	10, st. th	784.000,00
Knud Lavards Gade	10, 1. tv	1.106.000,00
Knud Lavards Gade	10, 1. th	784.000,00
Knud Lavards Gade	10, 2. tv	1.106.000,00
Knud Lavards Gade	10, 2. th	784.000,00
Knud Lavards Gade	10, 3. tv	1.106.000,00
Knud Lavards Gade	10, 4.	1.106.000,00