



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

Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29

Prs. Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N

Årsrapport 2014/15

Godkendt på den ordinære generalforsamling

København, den 21/1 2016

## Indholdsfortegnelse

|                                                         | <b>Side</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| Oplysninger om foreningen.....                          | 2           |
| Bestyrelsens underskrifter .....                        | 3           |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet..... | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis.....                           | 5           |
| Resultatopgørelse.....                                  | 7           |
| Balance .....                                           | 8           |
| Noter .....                                             | 10          |
| Andelskronen.....                                       | 17          |

## Oplysninger om foreningen

**Navn:** Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23-29

**Beliggenhed:** Prs. Charlottes Gade 23-29  
2200 København N

**Matr.nr.:** 2698 m.fl. Udenbys Klædebo Kvarter

**Hjemstedskommune:** København

**Bestyrelse:** Sofie Holten (formand)  
Martin Drost Nielsen  
Lars Mørk  
Johannes Mannov  
Karen Schomacker

**Administrator:** Datea A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

**Revisor:** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V  
Telefon 39 15 52 00  
[www.bdo.dk](http://www.bdo.dk)  
[koebenhavn@bdo.dk](mailto:koebenhavn@bdo.dk)

## Bestyrelsens underskrifter

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

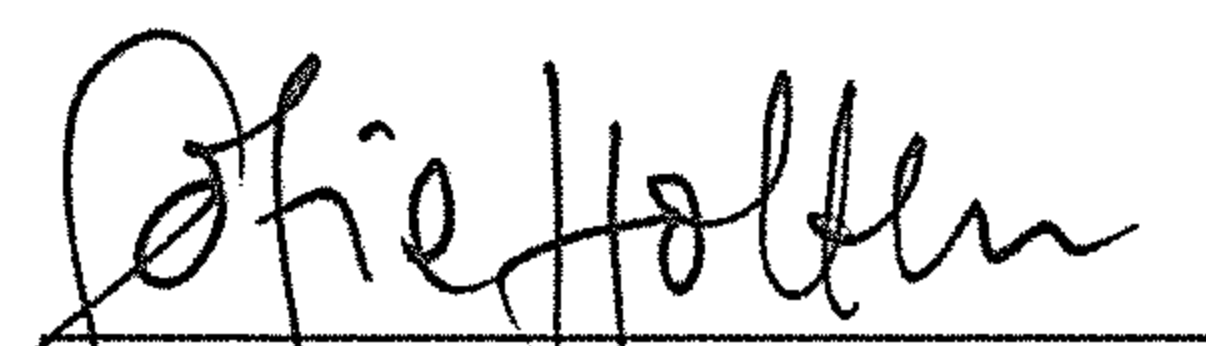
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsregnskab.

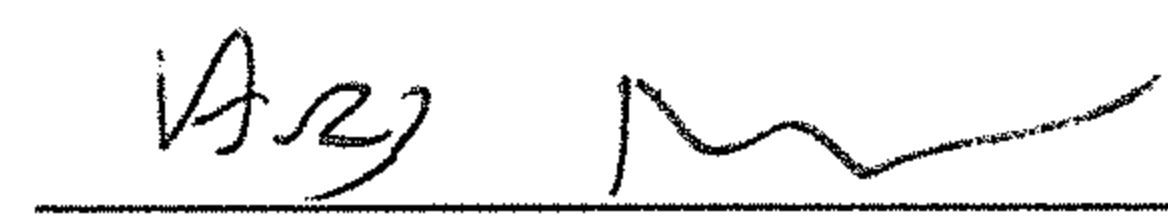
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

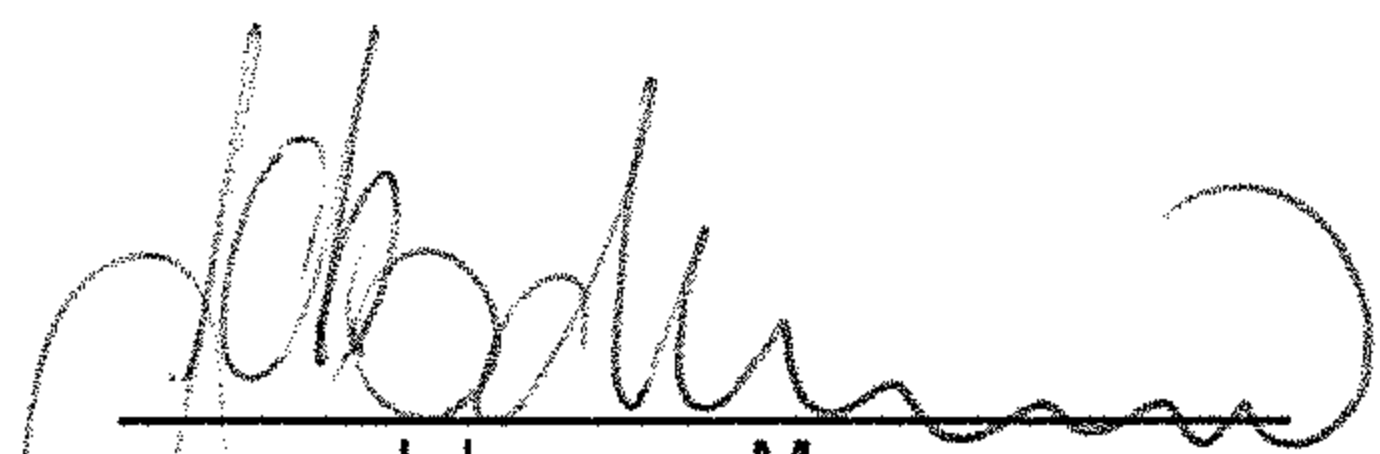
København, den 17. december 2015

I bestyrelsen:

  
Sofie Holten (formand)

  
Martin Drost Nielsen

  
Lars Mørk

  
Johannes Mannov

  
Karen Schomacker

## Administratorerklæring i Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29i årsregnskab 2014/15

Som administrator i Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 – 29 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014/15. 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. 30. september 2015

Kgs. Lyngby, den 17. december 2015

Administrator

  
Administrator

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29 for regnskabsåret 1. oktober 2014 til 30. september 2015, omfattende 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

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 til 30. september 2015 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 og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 17. december 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Bent Christensen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 – 29 for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen og medregnes ikke som en del af egenkapitalen og 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

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterne omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

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

## Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

## Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

## Skat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der vedrører lokaler, som er udlejet til lejere, der ikke er andelshavere. Der er ikke afsat udskudt skat.

## Anvendt regnskabspraksis fortsat

### Balancen

#### Foreningens ejendom

Ejendommen indregnes (optages) i balancen til kostpris med tillæg af forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

#### Driftsmidler

Større anskaffelser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Solcelleanlæg..... 10 år 0-30% af kostpris

Øvrige driftsmidler og inventar udgiftsføres over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgælden i ejendommen er i medfør af Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2 litra a, indregnet i balancen med pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Egenkapital

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler for Lov om andelsboligforeninger.

#### 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 "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

#### Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 c – på baggrund af den offentlige vurdering.

## Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015

|                                                                      | Note | 2014/15          | 2014/15<br>Budget<br>(ikke revideret) | 2013/14          |
|----------------------------------------------------------------------|------|------------------|---------------------------------------|------------------|
| Boligafgift.....                                                     | 1    | <u>1.599.312</u> | <u>1.556.910</u>                      | <u>1.556.671</u> |
| <b>Indtægter i alt.....</b>                                          |      | <u>1.599.312</u> | <u>1.556.910</u>                      | <u>1.556.671</u> |
| Administrationsomkostninger.....                                     | 2    | 154.326          | 190.260                               | 161.050          |
| Vedligeholdelse.....                                                 | 3    | 41.841           | 60.220                                | 143.945          |
| Vedligeholdelsesmæssig andel af<br>altanrenovering, skønnet 25%..... | 7    | 140.250          | 0                                     | 102.474          |
| Vicevært og renholdelse.....                                         | 4    | 130.851          | 157.900                               | 158.123          |
| Skatter, afgifter og forsikringer.....                               | 5    | 220.284          | 221.400                               | 220.526          |
| Afskrivninger, solcelleanlæg.....                                    |      | <u>47.500</u>    | <u>47.500</u>                         | <u>47.500</u>    |
| <b>Udgifter i alt.....</b>                                           |      | <u>735.052</u>   | <u>677.280</u>                        | <u>833.618</u>   |
| <b>Resultat før renter.....</b>                                      |      | 864.260          | 879.630                               | 723.053          |
| Renteindtægter.....                                                  |      | 2.569            | 0                                     | 4.993            |
| Renteudgifter.....                                                   | 6    | <u>197.716</u>   | <u>217.110</u>                        | <u>228.434</u>   |
| <b>Årets resultat.....</b>                                           |      | <u>669.113</u>   | <u>662.520</u>                        | <u>499.612</u>   |
| Forslag til resultatdisponering                                      |      |                  |                                       |                  |
| Afdrag på prioritetsgæld.....                                        |      | 729.350          | 710.020                               | 701.297          |
| Overført restandel af årets resultat .....                           |      | <u>-60.237</u>   | <u>-47.500</u>                        | <u>-201.685</u>  |
|                                                                      |      | <u>669.113</u>   | <u>662.520</u>                        | <u>499.612</u>   |

**Balance pr. 30. september 2015****Aktiver**

|                                               | Note | 2014/15           | 2013/14           |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                          |      |                   |                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>               |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger.....                      | 7    | 18.930.931        | 18.510.181        |
| Driftsmidler, Solcelleanlæg.....              | 8    | <u>324.580</u>    | <u>372.080</u>    |
| <b>Anlægsaktiver i alt.....</b>               |      | <u>19.255.511</u> | <u>18.882.261</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                        |      |                   |                   |
| Debitorer.....                                |      | 4.890             | 28.630            |
| Tilgodehavende vedr. forsikringsskader.....   |      | 6.768             | 0                 |
| Antenneregnskab.....                          | 13   | 0                 | 13.375            |
| Varmeregnskab.....                            | 14   | 32.034            | 59.661            |
| Andre til godehavender.....                   |      | 0                 | 7.531             |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |      | <u>82.042</u>     | <u>80.990</u>     |
| <b>Tilgodehavender i alt.....</b>             |      | <u>125.734</u>    | <u>190.187</u>    |
| Kassebeholdning.....                          |      | 0                 | 3.581             |
| Danske Bank 4180 4180119264.....              |      | 1.328.800         | 1.158.219         |
| Danske Bank 3001 3345803076 Bygge kredit..... |      | <u>363.287</u>    | <u>924.332</u>    |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>              |      | <u>1.692.087</u>  | <u>2.086.132</u>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>           |      | <u>1.817.821</u>  | <u>2.276.319</u>  |
| <b>Aktiver i alt.....</b>                     |      | <u>21.073.332</u> | <u>21.158.580</u> |

## Balance pr. 30. september 2015

### Passiver

|                                                | Note | 2014/15           | 2013/14           |
|------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                             | 9    |                   |                   |
| Andelskapital.....                             |      | 782.600           | 782.600           |
| Overført resultat m.v.....                     |      | <u>3.478.294</u>  | <u>2.809.181</u>  |
| <b>Egenkapital før hensættelser i alt.....</b> |      | <u>4.260.894</u>  | <u>3.591.781</u>  |
| <b>Hensættelser</b>                            |      |                   |                   |
| Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....  | 10   | <u>120.000</u>    | <u>120.000</u>    |
| <b>Hensættelse i alt.....</b>                  |      | <u>120.000</u>    | <u>120.000</u>    |
| <b>Egenkapital i alt.....</b>                  |      | <u>4.380.894</u>  | <u>3.711.781</u>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>         |      |                   |                   |
| Prioritetsgæld.....                            | 11   | 16.195.815        | 16.925.166        |
| Forudbetalt leje og deposita.....              |      | <u>372.407</u>    | <u>360.472</u>    |
|                                                |      | <u>16.568.222</u> | <u>17.285.638</u> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgæld.....                            |      | 6.967             | 10.139            |
| Forudbetalt boligafgift og leje.....           |      | 6.126             | 13.716            |
| Indvendig vedligeholdelse.....                 | 12   | 72.123            | 67.284            |
| Anden gæld.....                                | 15   | <u>39.000</u>     | <u>70.022</u>     |
|                                                |      | <u>124.216</u>    | <u>161.161</u>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>           |      | <u>16.692.438</u> | <u>17.446.799</u> |
| <b>Passiver i alt.....</b>                     |      | <u>21.073.332</u> | <u>21.158.580</u> |
| Eventualforpligtelser                          | 16   |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser          | 17   |                   |                   |
| Nøgleoplysninger                               | 18   |                   |                   |
| Andelskronen                                   | 19   |                   |                   |

## Noter

|                                                        | 2014/15          | 2014/15<br>Budget<br>(Ikke revideret) | 2013/14          |
|--------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|
| <b>Note 1 Boligafgift</b>                              |                  |                                       |                  |
| Lejeindtægt.....                                       | 127.490          | 127.380                               | 127.141          |
| Lejere, opkrævet, særforbedringer altan.....           | 1.125            | 0                                     | 0                |
| Boligafgift..... )                                     | 1.272.530        | 1.429.530                             | 1.429.530        |
| Andelshavere, opkrævet, særforbedringer altan..... )   | 174.180          | 0                                     | 0                |
| Overskudsproduktion, solanlæg.....                     | 22.387           | 0                                     | 0                |
| Andre driftsindtægter.....                             | 1.600            | 0                                     | 0                |
|                                                        | <u>1.599.312</u> | <u>1.556.910</u>                      | <u>1.556.671</u> |
| <b>Note 2 Administrationsomkostninger</b>              |                  |                                       |                  |
| Ejendomsadministration.....                            | 50.822           | 51.200                                | 50.519           |
| Anden administration.....                              | 0                | 0                                     | 1.250            |
| Varmeregnskabshonorar.....                             | 10.758           | 10.500                                | 10.415           |
| Revisionshonorar.....                                  | 22.000           | 20.000                                | 19.500           |
| Advokathonorar i f.m. byggesag.....                    | 9.375            | 25.000                                | 27.717           |
| Konsulentbistand.....                                  | 0                | 10.000                                | 0                |
| Drift af varmeinstallationer.....                      | 7.539            | 7.600                                 | 7.364            |
| Diverse serviceabonnementer.....                       | 6.500            | 7.000                                 | 6.500            |
| Gårdlaug.....                                          | 29.148           | 28.500                                | 28.296           |
| Kontingent ABF.....                                    | 5.264            | 5.260                                 | 5.208            |
| Generalforsamling.....                                 | 233              | 0                                     | 198              |
| Møder.....                                             | 244              | 4.000                                 | 0                |
| Kontorartikler og tryksager.....                       | 635              | 0                                     | 1.157            |
| Gebyrer.....                                           | 2.914            | 3.200                                 | 3.114            |
| Godtgørelse telefon og kontorhold.....                 | 16.000           | 16.000                                | 16.000           |
| Nedskrivning bestyrelsens kassebeholdning.....         | 1.398            | 0                                     | 0                |
| Tab og reguleringer på debitorer u/lm, realiseret..... | -8.524           | 0                                     | -4.930           |
| Fællesarbejde, netto.....                              | 20               | 0                                     | -11.258          |
| Diverse driftsomkostninger.....                        | 0                | 2.000                                 | 0                |
|                                                        | <u>154.326</u>   | <u>190.260</u>                        | <u>161.050</u>   |
| <b>Note 3 Vedligeholdelse</b>                          |                  |                                       |                  |
| Udvendige døre/vinduer.....                            | 1.771            |                                       | 0                |
| Bygning indvendig diverse.....                         | 0                |                                       | -6.865           |
| Afløbsinstallationer og sanitet.....                   | 9.375            |                                       | 95.742           |
| Vandinstallationer.....                                | 1.344            |                                       | 0                |
| Varmeanlæg.....                                        | 644              |                                       | 9.937            |
| El-installationer.....                                 | 15.752           |                                       | 38.125           |
| Vaskerianlæg.....                                      | 7.969            |                                       | 0                |
| Terræn, grund diverse.....                             | 147              |                                       | 2.250            |
| Diverse vedligeholdelse til budgettering.....          | 0                | 55.420                                | 0                |
| Indvendig vedligeholdelse LL § 22.....                 | 4.839            | 4.800                                 | 4.756            |
|                                                        | <u>41.841</u>    | <u>60.220</u>                         | <u>143.945</u>   |

## Noter

|                                                                     | 2014/15        | 2014/15<br>Budget<br>(Ikke revideret) | 2013/14           |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Note 4 Vicevært og renholdelse</b>                               |                |                                       |                   |
| Renovation via skattebillet.....                                    | 77.193         | 78.200                                | 72.804            |
| Fjernelse af graffiti.....                                          | 8.295          | 8.500                                 | 8.106             |
| Ekstern vicevært service.....                                       | 40.363         | 61.200                                | 72.463            |
| Snerydning.....                                                     | 5.000          | 10.000                                | 4.750             |
|                                                                     | <u>130.851</u> | <u>157.900</u>                        | <u>158.123</u>    |
| <b>Note 5 Skatter, afgifter og forsikringer</b>                     |                |                                       |                   |
| El-forbrug.....                                                     | 9.908          | 0                                     | 4.975             |
| Vandafgift (til staten).....                                        | 63.559         | 75.000                                | 75.396            |
| Skatter og afgifter.....                                            | 104.776        | 103.700                               | 98.496            |
| Bygningsforsikring.....                                             | 42.041         | 42.700                                | 41.659            |
|                                                                     | <u>220.284</u> | <u>221.400</u>                        | <u>220.526</u>    |
| <b>Note 6 Renteudgifter</b>                                         |                |                                       |                   |
| Renteudgifter, prioritetslån.....                                   | <u>197.716</u> | <u>217.110</u>                        | <u>228.434</u>    |
|                                                                     | <u>197.716</u> | <u>217.110</u>                        | <u>228.434</u>    |
|                                                                     |                | <b>2014/15</b>                        | <b>2013/14</b>    |
| <b>Note 7 Grunde og bygninger</b>                                   |                |                                       |                   |
| Anskaffelsessum.....                                                |                | 15.819.888                            | 15.819.888        |
| Igangværende projekt, etablering af altaner.....                    |                | 4.148.057                             | 3.587.057         |
| Heraf anses 25% som vedligeholdelse.....                            |                | <u>-1.037.014</u>                     | <u>-896.764</u>   |
|                                                                     |                | <u>18.930.931</u>                     | <u>18.510.181</u> |
| Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering..... |                | 51.000.000                            | 51.000.000        |

Etablering af altaner er afsluttet i 2013/14. I 2014/15 er der indgået forlig med entreprenøren. De samlede udgifter udgør 4.148 tkr. og heraf er 25 % eller 1.037 tkr. vedligeholdelse.

Årets vedligeholdelsesandel udgør 140 tkr.

Der er taget hensyn hertil i andelskroneberegningen.

Projektet finansieres ved en boligafgiftsforhøjelse til de andelshavere, der får altan. Stigningen af boligafgiften svarer til ydelsen på et 30-årigt kontantlån.

## Noter

|                                                                        | 2014/15    | 2013/14    |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Note 8 Driftsmidler - Solcelleanlæg</b>                             |            |            |
| Anskaffelsessum primo.....                                             | 475.000    | 475.000    |
| Samlet anskaffelsessum ultimo.....                                     | 475.000    | 475.000    |
| Samlede afskrivninger primo.....                                       | 102.920    | 55.420     |
| Årets afskrivninger .....                                              | 47.500     | 47.500     |
| Samlede afskrivninger ultimo.....                                      | 150.420    | 102.920    |
| Balanceværdi ultimo.....                                               | 324.580    | 372.080    |
| <b>Note 9 Egenkapital</b>                                              |            |            |
| Andelskapital.....                                                     | 782.600    | 782.600    |
|                                                                        | 782.600    | 782.600    |
| <b>Overført resultat m.v.</b>                                          |            |            |
| Overført resultat primo.....                                           | 2.809.181  | 2.309.569  |
| Afdrag på prioritetsgæld.....                                          | 729.350    | 701.297    |
| Overført restandel af årets resultat .....                             | -60.237    | -201.685   |
|                                                                        | 3.478.294  | 2.809.181  |
| <b>Note 10 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse</b>                |            |            |
| Hensættelse til renovering af kældre og faldstammer.....               | 120.000    | 120.000    |
|                                                                        | 120.000    | 120.000    |
| <b>Note 11 Prioritetsgæld</b>                                          |            |            |
| FlexLån 1, RD, 0,1140%, udløb 31/3 2036, rentetilpasning 1/4 2016..... | 12.445.962 | 13.066.169 |
| FlexLån 5, RD, 1,5152%, udløb 31/3 2043, rentetilp. 1/4 2018.....      | 3.749.853  | 3.858.997  |
|                                                                        | 16.195.815 | 16.925.166 |
| Restgæld efter 1 år.....                                               | 15.437.328 | 16.196.145 |
| Restgæld efter 5 år.....                                               | 12.351.271 | 13.136.525 |
| Kursværdien af den samlede prioritetsgæld andrager.....                | 16.312.878 | 17.104.077 |

## Noter

|                                            | 2014/15        | 2013/14        |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Note 12 Indvendig vedligeholdelse</b>   |                |                |
| Hensættelse primo.....                     | 67.284         | 62.528         |
| Hensættelse året.....                      | 4.839          | 4.756          |
|                                            | <u>72.123</u>  | <u>67.284</u>  |
| <br><b>Note 13 Antenneregnskab, ophørt</b> |                |                |
| Antenne a/c indbetalt indeværende år.....  | 0              | 41.760         |
| Antenneudgifter.....                       | 0              | -52.048        |
| Antenneafregning.....                      | 0              | -3.087         |
|                                            | <u>0</u>       | <u>-13.375</u> |
| <br><b>Note 14 Varmeregnskab</b>           |                |                |
| Varme a/c indbetalt indeværende år.....    | 133.335        | 123.165        |
| Energimærkning.....                        | -2.125         | -4.250         |
| Varmeudgifter indeværende år.....          | -163.244       | -178.576       |
|                                            | <u>-32.034</u> | <u>-59.661</u> |
| <br><b>Note 15 Anden gæld</b>              |                |                |
| Afsat revisionshonorar.....                | 20.000         | 19.500         |
| Afsat trappevask.....                      | 0              | 30.388         |
| Afsat fejning af fortov.....               | 3.000          | 0              |
| Afsat besyttelseshonorar.....              | 16.000         | 16.000         |
| Diverse skyldige omkostninger.....         | 0              | 4.134          |
|                                            | <u>39.000</u>  | <u>70.022</u>  |

## Noter

### Note 16 Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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 årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Denne skat er ikke afsat i regnskabet, i det foreningen altid forventes at beholde en lejlighed til udlejning,

### Note 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 1.000.000.

## Noter

### 18 Nøgleoplysninger

#### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

|    |                                      | Antal     | BBR Areal, m <sup>2</sup> |
|----|--------------------------------------|-----------|---------------------------|
| B1 | Andelsboliger                        | 29        | 1.946                     |
| B2 | Erhvervsandele                       | 0         | 0                         |
| B3 | Boliglejemål                         | 3         | 181                       |
| B4 | Erhvervslejemål                      | 0         | 0                         |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0         | 0                         |
| B6 | <b>I alt</b>                         | <b>32</b> | <b>2.127</b>              |

|    | Sæt kryds                                                                           | Boligernes areal<br>(BBR) | Boligernes areal<br>(anden kilde) | Det oprindelige<br>indskud | Andet    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------|
| C1 | Hvilket fordelingstal<br>benyttes ved<br>opgørelsen af<br>andelsværdien?            |                           |                                   | <b>X</b>                   |          |
| C2 | Hvilket fordelingstal<br>benyttes ved<br>opgørelsen af<br>boligafgiften?            |                           |                                   |                            | <b>X</b> |
| C3 | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her. En kombination af areal og altan</i> |                           |                                   |                            |          |

|    |                           |      |
|----|---------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår  | 2002 |
| D2 | Ejendommenes opførelsesår | 1899 |

|    |                                                               | Ja | Nej      |
|----|---------------------------------------------------------------|----|----------|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?              |    | <b>X</b> |
| E2 | <i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> |    |          |

|    | Sæt kryds                                               | Anskaffelses-<br>prisen | Valuarvurdering | Offentlig<br>vurdering |
|----|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til                           |                         |                 | X                      |
|    |                                                         | Kr.                     | Gns. kr. pr. m² |                        |
| F2 | Ejendommens værdi ved det<br>anvendte vurderingsprincip | 50.764.944              | 23.867          |                        |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte<br>reserver                  | 8.382.264               | 3.941           |                        |
|    |                                                         | %                       |                 |                        |
| F4 | Reserver i procent af                                   | 16,51%                  |                 |                        |

## Noter

### 18 Nøgleoplysninger (fortsat)

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

### 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

|    |                       | Gns. kr. pr.<br>andels-m <sup>2</sup> pr. år |
|----|-----------------------|----------------------------------------------|
| H1 | Boligaft              | 747                                          |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0                                            |
| H3 | Boliglejeindtægter    | 68                                           |

|   |                                                                               | Forrige år | Sidste år | I år |
|---|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------|
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | -172       | 257       | 344  |

|    |                            | Gns. kr. pr.<br>andels-m <sup>2</sup> |
|----|----------------------------|---------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi                | 14.076                                |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver   | 7.644                                 |
| K3 | <b>Teknisk andelsværdi</b> | <b>21.719</b>                         |

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

|    |                                                                            | Forrige år | Sidste år  | I år      |
|----|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )                    | 102        | 68         | 20        |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> ) | 373        | 48         | 66        |
| M3 | <b>Vedligehold, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>                          | <b>475</b> | <b>116</b> | <b>86</b> |

**Noter****18 Nøgleoplysninger (fortsat)****4. FINANSIELLE FORHOLD**

|   |                                                                                  | %                 |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 11,82%            |
|   |                                                                                  |                   |
|   |                                                                                  | <i>Forrige år</i> |
|   |                                                                                  | <i>Sidste år</i>  |
|   |                                                                                  | <i>I år</i>       |
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)                             | 309 360 375       |

|                                                                                                                                                                         | 2014/15     | 2013/14     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Note 19 Andelskronen</b>                                                                                                                                             |             |             |
| Egenkapital ifølge årsregnskab.....                                                                                                                                     | 4.260.894   | 3.591.781   |
| Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering .....                                                                                                    | 51.000.000  | 51.000.000  |
| Regulering franske altaner, egenbetaling .....                                                                                                                          | -235.056    | -235.056    |
| Ejendommens anskaffelsespris .....                                                                                                                                      | -19.255.511 | -18.882.261 |
| Prioritetsgæld til nominel værdi .....                                                                                                                                  | 16.195.815  | 16.925.166  |
| Prioritetsgæld til kursværdi .....                                                                                                                                      | -16.312.878 | -17.104.077 |
| Reserveret til fremtidig vedligeholdelse og kursreguleringer .....                                                                                                      | -8.262.264  | -7.904.553  |
| Korrigeret egenkapital .....                                                                                                                                            | 27.391.000  | 27.391.000  |
| <u>Andelsværdi pr. krone / kvadratmeter:</u>                                                                                                                            |             |             |
| Indbetalt andelskapital .....                                                                                                                                           | 782.600     | 782.600     |
| Bestyrelsen foreslår, at med virkning fra datoen for generalforsamlingens godkendelse af årsregnskabet, vil andelskronen (værdien af 1 kr. andelskapital) andrage ..... | 35,00       | 35,00       |
| Værdien pr. kvadratmeter andrager .....                                                                                                                                 | 14.000,00   | 14.000,00   |