

**Andelsboligforeningen
Haabet**

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

Budget for 2015

Administrator:

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Bestyrelsens beretning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 21
Nøgletal	22 - 24
Budget for 2015 med prognose for 2016 - 2018	25 - 26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Haabet Amagerbrogade 4 - 16, Ved Amagerport 1 - 3, Ved Linden 5 - 13 og Svinget 2 2300 København S
	CVR nr. 29 75 55 15 Matr. nr.: 148 - 155 Hjemsted: Amagerbros Kvarter, København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelshavere: 120 beboelsesandele Lejere: 46 bolig, 28 erhverv og 59 garager
Bestyrelse	Bjørn Klinke (formand) Gertrud Jessen Vagn Lauersen Anette Sylvest Leif Hald
Administrator	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 70 30 20 20
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Nordea Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Haabet.

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.

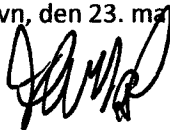
Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

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 23. marts 2015



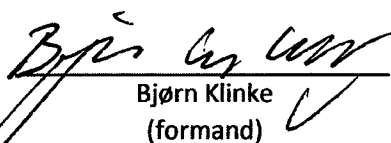
DEAS A/S

Bestyrelsen:

København, den 23. marts 2015



Gertrud Jessen



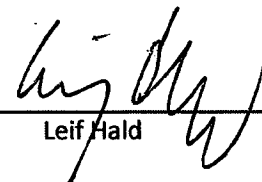
Bjørn Klinke
(formand)



Vagn Lauersen



Anette Sylvest



Leif Hald

Den uafhængige revisors erklæringer

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haabet.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte nøgletal, budgettal og prognoser 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 9, hvori bestyrelsen omtaler usikkerheden vedrørende ejendommens værdiansættelse. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerheden i note 9.

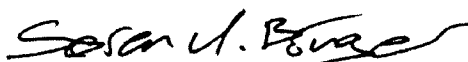
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 8. april 2015

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren K. Bünger
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Haabet 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. 2 af 6. januar 2015, 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 (GI). Dette er sket for at følge Erhvervsstyrelsens vejledning på området. Indbetaling til GI er modregnet i lejeindtægten og rentetilskrivningen 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 og egenkapitalen for 2013 er forværret med kr. 493.144 og resultatet, egenkapitalen og andelsværdien for 2014 er forværret med kr. 405.446.

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, erhverv og garager m.v.. 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.

Ejendommen er værdiansat til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

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 modsvarer 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, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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 modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen og ved efterfølgende indregninger til kontant restgæld.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan som senest er opdateret i 2013.

Bestyrelsens beretning

Hovedaktivitet:

Foreningens aktivitet er at drive andelsboligforening. En del af foreningens boliger er ikke solgt og udlejes derfor.

Usikkerhed omkring indregning og måling:

Foreningens ejendom indregnes og værdiansættes til anskaffelsessum inkl. forbedringer i alt kr. 331,7 mio. kr. Der er primo 2010 foretaget valuarvurdering af ejendommen udvisende kr. 330 mio. kr. Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2012 udgør kr. 182 mio. kr. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er indregnet og værdiansat forsvarligt.

Bestyrelsen skal dog gøre opmærksom på, at der kan være usikkerhed omkring ejendommens værdiansættelse, og at usikkerheden kan være væsentlig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets driftsresultat udgør kr. 1.397.708. Resultatet er fremkommet efter at der er afskrevet kr. 185.608 i tab på tilgodehavender.

Resultatet er således forbedret i forhold til sidste år og bestyrelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Foreningen har i 2014 fokuseret en del på omlægning af finansieringen samt løbende vedligeholdelse og drift af ejendommen. Desuden er der fokuseret på at sikre udlejningen af erhvervslejemålene og undgå tomgang.

Der er i regnskabet afholdt forbedringsudgifter, inkl. årets udgifter til fibernetabling, vedrørende ejendommen på kr. 357.120 med henblik på til stadighed at holde ejendommen i god stand og dermed forøge ejendommens brugsværdi for andelshaverne.

Foreningen har brugt flere midler på inkassoomkostninger og må stadig konstatere vanskeligheder med at inddrive visse tilgodehavender. Der er derfor foretaget en grundig gennemgang af foreningens tilgodehavender. Der er hensat i alt kr. 788.000 til tab på debitorer.

Foreningen har efter aftale med Nordea omlagt renteswapaftalen på kr. 154.490.000 af prioritetsgælden. Det har givet en besparelse på ca. 1.260.000 kr. i 10 år i forhold til den tidligere rente, samt en forlængelse af renteswapaftalens løbetid.

Foreningen har indgået aftale med Nordea om en, endnu ikke gennemført, omlægning af prioritetsgælden med forlængelse af afdragsfriheden, således at afdragsfriheden løber til år 2024. Derudover vil omlægningen medføre en rabat på den underliggende obligation i perioden fra 1. juli 2015 til 1. juli 2018, svarende til en yderligere besparelse på ca. 400.000 kr. pr. år.

Det er aftalt med Nordea at en del af besparelsen anvendes til at renovere opgangene. Det etableres en prøveopgang i 2015. Selve opgangsprojektet gennemføres i 2016 og 2017.

Foreningens finansiering gennemgås regelmæssigt med Nordea med henblik på at sikre foreningen den mest optimale finansiering.

Foreningen har på statutidspunktet uudnyttet trækingsret på kassekredit, og det er bestyrelsens opfattelse, at foreningens likviditet er sikret fremadrettet og tilstrækkelig til foreningens drift.

Bestyrelsens beretning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold: (fortsat)

Bestyrelsen finder at årets overskud er tilfredsstillende og bestyrelsen ønsker fremadrettet at generere et lille overskud og styrke foreningens likviditet samtidig med at der afholdes større almindelig vedligeholdelse af ejendommen og eventuelle udgifter til forbedringer m.v.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Foreningen har i februar 2015 indgået aftale med Nordea om omlægning af foreningens renteswapaf-tale på 102.993.000 kr. af prioritetsgælden. Det giver en årlig besparelse på ca. 525.000 kr. i 10 år i forhold til den tidligere rente, samt en forlængelse af renteswapaftalens løbetid. Der er fuldt gennemslag allerede i 2015. Foreningen ønsker at bruge en del af det økonomiske råderum fra de 2 låne-omlægninger på at nedbringe gæld. Den dyreste gæld er p.t. kassekreditten. Det er derfor aftalt med Nordea, at trækingsretten på kassekreditten nedbringes med 1 million kroner om året de næste 10 år.

Markedsværdien af foreningens renteswaps, der på statustidspunktet er negativ med 58,97 mio. kr., har efterfølgende udviklet sig negativt, således at den pr. 28. februar 2015 er ca. 10,09 mio. kr. større end på statustidspunktet. Dette bevirker, at foreningens egenkapital er forværret tilsvarende pr. 28. februar 2015, ændringen har dog ingen effekt på andelskronen. Med den forventede renteutvikling i samfundet, herunder, at den lange rente er svagt stigende, er der positiv indikation for, at markedsværdien af renteswappen, og dermed egenkapitalen, kan forbedres fremadrettet.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2014 Budget (ej revideret)		2014 Regnskab	2013 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	13.126.000	Boligafgift	13.040.378	12.771.646
	971.000	Boligafgift - moderniseringstillæg	926.667	1.061.577
	1.890.000	Leje, beboelse	1.940.262	1.887.531
	780.000	Leje, beboelse - forbedringer	874.643	763.484
	600.000	Leje, beboelse - fremleje	598.857	557.678
	2.300.000	Leje, erhverv	2.426.956	2.263.862
	25.000	Leje, erhverv - forbedringer	23.342	24.751
	0	Leje, erhverv, leje tidl. år	0	184.525
	0	- Hensat til GI	-509.763	-493.144
	0	Regulering GI vedr. salg af lejemål	104.297	0
1	193.000	Fiberopkrævning, netto	179.971	165.588
2	630.000	Garageleje, P-pladser og Kældre	626.958	625.740
3	130.000	Øvrige indtægter	154.972	126.101
	<u>20.645.000</u>	Indtægter i alt	<u>20.387.540</u>	<u>19.939.339</u>
		OMKOSTNINGER:		
4	11.270.000	Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	11.093.532	11.115.480
5	2.900.000	Øvrige renteudgifter, inkl. swap	2.770.539	2.937.240
	724.000	Grundskyld	724.455	681.516
	514.000	Dagrenovation	514.187	417.969
	680.000	Vandforbrug	630.421	670.079
	212.000	Forsikringer	203.372	205.389
	120.000	Elforbrug	104.399	117.733
6	550.000	Renholdelse og vicevært	587.257	608.353
7	1.300.000	Reparation og vedligeholdelse	1.097.391	1.218.209
	183.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	182.972	182.603
	354.000	Administration	328.500	309.973
	50.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	50.000	48.000
8	460.000	Andre honorarer	420.128	461.673
	65.000	Kontorhold, porto og gebyrer	73.024	85.227
	10.000	Møde- og foreningsudgifter	16.903	9.107
	28.000	Kabeltv, fremlejere	29.099	32.429
	30.000	El og varme tomgang	-11.955	29.052
	500.000	Afskrevet tab på debitorer	185.608	934.738
	0	Tilbageført fra hensat imødegåelse tab	-10.000	-218.000
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>19.950.000</u>	Omkostninger i alt	<u>18.989.832</u>	<u>19.846.770</u>
	<u>695.000</u>	Driftsresultat	<u>1.397.708</u>	<u>92.569</u>
		Resultatdisponering		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<u>695.000</u>	Overført resultat	<u>1.397.708</u>	<u>92.569</u>
	<u>695.000</u>	Disponeret i alt	<u>1.397.708</u>	<u>92.569</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	331.386.401	330.692.873
	Forbedringer i regnskabsåret	347.788	491.535
	Etablering af fibernetværk, ekstra tilslutninger	9.332	201.993
9	Ejendommens værdi	<u>331.743.521</u>	<u>331.386.401</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 182.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>331.743.521</u>	<u>331.386.401</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	834.246	576.353
	Tilgodehavende boligafgift, henstand	24.826	24.826
	Tilgodehavende leje	84.321	868.036
	Tilgodehavende garageleje	1.747	213
	Afdragsordninger	460.826	133.262
	Hensat til tab på debitorer	-788.000	-798.000
	Nettorestancer i alt	<u>617.966</u>	<u>804.690</u>
	Udlæg for beboere	10.867	46.550
	Forudbetalt forsikring	0	155.754
	Forudbetalt lejeydelse Ista	7.189	7.189
	Uafregnede handler, vurderingshonorarer	15.000	16.635
	Tilgodehavende forsikringsager	24.061	455.916
	Andre tilgodehavender	276.656	96.088
	Grundejernes Investeringsfond:		
	Saldo 1. januar	2.349.449	
	Renter	31.006	
	Regulering GI salg lejemål (ekskl. renter)	-103.938	
	Årets hensættelse til GI	509.763	
		<u>2.786.280</u>	<u>2.349.449</u>
	Tilgodehavende udbetaling fra GI, salg (inkl. renter)	<u>104.297</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender	<u>3.842.316</u>	<u>3.932.271</u>
	Nordea Bank, foreningskonto	8.349	8.349
	Mellemregning med administrator	0	30.100
	Likvide beholdninger	<u>8.349</u>	<u>38.449</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.850.665</u>	<u>3.970.720</u>
	Aktiver i alt	<u><u>335.594.186</u></u>	<u><u>335.357.121</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		-56.214.749 2014 kr.	-35.548.923 2013 kr.
10	Egenkapital før reserver	<u>-56.620.215</u>	<u>-36.042.067</u>
	Reserver:		
	Reserve til større vedligeholdelse	<u>740.000</u>	<u>740.000</u>
	Reserver i alt	<u>740.000</u>	<u>740.000</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>-55.880.215</u>	<u>-35.302.067</u>
	Hensat til Grundejernes Investeringsfond	<u>2.786.280</u>	<u>2.349.449</u>
11	Prioritetsgæld, restgæld	257.483.000	257.483.000
11	Renteswap tilknyttet prioritetsgæld, markedsværdi	54.935.820	36.090.428
	Forudbetalt boligafgift m.v.	121.600	245.088
	Deposita	2.299.038	2.105.786
	Fast forudbetalt leje	1.154.224	1.128.549
	Indvendig vedligeholdelse	1.251.085	1.257.796
	Elregnskab fremlejere:		
	Saldo 1. januar	19.384	
	A contobidrag	39.000	
	Afholdte eludgifter	<u>-57.245</u>	1.139
			19.384
	Varmeregnskab 2014:		
	A contobidrag	1.993.686	
	Afholdte udgifter	<u>-1.879.055</u>	114.631
			6.680
	Nordea Bank, driftskonto, trækingsret kr. 18.000.000 (Variabel rente, p.t. 5,45%)	11.337.487	13.203.742
12	Nordea Bank, anlægslån	55.000.000	55.000.000
12	Renteswap tilknyttet banklån, markedsværdi	4.036.663	799.971
	Skyldige omkostninger	<u>953.434</u>	<u>969.315</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>388.688.121</u>	<u>368.309.739</u>
	Passiver i alt	<u>335.594.186</u>	<u>335.357.121</u>
13	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
14	Forsikringsforhold		
15	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Nøgletal		

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
Note 1 - Fiberopkrævning, netto:		
Bredbåndsbidrag fra medlemmer	245.280	225.540
Abonnement Novomatrix	-65.309	-59.952
	<u>179.971</u>	<u>165.588</u>
Total nettoopkrævning af etableringsudgifter:		
Afholdte udgifter til etablering		868.078
Nettoopkrævet		<u>-345.559</u>
Rest til senere opkrævning		<u>522.519</u>
Foreningens udgifter til etablering af netværk opkræves ved at medlemmerne indtil 1/8 2018 betaler et forhøjet bidrag på 140 kr. pr. mnd. Herefter sættes medlemsbidraget ned så det udelukkende svarer til abonnementsudgiften.		
	2014 kr.	2013 kr.
Note 2 - Garageleje, P-pladser og Kældre:		
Garageleje og P-pladser, andelshavere	172.100	185.175
Garageleje og P-pladser, eksterne	284.263	296.175
Garageleje og P-pladser, lejere	92.225	68.400
Kælderleje, erhverv	78.370	75.990
	<u>626.958</u>	<u>625.740</u>
Note 3 - Øvrige indtægter:		
Antenneafgift, fremlejere	15.216	14.091
Erhvervslejere, glasforsikring	31.641	34.783
Indbetalt for el, gas og vand	2.400	2.400
Manglende deltagelse arbejdsdage	54.000	33.000
Navneskilte gebyrer	6.285	8.680
Refusion fra andelshaverere, diverse udlæg	28.425	28.586
Venteliste gebyrer	0	3.200
Øvrige renteindtægter, restancerenter m.v.	17.005	1.361
	<u>154.972</u>	<u>126.101</u>
Note 4 - Prioritetsrenter og bidrag, inkl. swap:		
Prioritetsrenter, Nordea Cibor 6 kr. 257.483.000	1.184.422	1.245.256
Prioritetsbidrag, Nordea Cibor 6 kr. 257.483.000	849.694	726.894
Renteudgifter, Swap kr. 154.490.000	5.803.342	5.855.733
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000	3.256.074	3.287.597
	<u>11.093.532</u>	<u>11.115.480</u>

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
Note 5 - Øvrige renteudgifter:		
Renteudgifter Nordea anlægs lån kr. 55.000.000	1.346.037	1.334.695
Renteudgifter, Swap kr. 55.000.000, 3mdr. af tidl. swapaftale i 2013	0	280.375
Renteudgifter, Swap kr. 55.000.000, 9mdr. af ny swapaftale i 2013	861.098	671.057
Nordea driftskonto	563.404	651.113
	<u>2.770.539</u>	<u>2.937.240</u>
Note 6 - Renholdelse og vicevært:		
Anden renholdelse, behandling af væggelus	8.625	0
ATP m.v.	0	1.757
Drift af varmemesterkonter, gårdtoilet og køb rengøringsartikler	9.827	18.463
Ejendomsfunktionærer, ophørt i 2013	0	153.521
Inspektørhonorar	60.000	30.000
LRS Rengøring, ekstra rengøring, tilbagekøbte andele	15.938	2.981
LRS Rengøring, trappevask m.v.	121.481	124.000
LRS Rengøring, varmemester og gårdmand (kun 8½ måned i 2013)	336.600	233.750
Skadedyrsservice	6.457	6.381
Snerydning og saltning	28.329	37.500
	<u>587.257</u>	<u>608.353</u>
Note 7 - Reparation og vedligeholdelse:		
Drift af fællesarealer, arbejdsdag m.v.	55.473	53.491
Drift af maskiner	0	5.868
Døre, låse og nøgler, omlægning låse og køb nøgler m.v.	81.139	57.513
Ej dækkede forsikringskader	42.230	27.254
Elektriker, udskiftning porttelefon og installationer i erhverv m.v.	122.562	58.408
Elevatorabonnement	7.503	12.380
Genopretning af beboerrummet	4.513	858
Inventar og udstyr, nyt køkkenudstyr m.v. til lejligheder	38.770	0
Kloak, serviceabonnement og tv-inspektion	17.840	158.044
Lydisolering af lofter i erhvervslejemål	150.449	0
Maler, malerarbejde i tilbagekøbte andele m.v.	119.582	109.749
Materialer og småanskaffelser	24.214	43.355
Murer, boring af udluftning og reparation af utætte facader m.v.	140.146	135.057
Nyindretning af lejligheder til delelejligheder	6.150	157.304
Varmeanlæg, serviceaftaler	17.253	33.756
Opretning af arkivrum	0	3.603
Renovering af badeværelser	13.871	387.400
VVS, udskiftning af tærrede stigestreng og faldstammer m.v.	415.617	465.704
Øvrige dele og anlæg, etablering ny port til p-kælder og reparationer	187.867	0
	<u>1.445.179</u>	<u>1.709.744</u>
Heraf forbedringer overført til ejendommens værdikonto	<u>-347.788</u>	<u>-491.535</u>
	<u>1.097.391</u>	<u>1.218.209</u>

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
Note 8 - Andre honorarer:		
103 Rådgivende ingeniører, lydundersøgelser af bodega	17.145	0
ABF kontingent	12.925	12.788
Bestyrelseshonorarer	110.700	120.000
Bøgh og Helstrup, fugtundersøgelser	0	6.538
DEAS, eksklussions- og inkassosager	5.000	5.000
DEAS, forsikringsadministration	18.750	0
DEAS, hvidvask i.f.t. Nets	925	0
DEAS, nøgletalsoplysninger	2.150	0
DEAS, møde med erhvervslejere	3.850	0
DEAS, udarbejdelse af overdragelsesaftale	3.125	0
DEAS, udarbejdelse af lejekontrakter/allonger	3.750	25.950
DEAS, varmeregnskabshonorar	33.750	34.750
DEAS Erhverv, udlejningshonorar og udarbejdelse lejekontrakter m.v.	35.300	37.875
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	49.528	48.336
Københavns Kommune, byggesagsbehandling vognport	5.000	0
Peter Jahn, diverse tilsyn, assistance vedr. lyd fra bodega og trappe	25.850	25.000
Peter Jahn, opdatering af vedligeholdelsesplan	2.500	11.250
Revisor, deltagelse i budgetmøde	3.000	3.000
Revisor, deltagelse i generalforsamling	3.375	3.250
Revisor, nye lovkrav pr. 1/1 2014 for 2013 - regnskaber	0	1.250
Revisor, regnskabsmæssig assistance og udarbejd. foreløbigt budget	12.500	0
Svejgård Galst Qwist, deltagelse i generalforsamling m.v.	59.375	40.000
Svejgård Galst Qwist, eksklusionssager m.v.	11.630	86.686
	<u>420.128</u>	<u>461.673</u>

Note 9 - Note til ejendommen i balancen:

Foreningens ejendom indregnes og værdiansættes til anskaffelsesum inkl. forbedringer i alt kr. 330,5 mio. kr. Der er primo 2010 foretaget valuarvurdering af ejendommen udvisende kr. 330 mio. kr. Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2012 udgør kr. 182 mio. kr. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er indregnet og værdiansat forsvarligt.

Bestyrelsen skal dog gøre opmærksom på, at der kan være usikkerhed omkring ejendommens værdiansættelse, og at usikkerheden kan være væsentlig.

Note 10 - Egenkapital:

	Areal i m ²	kr.
Andelsindskud:		
Saldo 1. januar 2014	12.599,50	3.779.850
Solgt lejemål 024, 114m ² af 300 kr. pr. m ²	114,00	34.200
Solgt lejemål 090, 88m ² af 300 kr. pr. m ²	88,00	26.400
Tilbagekøbt andel 015, 104m ² af 300 kr. pr. m ²	-104,00	-31.200
Tilbagekøbt andel 100, 100m ² af 300 kr. pr. m ²	-100,00	-30.000
	<u>12.597,50</u>	<u>3.779.250</u>

Noter

	kr.
Note 10 - Egenkapital: (fortsat)	
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2014	-39.328.773
Regulering primo, hensættelse til GI 2013	-493.144
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet prioritetsgæld	-18.845.392
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet banklån	-3.236.692
"Merværdi" ved salg af lejemål 024	-22.062
"Merværdi" ved salg af lejemål 090	-17.031
"Merværdi" ved tilbagekøb af andel 015	31.199
"Merværdi" ved tilbagekøb af andel 100	29.999
Indvendig vedligeholdelse lejemål 008 overgået til klubværelser	9.480
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål 024	47.774
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål 090	27.469
Overført resultat	1.397.708
	-60.399.465
Egenkapital i alt	-56.620.215

Note 11 - Prioritetsgæld og tilknyttet renteswap:

	Restgæld 31/12 2013	Afdrag	Restgæld 31/12 2014	Kursværdi 31/12 2014
a)	154.490.000	0	154.490.000	154.703.196
b)	102.993.000	0	102.993.000	103.135.131
	257.483.000	0	257.483.000	257.838.327

a) og b) Nordea, varibelt CIBOR6 lån, p.t. 0,4800%, afdragsfrit til 1/7 2022, udløber i 2034
Lånet omlægges pr. 30/6 2015 til nyt CIBOR6 lån og afdragsfrihed forlænges til 31/12 2024

a) og b) Bidragsatsen er fastsat til 0,33% indtil 30/6 2015 og 0,38% derfra indtil 31. december 2017

- a) Lånet er tilknyttet en renteswapaftale, som er omlagt ved udgangen af 2014
Omlægningen er foretaget uden afregning af markedsværdi på indfriet renteswapaftale.
På den tidligere renteswapaftale har CIBOR6-renten været swappet til fast rente 4,285%
Renteswappen havde udløb pr. 30/6 2020.
På den nyindgåede renteswapaftale swappes CIBOR6-renten til fast rente 3,470%
Den nye renteswap udløber pr. 31/12 2024.
- b) Lånet er tilknyttet en renteswapaftale, CIBOR6-renten swappes til fast rente 3,690%.
Renteswappen udløber pr. 31/12 2021, men er pr. 27/2 2015 omlagt til ny renteswapaftale
På den nye renteswapaftale swappes CIBOR6-renten til fast resnte 3,180% indtil 30/6 2015

	2014	2013
a) Markedsværdi pr. 31/12 af tilknyttet renteswapaftale, gl.	0	23.710.171
a) Markedsværdi pr. 31/12 af tilknyttet renteswapaftale, ny	34.756.088	0
b) Markedsværdi pr. 31/12 af tilknyttet renteswapaftale	20.179.732	12.380.257
	54.935.820	36.090.428

Noter

Note 12 - Banklån og tilknyttet renteswap:

Nordea anlægslån har variabel rente p.t. 2,2955% og forfalder til fuld indfrielse 30/12 2021

Lånet er tilknyttet en renteswapaftale. På renteswapaftalem betaler foreningen forskellen mellem CIBOR3-rente og fast rente 1,8500%. Renteswappen udløber pr. 30/12 2020.

Foreningens totale rentebetaling på anlægslån og den tilknyttede renteswapaftale kan opgøres til fast rente 1,8500%, med tillæg af variabel rentemarginal på forskellen mellem Cibor 3 rente og den af Nordea fastsatte rente på anlægslånet. P.t. i alt 3,8580%

	2014	2013
Markedsværdi pr. 31/12 af tilknyttet renteswapaftale	4.036.663	799.971
	4.036.663	799.971

Note 13 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpantebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 331.743.521.

Ifølge 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 14 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 15 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen den 1. oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen 74 usolgte lejemål og den erhvervmæssige 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 erhvervmæssig 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.

Noter

	kr.
Note 16 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra a i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk 1.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	-56.620.215
Regulering for markedsværdi af renteswapaftaler, prioritetsgæld	54.935.820
Regulering for markedsværdi af renteswapaftaler, banklån	4.036.663
Total andelsværdi i henhold til §5 stk. 2, litra a til fordeling	2.352.268
Andelsindskud	3.779.250
Andelskronens værdi	0,62242
<u>2.352.268</u> =	
<u>3.779.250</u>	

Andelskronens værdi pr. 31. december 2013, opgjort i henhold til litra a, blev på den årlige generalforsamling fastsat til 0,35490.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2014, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 0,62242.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2014, opgjort i henhold til litra a, kan maksimalt fastsættes til 0,62242.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 0,62242:

Andel nr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra a
003, Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	20.336	35.664
005, Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	21.188	37.158
006, Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	21.188	37.158
007, Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	21.188	37.158
010, Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	17.035	29.876
011, Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
012, Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	12.457	21.847
013, Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
014, Amagerbrogade 6, 2. th.	117,0	35.100	12.457	21.847
015, Amagerbrogade 6, 3. tv.	0,0	0	11.073	0
017, Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
018, Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	12.457	21.847
020, Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	8.837	15.498
021, Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	14.054	24.648
022, Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	14.054	24.648
023, Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	15.971	28.009
024, Amagerbrogade 8, 2. th.	114,0	34.200	0	21.287
025, Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	14.054	24.648
026, Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	14.054	24.648
Transport	2.486,0	745.800	263.621	464.198

Noter

Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra a
Transport	2.486,0	745.800	263.621	464.198
027, Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	14.054	24.648
030, Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	4.685	8.216
031, Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
032, Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	11.073	19.419
033, Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
034, Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	11.073	19.419
035, Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
037, Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
038, Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	11.073	19.419
039, Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	7.559	13.257
040, Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	8.624	15.125
043, Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
044, Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	11.073	19.419
045, Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
046, Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	11.073	19.419
047, Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
049, Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	7.453	13.071
051, Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
052, Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	11.073	19.419
053, Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
055, Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	11.073	19.419
056, Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	11.073	19.419
058, Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	11.073	19.419
059, Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	8.944	15.685
062, Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	17.994	31.557
063, Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	11.499	20.166
064, Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	17.994	31.557
065, Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	11.499	20.166
067, Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	11.499	20.166
068, Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	17.994	31.557
069, Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	9.902	17.365
070, Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	10.966	19.233
072, Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	5.643	9.896
075, Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	10.221	17.926
077, Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	9.369	16.432
078, Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	9.369	16.432
079, Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	9.369	16.432
080, Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	9.369	16.432
081, Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	6.921	12.137
082, Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	7.879	13.818
Transport	6.507,0	1.952.100	691.739	1.215.019

Noter

Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra a
Transport	6.507,0	1.952.100	691.739	1.215.019
085, Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	9.369	16.432
086, Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	9.369	16.432
087, Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	9.369	16.432
088, Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	9.369	16.432
089, Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	9.369	16.432
090, Ved Amagerport 3, 3. th.	88,0	26.400	0	16.432
091, Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	9.369	16.432
092, Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	9.369	16.432
093, Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	7.879	13.818
095, Ved Linden 5, st. tv.	100,0	30.000	10.647	18.672
096, Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	10.647	18.672
097, Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	10.647	18.672
098, Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	10.647	18.672
099, Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	10.647	18.672
100, Ved Linden 5, 2. th.	0,0	0	10.647	0
101, Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	10.647	18.672
102, Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	10.647	18.672
104, Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	10.647	18.672
106, Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	9.369	16.432
107, Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	10.115	17.739
109, Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	10.115	17.739
110, Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	10.434	18.299
114, Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	10.434	18.299
115, Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	10.115	17.739
118, Ved Linden 7, 5. th.	90,0	27.000	9.582	16.805
119, Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	10.434	18.299
123, Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	10.434	18.299
124, Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	9.476	16.619
126, Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	9.476	16.619
127, Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	10.434	18.299
128, Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	9.476	16.619
129, Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	9.050	15.872
130, Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	7.985	14.004
131, Ved Linden 11, st. tv.	88,0	26.400	9.369	16.432
133, Ved Linden 11, 1. tv.	88,0	26.400	9.369	16.432
134, Ved Linden 11, 1. th.	96,0	28.800	10.221	17.926
135, Ved Linden 11, 2. tv.	88,0	26.400	9.369	16.432
136, Ved Linden 11, 2. th.	96,0	28.800	10.221	17.926
139, Ved Linden 11, 4. tv.	88,0	26.400	9.369	16.432
140, Ved Linden 11, 4. th.	96,0	28.800	10.221	17.926
Transport	10.105,0	3.031.500	1.076.098	1.886.856

Noter

Note 16 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra a
Transport	10.105,0	3.031.500	1.076.098	1.886.856
141, Ved Linden 11, 5. tv.	80,0	24.000	8.518	14.938
142, Ved Linden 11, 5. th.	86,0	25.800	9.156	16.058
143, Ved Linden 13, st. tv.	96,0	28.800	10.221	17.926
144, Ved Linden 13, st. th.	88,0	26.400	9.369	16.432
145, Ved Linden 13, 1. tv.	96,0	28.800	10.221	17.926
146, Ved Linden 13, 1. th.	88,0	26.400	9.369	16.432
147, Ved Linden 13, 2. tv.	96,0	28.800	10.221	17.926
148, Ved Linden 13, 2. th.	88,0	26.400	9.369	16.432
149, Ved Linden 13, 3. tv.	96,0	28.800	10.221	17.926
150, Ved Linden 13, 3. th.	88,0	26.400	9.369	16.432
151, Ved Linden 13, 4. tv.	96,0	28.800	10.221	17.926
152, Ved Linden 13, 4. th.	88,0	26.400	9.369	16.432
153, Ved Linden 13, 5. tv.	86,0	25.800	9.156	16.058
154, Ved Linden 13, 5. th.	80,0	24.000	8.518	14.938
155, Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	17.461	30.623
157, Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	14.161	24.834
158, Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	17.035	29.876
159, Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	14.161	24.834
160, Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	17.035	29.876
163, Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	14.161	24.834
164, Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	17.035	29.876
165, Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	12.776	22.407
166, Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	8.251	14.471
	<u>12.597,5</u>	<u>3.779.250</u>	<u>1.341.476</u>	<u>2.352.268</u>

Note 17 - 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	120	12.598	12.600	12.500
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål (heraf 3 til fremleje)	46	5.057	5.055	5.155
B4	Erhvervslejemål	28	2.070	2.070	2.070
B5	Øvrige lejemål (garager)	59	0	0	0
B6	I alt	253	19.725	19.725	19.725

* 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> Den ordinære boligafgift er opgjort efter andelsindskud, derudover betaler nogle andele et moderniseringstillæg, tillæget falder løbende og udløber i år 2027.				

	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	331.743.521	16.818
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	740.000	38

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 17 - 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	1.114
H2	Erhvervslejeindtægter	200
H3	Boliglejeindtægter	276

		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	45	7	111

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	187
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	30.548
K3	Teknisk andelsværdi	30.734

		2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	62	56
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	48	62	56

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-17

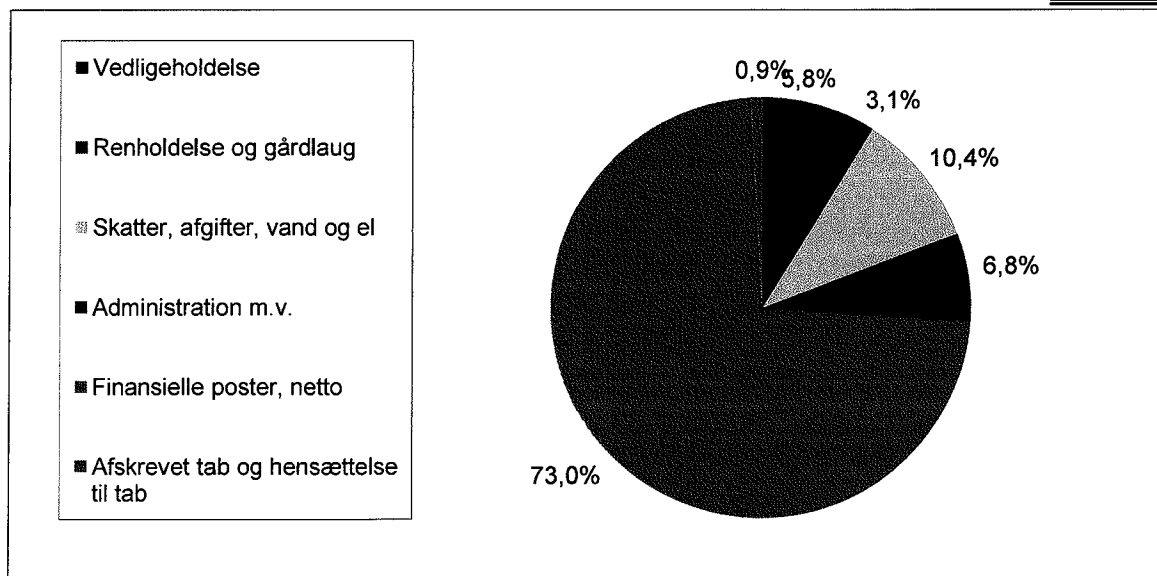
		2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

Note 17 - 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	14.447	9.227
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	26.333	16.818
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	30.548	19.510
Foreslået andelsværdi	187	119
Reserver uden for andelsværdi	59	38
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.114
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		688
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.219
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		68
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		5,8
Renholdelse og gårdlaug		3,1
Skatter, afgifter, vand og el		10,4
Administration m.v.		6,8
Finansielle poster, netto		73,0
Afskrevet tab og hensættelse til tab		0,9
Afdrag		0,0
		100,0



Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2015

	Regnskab 2014	Budget 2015 (ej revideret)	Prognose 2016 (ej revideret)	Prognose 2017 (ej revideret)	Prognose 2018 (ej revideret)
INDTÆGTER:					
Boligafgift	13.040.378	13.480.000	13.615.000	13.751.000	13.889.000
Boligafgift - moderniseringstillæg	926.667	821.000	753.000	685.000	617.000
Leje, beboelse	1.940.262	1.915.000	1.953.000	1.992.000	2.032.000
Leje, beboelse - forbedringer	874.643	925.000	925.000	925.000	925.000
Leje, beboelse - fremleje	598.857	600.000	600.000	600.000	600.000
Leje, erhverv	2.426.956	2.460.000	2.509.000	2.559.000	2.610.000
Leje, erhverv - forbedringer	23.342	25.000	25.000	25.000	25.000
- Hensat til GI	-509.763	-515.000	-520.000	-525.000	-530.000
Regulering GI vedr. salg af lejemål	104.297	0	0	0	0
Fiberopkrævning, netto	179.971	140.000	129.000	129.000	76.000
Garageleje, P-pladser og Kældre	626.958	630.000	630.000	630.000	630.000
Øvrige indtægter	154.972	130.000	130.000	130.000	130.000
Indtægter i alt	20.387.540	20.611.000	20.749.000	20.901.000	21.004.000
OMKOSTNINGER:					
Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	11.093.532	9.350.000	9.210.000	9.210.000	9.410.000
Øvrige renteudgifter, inkl. swap	2.770.539	2.740.000	2.740.000	2.740.000	2.740.000
Grundskyld	724.455	771.000	810.000	851.000	894.000
Dagrenovation	514.187	517.000	543.000	570.000	599.000
Vandforbrug	630.421	643.000	656.000	669.000	682.000
Forsikringer	203.372	185.000	191.000	197.000	203.000
Elforbrug	104.399	106.000	108.000	110.000	112.000
Renholdelse og vicevært	587.257	599.000	611.000	623.000	635.000
Reparation og vedligeholdelse	1.097.391	1.400.000	1.500.000	1.600.000	1.700.000
Opgangsrenovering, vedligeholdelsesdel	0	0	840.000	840.000	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	182.972	183.000	187.000	191.000	195.000
Administration	328.500	337.000	345.000	354.000	363.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	50.000	51.000	52.000	53.000	54.000
Andre honorarer	420.128	429.000	438.000	447.000	456.000
Kontorhold, porto og gebyrer	73.024	74.000	75.000	76.000	77.000
Møde- og foreningsudgifter	16.903	11.000	12.000	13.000	14.000
Kabeltv, fremlejere	29.099	30.000	30.000	30.000	30.000
El og varme tomgang	-11.955	20.000	20.000	20.000	20.000
Afskrevet tab på debitorer	185.608	400.000	300.000	300.000	300.000
Tilbageført fra hensat imødegåelse tab	-10.000	0	0	0	0
Selskabsskat	0	0	0	0	0
Omkostninger i alt	18.989.832	17.846.000	18.668.000	18.894.000	18.484.000
Budgetteret driftsresultat	1.397.708	2.765.000	2.081.000	2.007.000	2.520.000
Resultatdisponering					
Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Overført resultat	1.397.708	2.765.000	2.081.000	2.007.000	2.520.000
Disponeret i alt	1.397.708	2.765.000	2.081.000	2.007.000	2.520.000

