

**Andelsboligforeningen  
Søbo**

**Årsrapport for 2014**

**Budget for 2015**

**Administrator:**

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Telefon 33 33 82 82

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 13
Nøgletal	14 - 16
Budget for 2015	17

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforening**

Andelsboligforeningen Søbo  
Øster Søgade 38 og Webersgade 21  
2100 København Ø

CVR nr. 58 97 77 13  
Matr. nr.: 164, Østervold Kvarter  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Andelshavere: 24 beboelsesandele  
Lejere: 2 erhverv

**Bestyrelse**

Thomas Braae (formand)  
Christian Anders Elkjær  
Maria Forbert  
Kim Hansen

**Administrator**

CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5  
1613 København V  
Telefon 33 33 82 82

**Revision**

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

**Bankforbindelser**

Nordea Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

### Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Søbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014.

København, den 17. april 2015

---

CEJ Ejendomsadministration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Søbo.

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.

København, den 17. april 2015



Christian Anders Elkjær



Thomas Braae  
(formand)



Maria Forbert



Kim Hansen

## Den uafhængige revisors påtegning

---

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Søbo.

### Påtegning på årsregnskab

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

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

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

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

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

## Den uafhængige revisors påtegning

---

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 17. april 2015

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Søren K. Bünger  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søbo 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 uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### RESULTATOPGØRELSEN:

#### Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 erhverv. 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.

### BALANCEN:

#### Materielle anlægsaktiver:

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

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

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

**Tilgodehavender:**

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

**Periodeafgrænsningsposter:**

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

**Egenkapital:**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

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

**Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

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

**Øvrige gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

**ØVRIGE NOTER:****Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 og §4 stk. 1.

**Nøgleoplysninger:**

De i note 12 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.

**Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:**

Der er p.t. ikke oplyst om der er udarbejdet tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan.



## Resultatopgørelse for perioden

### 1. januar - 31. december

Note	2014 Budget (ej revideret)		2014 Regnskab	2013 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	694.467	Boligafgift, ordinær	694.467	684.204
	161.280	Boligafgift, altaner	161.280	161.280
	113.334	Leje, erhverv	114.396	105.015
	0	Renteindtægter	1.583	1.646
	0	Øvrige indtægter, indtægsført vedr. tidl. år	173.374	12.664
	<u>969.081</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.145.100</u>	<u>964.809</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	333.193	Prioritetsrenter	332.739	337.539
	75.603	Grundskyld	75.602	71.121
	56.057	Dagrenovation	56.579	48.552
	35.243	Forsikringer, inkl. Falck	35.278	35.943
	15.000	Elforbrug	11.600	14.360
	55.000	Vandforbrug	54.412	54.641
	6.500	Ejendommens andel af varmemeforbrug	3.580	6.368
1	35.522	Renholdelse	55.397	32.665
	31.312	Gårdlaug	31.312	35.072
2	37.500	Reparation og vedligeholdelse	262.551	104.104
	56.981	Administrationshonorar	56.981	54.810
	16.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	12.500	16.500
3	22.000	Andre honorarer	30.880	41.041
	7.000	Kontorhold, porto og gebyrer	6.262	5.966
	7.400	Telefon- og kontorgodtgørelse	7.400	7.400
	4.500	ABF kontingent	4.476	4.428
	2.000	Møde- og foreningsomkostninger	1.491	2.106
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>797.311</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>1.039.040</u>	<u>872.616</u>
	<u>171.770</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>106.060</u>	<u>92.193</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	190.177	Afdrag på prioritetsgæld	192.497	186.391
	<u>-18.407</u>	Overført resultat	<u>-86.437</u>	<u>-94.198</u>
	<u>171.770</u>	<b>Årets resultat</b>	<u>106.060</u>	<u>92.193</u>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	40.700.000	29.000.000
5	Afsluttet etablering af altaner	1.471.214	0
	Opskrivning til ny valuarvurdering	2.728.786	11.700.000
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>44.900.000</u>	<u>40.700.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 29.000.000)		
	Igangværende etablering af altaner	<u>0</u>	<u>70.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>44.900.000</u>	<u>40.770.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	18.654	31.142
	Tilgodehavende udlæg vedr. andele til salg	4.875	0
	Tilgodehavende forsikringsager	33.493	0
	Tilgodehavende ved advokat, er afregnet i 2015	119.835	0
	Tilgodehavende refusion af gebyr	100	0
	Andre tilgodehavender	0	9.853
	Forudbetalt ABF kontingent	3.384	3.348
	Forudbetalt forsikring	1.343	0
	Forudbetalt gårdlaugsbidrag	7.828	0
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. januar	0	
	Afholdte udgifter	104.790	
	A conto indbetalinger	-104.448	
		<u>342</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>189.854</u>	<u>44.343</u>
	Nordea, driftskonto	358.483	2.106.878
	Mellemregning med administrator	5.012	10.278
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>363.495</u>	<u>2.117.156</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>553.349</u>	<u>2.161.499</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>45.453.349</u></u>	<u><u>42.931.499</u></u>

## Balance pr. 31. december

<b>Passiver</b>		2014	2013
Note		kr.	kr.
6	<b>Egenkapital før reserver</b>	31.344.000	26.871.081
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til byggesag - etablering af altaner	0	1.451.500
	Reserve til værdiregulering	4.980.889	5.658.996
	<b>Reserver i alt</b>	4.980.889	7.110.496
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	36.324.889	33.981.577
7	Prioritetsgæld, kursværdi	9.022.932	8.723.896
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	16.950
	Deposita	45.908	45.908
	Uafregnede handler	0	47.354
	Varmeregnskab, afsluttet	0	7.605
	Varmeregnskab 2014/15:		
	A conto indbetalinger	229.592	
	Afholdte udgifter	-215.084	22.591
	Skyldige omkostninger	45.112	85.618
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	9.128.460	8.949.922
	<b>Passiver i alt</b>	45.453.349	42.931.499
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Forsikringsforhold		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Nøgletal		

## Noter

	2014 kr.	2013 kr.
<b>Note 1 - Renholdelse:</b>		
Rengøring ved erhvervslejer	5.625	-
Snerydning	3.938	-
Trappevask	36.000	-
Viceværtløn	8.400	-
Vinduespolering	1.434	-
	<u>55.397</u>	<u>32.665</u>
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Dørtelefon, montering af dørlukker	3.739	0
Elarbejder ved erhvervslejer	6.000	0
Elektriker, reparation af lys	2.743	7.554
Fællesarealer indendørs, balustre i opgange	11.630	0
Fællesarealer udendørs, fældning af træ og opgravning af roser	1.750	0
Kloak, renovering af kloak og montering af højt vandslukkere	152.971	0
Leje af affugter	0	4.050
Låse og nøgler, reparation af låse og køb nøgler	1.764	907
Materialer og småanskaffelser, køb elpærer	310	1.484
Reparation af rådkader i køkkener	0	71.913
Rest byggesag afsluttet i 2013:		
1 års gennemgang	25.938	
Ekstraarbejder	15.881	
Afsat i 2013	<u>-20.881</u>	
	20.938	0
Varmeanlæg, udskiftning og flytning af radiatorer m.v.	55.551	7.284
Vinduer og døre, reparation af dør og levering af låse og greb	5.155	0
VVS	0	10.912
	<u>262.551</u>	<u>104.104</u>
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Advokathonorar	0	12.500
CEJ, indberetning af nøgletal	2.500	0
Oprettelse af hjemmeside	0	7.500
Rådgiverhonorar	0	12.000
Techem, varmeregnskabshonorar	9.280	9.041
Wiborg og Partnere, valuarvurdering	19.100	0
	<u>30.880</u>	<u>41.041</u>

### Note 4 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 6. marts 2015 af statsautoriseret ejendomsmægler og M.D.E., Erik Wiborg, Wiborg + Partnere, Scherfigsvej 1, 2100 København Ø.

Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 1,62% og herved er ejendommens værdi bestemt på baggrund af skøn for udviklingen i renteniveau og samfundets konjunkturer. Værdien af ejendommen påvirkes derfor af renteniveauet og fastsættes afkastgraden i stedet til henholdsvis 1,12% eller 2,12% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 64.900.000 eller kr. 34.300.000.

## Noter

	kr.
<b>Note 5 - Etablering af altaner:</b>	
Altan.dk, etablering af altaner	1.503.986
Altan.dk, container og parkering	7.728
Refunderet fra andelshavere	-42.000
Revision af altanbyggesag, primo poster	1.500
Total, overført til ejendomsværdi	1.471.214
 <b>Note 6 - Egenkapital:</b>	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2014	100.000
Regulering primo, andelsindskud på lejemål tilbageført	-4.000
	96.000
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2014	0
Regulering primo, overført fra overført resultat m.v.	241.569
Årets kursregulering	-491.534
	-249.965
 Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2014	26.771.081
Regulering primo, andelsindskud på lejemål tilbageført	4.000
Regulering primo, overført til kursreguleringsfond	-241.569
Afdrag på prioritetsgæld	192.497
Overført resultat	-86.437
Opskrivning til ny valuarvurdering	2.728.786
Reserveret til altaner tilbageført	1.451.500
Regulering af reserve til værdiregulering	678.107
	31.497.965
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>31.344.000</b>

**Note 7 - Prioritetsgæld:**

	Restgæld 1/1 2014	Afdrag	Restgæld 31/12 2014	Kursværdi 31/12 2014
a) RealDK, 3,2364%	8.965.465	192.497	8.772.968	9.022.932
	8.965.465	192.497	8.772.968	9.022.932
a) Fastforrentet kontantlån med afdrag - udløber i 2042				

## Noter

kr.

### Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Nordea tinglyst ejerpandebrev på i alt nominelt kr. 1.650.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 44.900.000.

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

### Note 9 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Købstædernes Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 10 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 og 4 stk. 1.

Egenkapital før reserver ifølge balancen	31.344.000
Forlodsfordeling af andelsindskud	<u>-96.000</u>
Resterende egenkapital til fordeling efter lejeværdi	<u>31.248.000</u>
Andelenes lejeværdi	<u>69.440</u>
Andelskronens værdi	<u>450.0000</u>
	$\frac{31.248.000}{69.440} =$

Andelskronens værdi pr. 31. december 2013, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 385,5282.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2014, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 450,0000.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2014, opgjort i henhold til litra b kan maksimalt fastsættes til 521,7294.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 450,0000:

Bolignr. og adresse	Lejeværdi	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra b
02, Øster Søgade 38 kld. th. (*)	0	0	4.000	0
03, Øster Søgade 38 st. tv.	4.010	4.000	1.549.968	1.808.500
04, Øster Søgade 38 st. th.	2.740	4.000	1.060.347	1.237.000
05, Øster Søgade 38, 1. tv.	4.360	4.000	1.684.903	1.966.000
06, Øster Søgade 38, 1. th.	<u>2.970</u>	<u>4.000</u>	<u>1.149.019</u>	<u>1.340.500</u>
Transport	14.080	16.000	5.448.238	6.352.000

## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Lejeværdi	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2014 iht. litra b
Transport	14.080	16.000	5.448.238	6.352.000
07, Øster Søgade 38, 2. tv.	4.360	4.000	1.684.903	1.966.000
08, Øster Søgade 38, 2. th.	2.970	4.000	1.149.019	1.340.500
09, Øster Søgade 38, 3. tv.	4.360	4.000	1.684.903	1.966.000
10, Øster Søgade 38, 3. th.	2.970	4.000	1.149.019	1.340.500
11, Øster Søgade 38, 4. tv.	4.360	4.000	1.684.903	1.966.000
12, Øster Søgade 38, 4. th.	2.970	4.000	1.149.019	1.340.500
13, Øster Søgade 38, 5. tv.	3.320	4.000	1.283.954	1.498.000
14, Øster Søgade 38, 5. th.	2.220	4.000	859.873	1.003.000
15, Webersgade 21 st. tv.	2.380	4.000	921.557	1.075.000
16, Webersgade 21 st. th.	2.100	4.000	813.609	949.000
17, Webersgade 21, 1. tv.	2.620	4.000	1.014.084	1.183.000
18, Webersgade 21, 1. th.	2.310	4.000	894.570	1.043.500
19, Webersgade 21, 2. tv.	2.620	4.000	1.014.084	1.183.000
20, Webersgade 21, 2. th.	2.310	4.000	894.570	1.043.500
21, Webersgade 21, 3. tv.	2.620	4.000	1.014.084	1.183.000
22, Webersgade 21, 3. th.	2.310	4.000	894.570	1.043.500
23, Webersgade 21, 4. tv.	2.620	4.000	1.014.084	1.183.000
24, Webersgade 21, 4. th.	2.310	4.000	894.570	1.043.500
25, Webersgade 21, 5. tv.	1.880	4.000	728.793	850.000
26, Webersgade 21, 5. th.	1.750	4.000	678.674	791.500
	<u>69.440</u>	<u>96.000</u>	<u>26.871.081</u>	<u>31.344.000</u>

(\*) I 2013 og tidligere år er der tilskrevet 4.000 kr. andelindskud og andelsværdi til bolignr. 02, Øster Søgade 38 kld. th.. Dette er i år ophørt da der er tale om et erhvervslejemål.

### Note 11 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

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

Pr. statusdagen har foreningen 2 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

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

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

## Note 12 - Nøgletal

		31.12.14		31.12.13 *	31.12.12 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	24	1.951	1.951	1.951
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	181	181	181
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	26	2.132	2.132	2.132

\* 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	<p><i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>            Andelsværdien er opgjort ved forlodsfordeling af andelsindskud, hvorefter den resterende værdi er fordelt efter lejeværdi. Den ordinære boligafgift er fordelt efter lejeværdi, derudover har alle andele fra 1. november 2012 betalt 560 kr. pr. måned i boligafgift for altaner. Da stueandele ikke har kunne få altaner, men vil får franske altaner vil boligafgiften for altaner evt. blive reguleret med tilbagevirkende kraft fra 1. november 2012.</p>				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1883

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.900.000	21.060
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.980.889	2.336

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11



## Note 12 - 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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	444
H2	Erhvervslejeindtægter	60
H3	Boliglejeindtægter	0

		2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	112	47	54

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
K1	Andelsværdi	16.066
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.395
K3	Teknisk andelsværdi	20.461

		2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	49	123
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	2.434	0
M3	Vedligeholdelse i alt	57	2.483	123

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	80

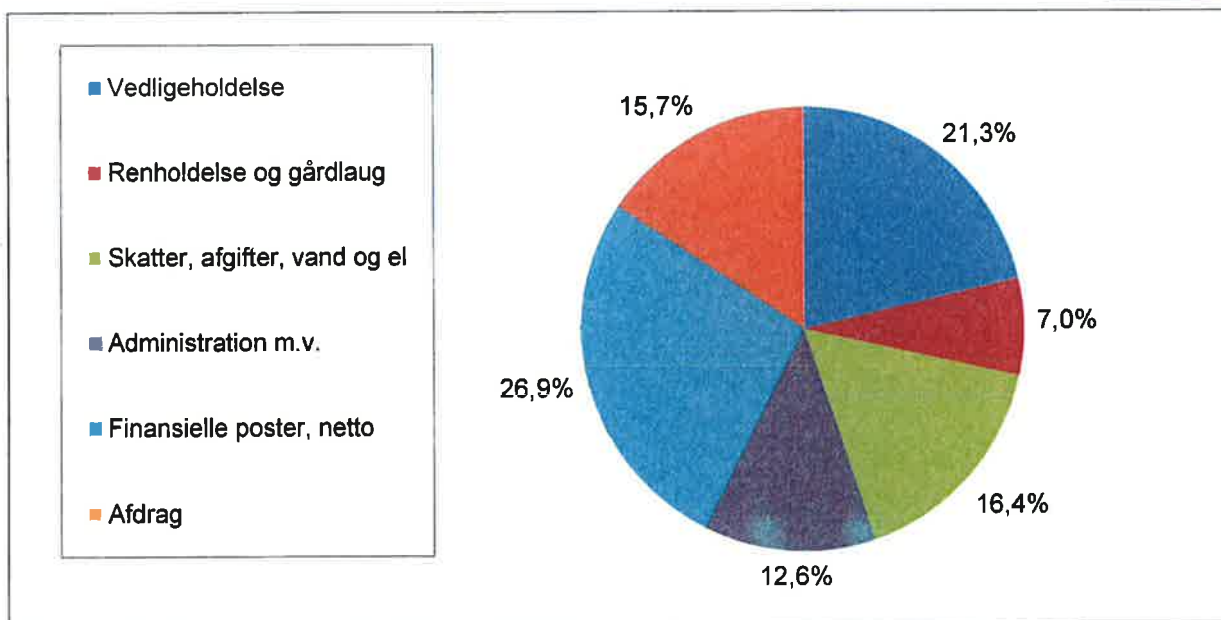
		2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	66	96	99

## Note 12 - 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	14.864	13.602
Valuarvurdering	23.014	21.060
Anskaffelsessum (kostpris)	359	328
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.395	4.022
Foreslået andelsværdi	16.066	14.702
Reserver uden for andelsværdi	2.553	2.336
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		444
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		647
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		88
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		21,3
Renholdelse og gårdlaug		7,0
Skatter, afgifter, vand og el		16,4
Administration m.v.		12,6
Finansielle poster, netto		26,9
Afdrag		15,7
		<u>100,0</u>



## Budget for 2015

	Regnskab 2014	Budget 2015 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift, ordinær	694.467	717.000
Boligafgift, altaner	161.280	161.000
Leje, erhverv	114.396	117.000
Renteindtægter	1.583	0
Øvrige indtægter, indtægtsført vedr. tidl. år	173.374	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.145.100</b>	<b>995.000</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Prioritetsrenter	332.739	328.000
Grundskyld	75.602	81.000
Dagrenovation	56.579	62.000
Forsikringer, inkl. Falck	35.278	42.000
Elforbrug	11.600	12.000
Vandforbrug	54.412	55.000
Ejendommens andel af varmemeforbrug	3.580	4.000
Renholdelse	55.397	55.000
Gårdlaug	31.312	32.000
Reparation og vedligeholdelse	262.551	125.000
Administrationshonorar	56.981	58.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	12.500	12.700
Andre honorarer	30.880	35.000
Kontorhold, porto og gebyrer	6.262	7.000
Telefon- og kontorgodtgørelse	7.400	7.400
ABF kontingent	4.476	4.500
Møde- og foreningsomkostninger	1.491	2.000
Selskabsskat	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.039.040</b>	<b>922.600</b>
<b>Budgetteret driftsresultat</b>	<b>106.060</b>	<b>72.400</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Afdrag på prioritetsgæld	192.497	199.000
Overført resultat	-86.437	-126.600
<b>Budgetteret resultat</b>	<b>106.060</b>	<b>72.400</b>

### Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning i boligafgiften på 3% pr. 1. juni 2015.

Der er ikke indregnet regulering af boligafgiften for altaner

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2014.