

**Andelsboligforeningen  
Lykkesholm Allé 5A - D**

**Årsrapport for 2014/15**

Godkendt på den ordinære generalforsamling  
den 29/12 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Søren Jensen', written over a horizontal line.

## Indholdsfortegnelse

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Oplysninger om andelsboligforeningen               | 1  |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning             | 2  |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 3  |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 5  |
| Resultatopgørelse for 1. juli 2014 - 30. juni 2015 | 8  |
| Balance pr. 30. juni 2015                          | 9  |
| Noter                                              | 11 |
| Nøgleoplysninger                                   | 17 |
| Andelskroneværdi                                   | 19 |

## Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen  
Lykkesholm Allé 5A - D  
v/ Per Fredberg  
Lykkesholms Allé 5A, 4. th.  
1902 Frederiksberg C

Matr.nr. 22 ag, Frederiksberg  
CVR nr. 70 25 88 11  
Regnskabsår 1. juli - 30. juni

### Administration

Jens Arentoft Ejendomsadministration  
Rolighedsvej 22  
1958 Frederiksberg C  
Tlf. / Fax: 35 36 36 10 / 35 36 00 17  
E-mail: mail@ejendomsadministration.nu

### Revision

Revisionsinstituttet  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Skagensgade 1, Boks 76  
2630 Tåstrup  
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00  
E-mail: kbhn@ri.dk

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lykkesholm Allé 5A - D.

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

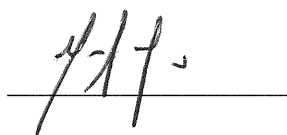
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

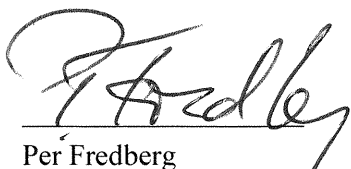
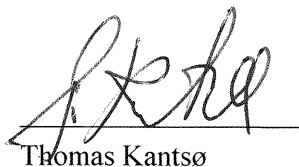
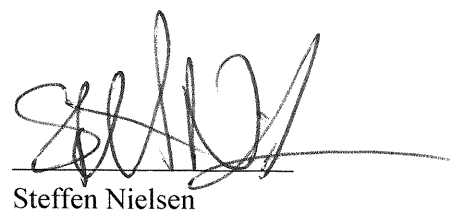
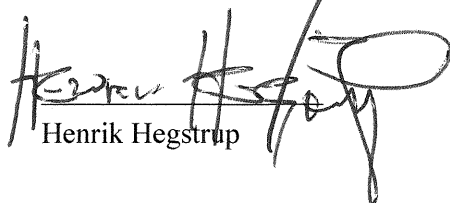
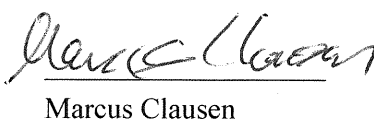
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. oktober 2015

### Administrator



### Bestyrelse

  
Per Fredberg  
Thomas Kantsø  
Steffen Nielsen  
Henrik Hegstrup  
Marcus Clausen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lykkesholm Allé 5A - D

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lykkesholm Allé 5A - D for regnskabsåret 2014/15, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 vor 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 foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor 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. juni 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

**Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen**

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014/15 medtaget det godkendte resultatbudget for 2014/15. Disse sammenligningstal har, som det også af årsregnskabet fremgår, ikke været underlagt revision.

København, den 21. oktober 2015

**Revisionsinstituttet**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Lars Rasmussen

*statsautoriseret revisor*

## Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet 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, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra at prioritetsgælden fremover indregnes til amortiseret kostpris. Det medfører ingen ændringer på resultatopgørelsen, men en tilgang på egenkapitalen på t.kr. 375. Sammenligningstallene er ikke tilrettet. Derudover er byfornyelse elimineret inkl. sammenligningstal. Dette har ingen indflydelse på resultatopgørelsen og egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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.

### Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.m. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

**Skat af årets resultat**

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 ophør af erhvervsudlejningen.

**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 på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Fjernvarmeanlæg | 25 år |
| Dørtelefon      | 10 år |

**Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under reserver indregnes separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under reserver indregnes akkumuleret resultat.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris. Beløbet er opført samlet og er således ikke opdelt i en kort- og langfristet del i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Der er et lejemål udlejet til erhverv. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### **Nøgleoplysninger**

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

### **Andelskroneværdi**

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.



## Resultatopgørelse for 1. juli 2014 - 30. juni 2015

| Urevideret<br>budget<br>2014/15<br>t.kr. | Note |                                  |                  | 2013/14<br>t.kr. |
|------------------------------------------|------|----------------------------------|------------------|------------------|
| 1.421                                    | 1    | Boligafgift, leje m.m.           | 1.421.778        | 1.428            |
| 0                                        | 2    | Andre indtægter                  | 3.400            | 1                |
| 25                                       | 3    | Vaskeri                          | 24.563           | 31               |
| <b>1.446</b>                             |      | <b>Indtægter</b>                 | <b>1.449.741</b> | <b>1.460</b>     |
| 211                                      | 4    | Administration                   | 206.929          | 191              |
| 317                                      | 5    | Vedligeholdelse                  | 243.876          | 623              |
| 190                                      | 6    | Renholdelse                      | 182.924          | 177              |
| 253                                      | 7    | Skatter, afgifter og forsikring  | 253.764          | 251              |
| <b>971</b>                               |      | <b>Ejendommens omkostninger</b>  | <b>887.493</b>   | <b>1.242</b>     |
| <b>475</b>                               |      | <b>Resultat af ordinær drift</b> | <b>562.248</b>   | <b>218</b>       |
| 0                                        | 8    | Finansielle indtægter            | 4.659            | 0                |
| 325                                      | 9    | Finansielle omkostninger         | 501.686          | 305              |
| 0                                        | 10   | Afskrivninger                    | 64.390           | 107              |
| <b>150</b>                               |      | <b>Resultat før skat</b>         | <b>831</b>       | <b>-194</b>      |
| 0                                        |      | Skat                             | 0                | 0                |
| <b>150</b>                               |      | <b>Årets resultat</b>            | <b>831</b>       | <b>-194</b>      |

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

## Balance pr. 30. juni 2015

| Note |                                 |                   | 2013/14<br>t.kr. |
|------|---------------------------------|-------------------|------------------|
|      | <b>Aktiver</b>                  |                   |                  |
| 10   | Ejendom m.m.                    | 52.000.000        | 52.110           |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>52.000.000</b> | <b>52.110</b>    |
|      | Øvrige tilgodehavender          | 31.850            | 19               |
|      | Vand- og varmeregnskab, netto   | 15.454            | 20               |
|      | Fællesantenne                   | 12.772            | 14               |
|      | <b>Tilgodehavender</b>          | <b>60.076</b>     | <b>53</b>        |
|      | <b>Likvider</b>                 | <b>1.238.542</b>  | <b>209</b>       |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>1.298.618</b>  | <b>262</b>       |
|      | <b>Aktiver i alt</b>            | <b>53.298.618</b> | <b>52.372</b>    |

## Balance pr. 30. juni 2015

| Note |                                           | 2013/14<br>t.kr.  |
|------|-------------------------------------------|-------------------|
|      | <b>Passiver</b>                           |                   |
|      | Andelskapital                             | 385.250           |
|      | Reserver                                  | 44.101.950        |
| 11   | <b>Egenkapital</b>                        | <b>44.487.200</b> |
| 12   | Prioritetsgæld                            | 7.776.774         |
|      | Deposita og fast forudbetalt husleje      | 13.725            |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>7.790.499</b>  |
|      | Mellemregning med beboere, netto          | 945.731           |
|      | Bredbånd                                  | 22.327            |
| 13   | Anden gæld                                | 52.861            |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>1.020.919</b>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>8.811.418</b>  |
|      | <b>Passiver i alt</b>                     | <b>53.298.618</b> |
| 14   | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv. |                   |
| 15   | Andelshavernes hæftelsesforhold           |                   |
| 16   | Nøgleoplysninger                          |                   |
| 17   | Andelskroneværdi                          |                   |

## Noter

2013/14  
t.kr.

## Note 1. Boligafgift, leje m.m.

|              | <b>Antal<br/>Lejemål</b> |                  |              |
|--------------|--------------------------|------------------|--------------|
| Boligafgift  | 34                       | 1.355.220        | 1.355        |
| Erhvervsleje | 1                        | 66.558           | 66           |
| Leje, baghus |                          | 0                | 7            |
|              | <b>35</b>                | <b>1.421.778</b> | <b>1.428</b> |

## Note 2. Andre indtægter

|                 |              |          |
|-----------------|--------------|----------|
| Ventelistegebyr | 3.400        | 1        |
|                 | <b>3.400</b> | <b>1</b> |

## Note 3. Vaskeri

|                  |               |           |
|------------------|---------------|-----------|
| Vaskeriindtægter | 31.471        | 36        |
| Vedligeholdelse  | -6.908        | -5        |
|                  | <b>24.563</b> | <b>31</b> |

## Note 4. Administration

|                                |                |            |
|--------------------------------|----------------|------------|
| Administrationshonorar         | 88.370         | 87         |
| Bestyrelseshonorar             | 15.995         | 0          |
| Revisorhonorar                 | 20.500         | 21         |
| Konsulenthonorar               | 3.413          | 0          |
| Vand- og varmeregnskabshonorar | 46.042         | 45         |
| Kontorhold mv.                 | 17.027         | 4          |
| Bestyrelseshonorar             | 0              | 16         |
| Drift, fælleslokaler m.m.      | 5.396          | 4          |
| Møder og generalforsamling     | 3.320          | 4          |
| Serviceabonnementer            | 6.866          | 10         |
|                                | <b>206.929</b> | <b>191</b> |

2013/14  
t.kr.**Note 5. Vedligeholdelse**

|                             |                |            |
|-----------------------------|----------------|------------|
| Blikkenslager               | 112.670        | 48         |
| Elektriker                  | 4.358          | 27         |
| Kloakrenovering             | 0              | 8          |
| Haveanlæg                   | 60.292         | 37         |
| Facaderenovering            | 0              | 488        |
| Låseservice                 | 2.218          | 8          |
| Maler                       | 498            | 3          |
| Murer                       | 37.500         | 1          |
| Snedker                     | 1.340          | 3          |
| Indledende fase af byggesag | 25.000         | 0          |
|                             | <b>243.876</b> | <b>623</b> |

**Note 6. Renholdelse**

|                 |                |            |
|-----------------|----------------|------------|
| Rengøring       | 121.981        | 116        |
| Renovation m.m. | 60.943         | 61         |
|                 | <b>182.924</b> | <b>177</b> |

**Note 7. Skatter, afgifter og forsikring**

|              |                |            |
|--------------|----------------|------------|
| Ejendomsskat | 167.715        | 159        |
| Forsikringer | 52.879         | 52         |
| El m.m.      | 33.170         | 40         |
|              | <b>253.764</b> | <b>251</b> |

**Note 8. Finansielle indtægter**

|              |              |          |
|--------------|--------------|----------|
| Renter, bank | 4.659        | 0        |
|              | <b>4.659</b> | <b>0</b> |

**Note 9. Finansielle omkostninger**

|                             |                |            |
|-----------------------------|----------------|------------|
| Prioritetsrenter            | 280.682        | 217        |
| Indeksering af indeksslån   | 6.036          | 9          |
| Renter m.m., bank           | 4.662          | 22         |
| Kurstab og låneomkostninger | 210.306        | 57         |
|                             | <b>501.686</b> | <b>305</b> |

2013/14  
t.kr.

## Note 10. Ejendom m.m.

|                                                                | Ejendom           | Fjernvarme        |               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Kostpris, primo                                                | 4.968.574         | 1.305.429         |               |
| <b>Kostpris, ultimo</b>                                        | <b>4.968.574</b>  | <b>1.305.429</b>  |               |
| Opskrivninger, primo                                           | 46.822.554        | 0                 |               |
| Reg. opskrivn. primo                                           | -109.558          | 0                 |               |
| Årets opskrivninger                                            | 64.390            | 0                 |               |
| <b>Opskrivn., ultimo</b>                                       | <b>46.777.386</b> | <b>0</b>          |               |
|                                                                | <b>51.745.960</b> | <b>1.305.429</b>  |               |
| Afskrivninger, primo                                           | 0                 | 1.096.557         |               |
| Årets afskrivninger                                            | 0                 | 52.217            |               |
| <b>Afskriv., ultimo</b>                                        | <b>0</b>          | <b>1.148.774</b>  |               |
|                                                                | <b>51.745.960</b> | <b>156.655</b>    |               |
|                                                                | <b>Dørtelefon</b> | <b>I alt</b>      |               |
| Kostpris, primo                                                | 121.731           | 6.395.734         | 6.273         |
| Tilgang                                                        | 0                 | 0                 | 122           |
| <b>Kostpris, ultimo</b>                                        | <b>121.731</b>    | <b>6.395.734</b>  | <b>6.395</b>  |
| Opskrivninger, primo                                           | 0                 | 46.822.554        | 0             |
| Reg. opskrivn. primo                                           | 0                 | -109.558          | 0             |
| Årets opskrivninger                                            | 0                 | 64.390            | 46.823        |
| <b>Opskrivn., ultimo</b>                                       | <b>0</b>          | <b>46.777.386</b> | <b>46.823</b> |
|                                                                | <b>121.731</b>    | <b>53.173.120</b> | <b>53.218</b> |
| Afskrivninger, primo                                           | 12.173            | 1.108.730         | 1.044         |
| Årets afskrivninger                                            | 12.173            | 64.390            | 64            |
| <b>Afskriv., ultimo</b>                                        | <b>24.346</b>     | <b>1.173.120</b>  | <b>1.108</b>  |
|                                                                | <b>97.385</b>     | <b>52.000.000</b> | <b>52.110</b> |
| Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2014 |                   | <b>52.000.000</b> | <b>52.000</b> |

**Note 10. Ejendom m.m. (fortsat)**

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret beregning. Den i beregningen anvendte afkastprocent svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Som følge af følsomheden og den deraf afledte usikkerhed i det regnskabsmæssige skøn over dagsværdien, anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

2013/14  
t.kr.**Note 11. Egenkapital***Andelskapital*

|              |                |            |
|--------------|----------------|------------|
| Saldo, primo | 385.250        | 385        |
|              | <b>385.250</b> | <b>385</b> |

*Reserver***Opsparede overskud**

|                |                   |               |
|----------------|-------------------|---------------|
| Saldo, primo   | -2.676.267        | -2.482        |
| Årets resultat | 831               | -194          |
|                | <b>-2.675.436</b> | <b>-2.676</b> |

**Opskrivninger, ejendommen**

|                      |                   |               |
|----------------------|-------------------|---------------|
| Opskrivninger, primo | 46.822.554        | 0             |
| Reg. opskrivn. primo | -109.558          |               |
| Årets opskrivninger  | 64.390            | 46.822        |
|                      | <b>46.777.386</b> | <b>46.822</b> |

**Kursreguleringer, prioritetsgælden**

|                         |                   |               |
|-------------------------|-------------------|---------------|
| Kursreguleringer, primo | -375.139          | 0             |
| Årets kursreguleringer  | 375.139           | -375          |
|                         | <b>0</b>          | <b>-375</b>   |
|                         | <b>44.101.950</b> | <b>43.771</b> |
|                         | <b>44.487.200</b> | <b>44.156</b> |



2013/14

t.kr.

**Note 12. Prioritetsgæld**

|                                                                                                                        | Kursværdi        | Nominal<br>værdi |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Nordea Kredit 3,5%, indfriet                                                                                           | 0                | 0                | 5.268        |
| Nordea Kredit 3,5%, indfriet                                                                                           | 0                | 0                | 1.756        |
| Nordea Kredit 2,5% kontantlån, fast rente med<br>afdrag, rentesats: 2,71%, hovedstol t.kr. 6.981,<br>restløbetid 30 år | 6.735.061        | 6.904.228        | 0            |
| BRFkredit 2,5% indeksslån, fast rente med<br>afdrag, hovedstol kr. 960.200, restløbetid 23 år                          | 893.184          | 694.917          | 869          |
| BRFkredit 2,5% indeksslån, fast rente med<br>afdrag, hovedstol kr. 240.100, restløbetid 23 år                          | 234.171          | 177.629          | 226          |
|                                                                                                                        | <b>7.862.416</b> | <b>7.776.774</b> | <b>8.119</b> |
| Samlede afdrag på prioritetsgælden                                                                                     |                  | 182.402          | 129          |

**Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder**

Lånenes oprindelige hovedstol androg t.kr. 1.575. Lånenes restgæld indgår ikke i balancen eller i foreningens opgørelse af andelskronens værdi efter § 5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

**Note 13. Anden gæld**

|                |               |           |
|----------------|---------------|-----------|
| Revisorhonorar | 20.500        | 21        |
| Gæld i øvrigt  | 32.361        | 27        |
|                | <b>52.861</b> | <b>48</b> |

**Note 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 7.777 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør t.kr. 52.000.

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af tidligere udlejede erhvervslejemål samt alle foreningens beboelseslejemål solgt efter den 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

**Note 15. Andelshavernes hæftelsesforhold**

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. BRFkredit A/S og Nordea Kredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

**Note 16. Nøgleoplysninger**

|    |                                        | <b>Antal pr.<br/>30. juni 2015</b> | <b>BBR Areal m<sup>2</sup></b> |
|----|----------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| B1 | Andelsboliger                          | 34                                 | 3.015                          |
| B2 | Erhvervsandele                         | 0                                  | 0                              |
| B3 | Boliglejemål                           | 0                                  | 0                              |
| B4 | Erhvervslejemål                        | 1                                  | 61                             |
| B5 | Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.) | 0                                  | 0                              |
| B6 | I alt                                  | <b>35</b>                          | <b>3.076</b>                   |

|    |                                                                 | <b>Boligernes<br/>areal<br/>(BBR)</b> | <b>Boligernes<br/>areal<br/>(anden kilde)</b> | <b>Det oprinde-<br/>lige indskud</b> | <b>Andet</b>             |
|----|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien? | <input type="checkbox"/>              | <input type="checkbox"/>                      | <input checked="" type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften? | <input checked="" type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>                      | <input type="checkbox"/>             | <input type="checkbox"/> |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:                     |                                       |                                               |                                      |                          |

D1 Foreningens stiftelsesår 1982

D2 Ejendommens opførelsesår 1901

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

|    |                                                               | <b>Anskaffelses-<br/>prisen</b> | <b>Valuar-<br/>vurdering</b> | <b>Offentlig<br/>vurdering</b>      |
|----|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til be-<br>regning af andelsværdien | <input type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/>     | <input checked="" type="checkbox"/> |

|    |                                                      | kr.        | Gns. kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 52.000.000 | 16.905                      |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                  | 8.960.000  | 2.913                       |
|    |                                                      |            | %                           |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi                  |            | 17                          |

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

|    |                                                                               | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år |                  |             |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------|
| H1 | Boligafgift                                                                   |                                           |                  | 449         |
| H2 | Erhvervslejeindtægter                                                         |                                           |                  | 22          |
| H3 | Boliglejeindtægter                                                            |                                           |                  | 0           |
|    |                                                                               | <i>Forrige år</i>                         | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i> |
| J  | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | -265                                      | -64              | 0           |

|    |                                                                            | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> |                  |             |
|----|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------|
| K1 | Andelsværdi                                                                |                                    |                  | 11.755      |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver                                                   |                                    |                  | 2.492       |
| K3 | Teknisk andelsværdi                                                        |                                    |                  | 14.247      |
|    |                                                                            | <i>Forrige år</i>                  | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )                    | 45                                 | 44               | 71          |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> ) | 430                                | 159              | 8           |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )                               | 475                                | 203              | 79          |

|   |                                                                                  |                   |                  |             |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------|
|   |                                                                                  |                   |                  | %           |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) |                   |                  | 83          |
|   |                                                                                  | <i>Forrige år</i> | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i> |
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>                                           | 148               | 43               | 60          |

**Note 17. Andelskroneværdi**

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode i henhold til ”Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber” samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i andelskroneberegningen med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi, efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør i alt kr. 8.960.000. Sidste års beløb udgjorde kr. 8.715.000.

**Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi**

|                                 |            |              |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Egenkapital ifølge årsregnskab  |            | 44.487.200   |
| Henlæggelse til byggeprojekter  |            | -5.500.000   |
| Yderligere henlæggelser         |            | -3.460.000   |
| Kursværdi af prioritetsgæld     | -7.862.416 |              |
| Nominel værdi af prioritetsgæld | 7.776.774  | -85.642      |
| Reguleret egenkapital           |            | 35.441.558   |
| 35.441.558 / 385.250 =          |            | <b>92,00</b> |

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 92,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. frivillige henlæggelser kr. 100,98.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 92,00.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre faktorer med indflydelse på værdien ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.