

**Andelsboligforeningen
Maltagade 15-19, Parmagade 46-52,
Siciliensgade 2-4
2300 København S**

CVR-nr. 25 38 40 67

Årsrapport for 2014

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 6
Bestyrelsens beretning	7 - 8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 29

Foreningen

AB Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4
2300 København S
CVR-nr. 25 38 40 67

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Bestyrelse

Oscar William Gunner, formand
Dennis Roi Hansen, næstformand
Peter Lyderik
Maja Nielsen
Jimmy Ottosen

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2014.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2015

Bestyrelsen



Oscar William Gunner
(formand)

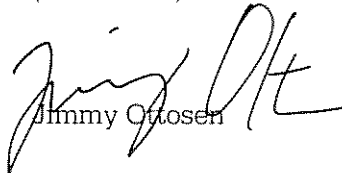


Dennis Roi Hansen
(næstformand)

Peter Lyderik

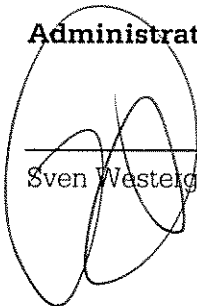


Maja Nielsen




Jimmy Ottosen

Administrator



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 12/5 2015



Dirigent

Til andelshaverne i andelsboligforeningen AB Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4 for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger 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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 vor 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. 31.12.14 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 – 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.


UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

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

København, den 27. april 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Morten Egholm Aasted
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,25%.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 6,5 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronenværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 5.500.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Der er i årsregnskabet og ved opgørelse af foreningens andelskronenværdi ikke taget hensyn til ophørsbeskatning i det tilfælde, at foreningens skattepligtige aktiviteter ophører eller såfremt foreningen sælger ejendommen som helhed. Den udskudte skatteforpligtelse ved ophørsbeskatning udgør ca. t.DKK 1.300. Bestyrelsen har valgt ikke at indregne denne skatteforpligtelse, da foreningen ikke vil ophøre med de skattepligtige aktiviteter og ej heller sælge ejendommen. I modsat fald realiseres skatteforpligtelsen, hvilket vil medføre en udgift på ca. t.DKK 1.300. Den udskudte skatteforpligtelse er vist som en eventualforpligtelse, jf. note 16.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2014 er lidt dårligere i forhold til 2013, hvilket primært skyldes nedsættelse af boligafgiften pr. 01.04.13.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.14
- et rentetilpasningslån oprindeligt t.DKK 5.423. Renten udgør 4,3756%.
Lånet rentetilpasses næste gang 01.04.21.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Der verserer en faskinesag, som forventes afsluttet i 2015. Fordeling af et mindre økonomisk nettobeløb på vedligeholdelse og tilgang vil blive foretaget efter samme fordeling som tilgangen i 2012.

Årsrapporten for andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar over DKK 12.600 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent og er beløbsmæssigt oplyst som eventualforpligtelse.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Note		2014 DKK	2013 DKK
	Boligaftiger, beboelse	2.936.816	3.016.200
	Lejeindtægter, beboelse	124.340	131.292
	Indtægter i alt	3.061.156	3.147.492
1	Reparation og vedligeholdelse	380.216	417.486
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	634.597	681.098
3	Ejendomsomkostninger	286.988	292.316
4	Foreningsomkostninger	272.520	357.469
	Omkostninger i alt	1.574.321	1.748.369
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	1.486.835	1.399.123
5	Afskrivninger	50.420	17.343
	Afskrivninger i alt	50.420	17.343
	Resultat før renter mv.	1.436.415	1.381.780
6	Finansiering, netto	1.086.042	916.284
	Resultat før skat	350.373	465.496
7	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	350.373	465.496
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	101.122	98.816
	Gæld til realkreditinstitutter, låneindfrielse	16.311.011	319.386
	Gæld til realkreditinstitutter, låneoptagelse	-16.162.753	0
6	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	249.380	418.202

AKTIVER		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Matr. nr. 3590, Sundbyøster:		
8	Valuarvurdering	90.000.000	89.000.000
5	Installation	793.842	0
5	Driftsmidler	106.716	124.059
	Materielle anlægsaktiver i alt	90.900.558	89.124.059
	Anlægsaktiver i alt	90.900.558	89.124.059
	Tilgodehavender beboere	4.645	7.515
9	Andre tilgodehavender	102.632	140.402
	Periodeafgrænsningsposter	82.336	57.540
	Tilgodehavender i alt	189.613	205.457
6	Bankindeståender mv.	2.905.638	1.670.577
	Likvide beholdninger i alt	2.905.638	1.670.577
	Omsætningsaktiver i alt	3.095.251	1.876.034
	Aktiver i alt	93.995.809	91.000.093

PASSIVER		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	2.491.350	2.491.350
	Opskrivningshenlæggelse	67.900.625	66.900.625
	Overført resultat	-6.888.494	-6.555.931
10, 14	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserve)	63.503.481	62.836.044
11	Andre reserver	5.500.000	5.500.000
	Andre reserver i alt	5.500.000	5.500.000
	Egenkapital i alt	69.003.481	68.336.044
14	Hensættelse udskudt skat	0	0
14	Indvendig vedligeholdelse	105.856	95.304
	Hensatte forpligtelser i alt	105.856	95.304
6	Gæld til realkreditinstitutter	22.066.878	21.680.323
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.066.878	21.680.323
6	Gæld til realkreditinstitutter	475.000	428.000
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.000	246.095
13	Anden gæld	2.244.133	190.534
14	Deposita og forudbetalt husleje	22.461	23.793
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.819.594	888.422
	Gældsforpligtelser i alt	24.886.472	22.568.745
	Passiver i alt	93.995.809	91.000.093

14 Fordeling af andelsværdi mv.

15 Nøgletal

16 Eventualforpligtelser mv.

17 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

	2014	2013
	DKK	DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	40	1.665
Glarmester	2.274	1.136
Tag og tagrender	20.439	0
Byggesagsbehandling	22.500	0
Vejvedligeholdelse	103.152	0
Porttelefon	2.771	24.301
Murer	12.168	0
Snedker og tømrer	14.350	122.441
Blikkenslager og VVS	66.705	89.168
Elektriker	29.868	26.716
Ventilation	938	1.500
Drift af maskiner	2.220	238
Teknisk rådgivning	8.750	48.000
Postkasser	39.051	0
Låsereparation	16.593	27.790
Værktøj og småanskaffelser	856	13.941
Vaskeri, inkl. el og gas	26.989	30.475
	369.664	387.371
Indvendig vedligeholdelse, anvendt	0	17.125
Indvendig vedligeholdelse, hensat	10.552	12.990
I alt	380.216	417.486

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El	72.810	141.098
Forsikringer	127.752	118.020
Renovation	196.006	187.484
Forbrugsafgifter, tomgang	325	10.881
Ejendomsskat mv.	237.704	223.615
I alt	634.597	681.098

	2014 DKK	2013 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vicevært	244.662	262.614
Lønrefusion	0	-11.689
Viceværtkontor	2.400	2.600
Gebyr dataløn	2.643	3.324
ATP	4.989	4.663
Abonnementer	11.478	12.499
Rengøringsartikler	3.286	2.824
Skadedyr	0	375
Haveanlæg	2.764	8.127
Graffiti	5.350	0
Kørsel af affald	7.823	5.564
Snerydning	1.561	515
Øvrige	32	900
I alt	286.988	292.316

4. Foreningsomkostninger

Administration	155.304	155.304
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.500	31.000
Anden regnskabsmæssig assistance, lovpl. nøgletal	3.750	0
Advokat	0	51.250
Bankgebyr	6.612	12.156
Kontorartikler, porto mv.	21.471	15.114
Internet	3.589	0
Drift EDB	135	4.212
WEB adgang	2.750	1.500
Varmeregnskab	41.183	40.574
Foreningsudgifter	560	3.607
Fælleslokaler	733	559
Valuarvurdering	6.500	8.000
Tab på debitorer mv.	-3.216	0
Tab ved salg af tumbler	0	33.621
Repræsentation	0	573
Gaver	399	0
Øvrige	1.250	-1
I alt	272.520	357.469

31.12.14
DKK

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Installation	Driftsmidler
Anskaffelsessum pr. 01.01.14	0	173.429
Tilgang	826.919	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.14	826.919	173.429
Afskrivning pr. 01.01.14	0	49.370
Afskrivninger afgang	0	0
Årets afskrivning	33.077	17.343
Afskrivning pr. 31.12.14	33.077	66.713
Saldo pr. 31.12.14	793.842	106.716
Afskrivningssats, lineært	4%	10-20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender DKK	Renter DKK
Nykredit Bank 54712041903	2.905.638	5.535
I alt	2.905.638	5.535

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
RD Kredit A/S, Flexlån F10	5.423.000	variabel	26 år 3 mdr	101.122	5.068.091	6.128.247	249.682
RD Kredit A/S, Kontantlån	16.711.000	3,5884	Indfriet	16.311.011	0	0	493.566
RD Kredit A/S, Kontantlån	16.255.000	3,1288	27 år 9 mdr	-16.162.753	16.162.753	16.413.631	149.068
Låneomkostninger							32.943
Kurstab							166.318
I alt				249.380	21.230.844	22.541.878	1.091.577
Finansiering, netto							1.086.042

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.541.878	22.066.878	475.000	18.680.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	22.541.878	22.066.878	475.000	18.680.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.14.

Foreningen har et rentetilpasningslån oprindeligt i DKK 5.423. Renten udgør 4,3756%. Rentetilpasningslånet tilpasses næste gang pr. 01.04.21.

7. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud.

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	1.924.023
Årets skattepligtige indkomst udgør	-1.734

	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
8. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum pr. 01.01.14	22.099.375	22.099.375
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.14	22.099.375	22.099.375
Opskrivning til valuarværdi	67.900.625	66.900.625
Valuarvurdering	90.000.000	89.000.000
Kontant ejendomsvurdering	76.000.000	76.000.000

Ejendommen er valuarvurderet den 3. februar 2015 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,25 %.

9. Andre tilgodehavender

Forsikringssager	93.140	93.140
Overdragelsesgebyrer	8.069	0
Diverse	0	41.738
Antenneregnskab	1.423	5.524
I alt	102.632	140.402

10. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Egenkapital (andels- kroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo primo	2.491.350	66.900.625	-6.555.931	62.836.044	5.500.000	68.336.044
Årets resultat			350.373	350.373		350.373
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		1.000.000		1.000.000		1.000.000
Regulering andre reserver			0	0	0	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			-682.936	-682.936		-682.936
Andre reguleringer			0	0		0
I alt	2.491.350	67.900.625	-6.888.494	63.503.481	5.500.000	69.003.481

31.12.14
DKK

31.12.13
DKK

11. Andre reserver

Primo	5.500.000	5.117.920
Årets regulering	0	382.080
Ultimo	5.500.000	5.500.000
Specifikation af andre reserver:		
Anden reserve, ejendomsvurdering	5.500.000	5.500.000
Ultimo	5.500.000	5.500.000

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	31.500	31.000
Advokat	0	20.000
Døre	0	120.150
Byggesag	0	38.500
El og vand	0	8.430
Valuar	8.750	11.000
Øvrige	37.750	17.015
I alt	78.000	246.095

	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
13. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	571.600	559.458
Afholdte udgifter til opvarmning	-465.592	-442.408
Varmeregnskab i alt	106.008	117.050
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet a conto varme	-144.916	-159.783
Afholdte udgifter til opvarmning	191.944	185.237
Vandregnskab i alt	47.028	25.454
Anden gæld i øvrigt:		
A-skat mv	2.419	2.959
Mellemregning administrator	2.088	18.522
Forudbetalt fra beboere	35.410	20.626
Overdragelser	763.246	0
Faskinesag	1.284.000	0
Diverse	3.934	5.923
Anden gæld i øvrigt i alt	2.091.097	48.030
I alt	2.244.133	190.534

14. Fordeling af andelskroneværdi m.v.

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
1	Maltagade 15	1	31,90		15.950				406.559
2	Maltagade 15	1	55,10		27.550				702.238
3	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.155.953
4	Maltagade 15	1	31,90		15.950				406.559
5	Maltagade 15	1	55,10		27.550				702.238
6	Maltagade 15	1	90,70	31,90	45.350				1.155.953
7	Maltagade 15				0		14.830,93		0
8	Maltagade 15	1	55,10		27.550				702.238
9	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.155.953
10	Maltagade 15	1	31,90		15.950				406.559
11	Maltagade 15	1	55,10		27.550				702.238
12	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.155.953
13	Maltagade 15	1	31,90		15.950				406.559
14	Maltagade 15	1	55,10		27.550				702.238
15	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.155.953
16	Maltagade 17	1	43,30		21.650				551.850
17	Maltagade 17	1	41,80		20.900				532.732
18	Maltagade 17	1	43,30		21.650				551.850
19	Maltagade 17	1	41,80		20.900				532.732
20	Maltagade 17	1	43,30		21.650				551.850
21	Maltagade 17	1	41,80		20.900				532.732
22	Maltagade 17	1	43,30		21.650				551.850
23	Maltagade 17	1	41,80		20.900				532.732
24	Maltagade 17	1	43,30		21.650				551.850
25	Maltagade 17	1	41,80		20.900				532.732
26	Maltagade 19	1	41,80		20.900				551.850
27	Maltagade 19	1	47,40	43,30	23.700	5.638,08	11.353,95		604.103

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
28	Maltagade 19	1	43,30		21.650				551.850
29	Maltagade 19	1	47,40		23.700				604.103
30	Maltagade 19			43,30	0	3.923,91		28.610,79	0
31	Maltagade 19	1	47,40		23.700				604.103
32	Maltagade 19	1	43,30		21.650				551.850
33	Maltagade 19	1	47,40		23.700				604.103
34	Maltagade 19	1	43,30		21.650				551.850
35	Parmagade 46	1	69,10		34.550				880.665
36	Parmagade 46	1	57,80		28.900				736.649
37	Parmagade 46	1	69,10		34.550				880.665
38	Parmagade 46	1	57,80		28.900				736.649
39	Parmagade 46	1	69,10		34.550				880.665
40	Parmagade 46	1	57,80		28.900				736.649
41	Parmagade 46			69,10	0	8.029,08		30.808,55	0
42	Parmagade 46	1	57,80		28.900				736.649
43	Parmagade 46	1	69,10		34.550				880.665
44	Parmagade 46	1	57,80		28.900				736.649
45	Parmagade 48	1	69,10		34.550				880.665
46	Parmagade 48			57,80	0	4.870,00		20.252,24	0
47	Parmagade 48	1	69,10		34.550				880.665
48	Parmagade 48	1	57,80		28.900				736.649
49	Parmagade 48			0,00	0				0
50	Parmagade 48	1	126,90		63.450				1.617.314
51	Parmagade 48	1	69,10		34.550				880.665
52	Parmagade 48	1	57,80		28.900				736.649
53	Parmagade 48	1	69,10		34.550				880.665
54	Parmagade 48	1	57,80		28.900				736.649
55	Parmagade 50	1	69,10		34.550				880.665

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
56	Parmagade 50	1	57,80		28.900				736.649
57	Parmagade 50	1	69,10		34.550				880.665
58	Parmagade 50	1	57,80		28.900				736.649
59	Parmagade 50	1	69,10		34.550				880.665
60	Parmagade 50	1	57,80		28.900				736.649
61	Parmagade 50	1	69,10		34.550				880.665
62	Parmagade 50	1	57,80		28.900				736.649
63	Parmagade 50	1	69,10		34.550				880.665
64	Parmagade 52	1	57,80		28.900				736.649
65	Parmagade 52	1	65,80		32.900				880.665
66	Parmagade 52	1	60,70		30.350				773.609
67	Parmagade 52	1	65,80		32.900				880.665
68	Parmagade 52	1	60,70		30.350				773.609
69	Parmagade 52	1	65,80		32.900				880.665
70	Parmagade 52	1	60,70		30.350				773.609
71	Parmagade 52	1	65,80		32.900				880.665
72	Parmagade 52	1	60,70		30.350				773.609
73	Parmagade 52	1	65,80		32.900				880.665
74	Parmagade 52	1	60,70		30.350				773.609
75	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				615.574
76	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				615.574
77	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				615.574
78	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				615.574
79	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				615.574
80	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				615.574
81	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				615.574
82	Siciliensgade 2	1	48,30		24.150				615.574

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
83	Siciliensgade 2 4 th.	1	48,30		24.150				615.574
84	Siciliensgade 2 4. tv.	1	48,30		24.150				615.574
85	Siciliensgade 4 st. th.	1	48,30		24.150				615.574
86	Siciliensgade 4 st. tv.	1	49,50		24.750				630.867
87	Siciliensgade 4 1 th.	1	48,30		24.150				615.574
88	Siciliensgade 4 1 tv.	1	49,50		24.750				630.867
89	Siciliensgade 4 2 th.	1	48,30		24.150				615.574
90	Siciliensgade 4 2 tv.	1	49,50		24.750				630.867
91	Siciliensgade 4 3 th.	1	48,30		24.150				615.574
92	Siciliensgade 4 3 tv.	1	49,50		24.750				630.867
93	Siciliensgade 4 4 th.	1	48,30		24.150				615.574
94	Siciliensgade 4 4 tv.	1	49,50		24.750				630.867
		88	4.982,70	245,40	2.491.350	22.461,07	0,00	105.856,46	63.503.481
			<u>5.228,10</u>				<u>22.461,07</u>		

Oprindeligt indskud udgør kr. 500 pr. m²

2014 2013

Andelskronaværdi pr. kvadratmeter 12.744,79 12.610,84

Andelskronaværdi pr. indskudt krone 25,49 25,22

15. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	88	4.983
Boliglejemaal	5	245
Erhvervslejemaal	0	0
	93	5.228

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	15.253	14.537
Valuarvurdering	18.062	17.215
Anskaffelsværdi (kostpris)	4.435	4.227
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	12.745	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	1.104	
Gæld - omsætningsaktiver	4.373	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-55	

Nøgletal resultatopgørelse:

	DKK/kvm	
	2014	2013
	Procent	Procent
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		589
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		507
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter		0
	2014	2013
	Procent	Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	96%	96%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	11%	15%
Øvrige omkostninger	35%	48%
Finansielle poster, netto	31%	33%
Afdrag	23%	4%
	100%	100%

16. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev

Der er tinglyst pantebrev for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol DKK 5.423.000 og DKK 16.255.000.

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat estimeret til ca. DKK 1.300.000.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke andelshavere.

Bestyrelsen vil fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

Garantier

Der er ikke afgivet garanti overfor for andelshavers lån til erhvervelse af andel i foreningen.

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.12
B1 Andelsboliger	88	88	4.983	4.983	4.892
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	5	5	245	245	336
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	11	11	0	0	0
B6	104	104	5.228	5.228	5.228

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien
Boligernes Areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Boligernes Areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år 2000
D2 Ejendommens opførelses år 1934

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:
Valuarvurdering

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:
Valuarvurdering 90.000.000 89.000.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) : 17.215 17.024

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver
Andre reserver 5.500.000 5.500.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) 1.052 1.052

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) x 100% 6% 6%

P Friværdi
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi 72% 75%

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

- G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? Nej
- G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskud bestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m. v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) Nej
- G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom) Nej

Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år	Gns DKK pr. andelskvm. pr. år			
	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
Indtægtsart				
H1 Boligafgift	2.898.360	3.016.200	582	605
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	127.524	131.292	26	26
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	3.025.884	3.147.492	607	632

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	31.12.14	31.12.13
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	12.745	12.610
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.373	4.153
K3 Teknisk andelsværdi	17.118	16.763

	2014	2013	2012
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	70	93	93
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	50	84	-114
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	71	74	98
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	71	74	98