

**A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E  
Blågårdsgade 29, 29 A - E  
2200 København N  
CVR nr. 75615310**

**Årsrapport**

**for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013**

**Administrator**

**DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg**

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2013 for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E.

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

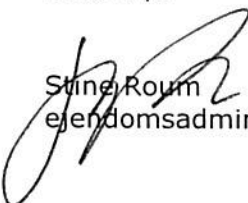
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. februar 2014

### Administrator

DEAS A/S

  
Stine Roum  
ejendomsadministrator

  
Mogens Gjortsvang  
regnskabschef

### Bestyrelsen

København N, den 14. februar 2014

  
Michaël Desveaux  
formand

  
Mikkel Holst

  
Rasmus Nielsen

Søren Arildskov Rasmussen

  
Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. marts 2014.

Vedttaget andelskrone..... 290

  
dirigent

  
Nanna Kold

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til andelshaverne i A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E for regnskabsåret 1. januar 2013-31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-25. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettet, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter den interne kontrol, der er relevant for at udarbejde og aflægge 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 revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå et revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen 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 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsens 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 vores 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København Ø, den 14. februar 2014

### Revisionsfirmaet

Niels Harder A/S

  
Niels Harder

Statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen optages til valuarvurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

### **Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2013	Budget ikke revideret 2013	Regnskab 2012
<b>Indtægter</b>			
1 Indtægter .....	2.015.321	2.018.500	3.443.973
2 Renteindtægter.....	0	0	878.284
3 Vaskeri .....	18.141	7.000	5.877
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>2.033.462</b>	<b>2.025.500</b>	<b>4.328.134</b>
<b>Udgifter</b>			
4 Ejendomsskatter og afgifter.....	515.934	539.000	495.226
5 Forsikringer og abonnementer.....	82.710	94.500	108.450
6 Renholdelse og vicevært.....	197.609	187.000	187.448
Administrationshonorar.....	142.924	143.200	139.438
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	172.068	200.800	154.148
8 Vedligeholdelse.....	114.121	120.000	147.041
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	207.210	260.000	158.183
10 Renteudgifter .....	214.118	214.000	312.200
Skat.....	46.917	10.000	69.437
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>1.693.611</b>	<b>1.768.500</b>	<b>1.771.571</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>339.851</b>	<b>257.000</b>	<b>2.556.563</b>
Prioritetsafdrag.....	-256.993	-257.000	-244.817
<b>Årets resultat.....</b>	<b>82.858</b>	<b>0</b>	<b>2.311.746</b>

Årets resultat overføres til overført resultat.

<b>Aktiver</b>	Balance 31/12 2013	Balance 31/12 2012
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
11 Ejendommen Blågårdsgade 29, 29 A - E .....	120.000.000	114.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>120.000.000</b>	<b>114.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>120.000.000</b>	<b>114.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	90.838	142.418
Udlæg for lejere.....	0	338
Forsikringskader.....	24.834	44.931
Tilgodehavende.....	0	13.880
Igangværende salg andele.....	0	8.125
Forudbetalte omkostninger.....	8.025	0
20 Varmeregnskab.....	70.148	60.709
21 Vandregnskab.....	50.057	34.837
22 Antenneregnskab.....	107.926	40.898
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>351.828</b>	<b>346.136</b>
12 <b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>1.463.844</b>	<b>1.444.862</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>1.815.672</b>	<b>1.790.998</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>121.815.672</b>	<b>116.290.998</b>

<b>Passiver</b>	Balance 31/12 2013	Balance 31/12 2012
<b>Egenkapital</b>		
13 Andelsindskud.....	363.436	363.436
14 Opskrivning af ejendom.....	102.268.772	96.768.772
15 Reserver.....	13.169.358	12.829.508
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b><u>115.801.566</u></b>	<b><u>109.961.716</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
17 Prioritetsgæld.....	5.699.522	5.956.514
18 Depositum og forudbetalt leje.....	158.117	114.484
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>5.857.639</u></b>	<b><u>6.070.998</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Mellemregning med DEAS A/S.....	13.500	14.707
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	66.548	66.007
Kreditorer.....	14.454	80.870
Indkomstskat.....	46.965	59.796
19 Anden gæld.....	15.000	36.904
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>156.467</u></b>	<b><u>258.284</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>6.014.106</u></b>	<b><u>6.329.282</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>121.815.672</u></b>	<b><u>116.290.998</u></b>

23 Eventualforpligtelser

24 Andelsværdiberegning

25 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2013 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2013	ikke revideret 2013	2012
<b>1 Indtægter</b>			
Boligleje.....	58.307	58.000	84.808
Erhvervsleje.....	380.032	366.000	331.059
Boligafgift andelshavere.....	1.549.670	1.557.000	1.490.253
Moderniseringstillæg.....	0	0	9.630
Internet.....	40.560	37.500	0
Tomgang beboelse.....	0	0	-25.600
Tomgang, erhverv.....	-17.626	0	0
Tomgang, anden leje.....	-120	0	-2.912
Varmetab.....	4.498	0	-7.093
Andre indtægter.....	0	0	29.115
Avance ved salg af lejelejligheder.....	0	0	1.534.713
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>2.015.321</b>	<b>2.018.500</b>	<b>3.443.973</b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, bank.....	0	0	9
Ydelsesstøtte.....	0	0	878.275
<b>Renteindtægter i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>878.284</b>
<b>3 Vaskeri</b>			
Vaskeriindtægter.....	31.344	25.000	25.194
Levering af data.....	-6.244	-4.000	-4.010
Materialer.....	-6.959	-8.000	-15.307
Vedligeholdelse.....	0	-6.000	0
<b>Vaskeri i alt.....</b>	<b>18.141</b>	<b>7.000</b>	<b>5.877</b>
<b>4 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter.....	226.692	227.000	211.864
El.....	38.349	59.000	64.148
El, refusion fra forsikringskader.....	-818	0	-17.376
Renovation.....	125.039	125.000	112.300
Rottebekæmpelse.....	1.548	2.000	1.462
Gårdbidrag.....	125.124	126.000	122.828
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt.....</b>	<b>515.934</b>	<b>539.000</b>	<b>495.226</b>



<b>Noter</b>	Regnskab 2013	Budget ikke revideret 2013	Regnskab 2012
<b>5 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	46.412	49.000	66.411
Arbejdsskadeforsikring.....	2.579	2.500	2.266
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	0	1.000	715
Service - Falck.....	2.171	3.000	2.701
Service - elektrolyse.....	10.721	14.000	13.522
Service - vaskerimaskiner.....	3.833	0	0
Service - pumpebrønde.....	11.240	12.000	11.095
Service - andre.....	0	7.000	6.290
Grafittiafrensning.....	5.754	6.000	5.450
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b>82.710</b>	<b>94.500</b>	<b>108.450</b>
<b>6 Renholdelse og vicevært</b>			
Lønudgift.....	115.255	112.000	111.966
Lønrefusion.....	-498	0	0
ATP - arbejdsgiverandel.....	810	0	1.080
Mer-/overarbejde.....	0	0	1.500
Barselsfond.....	292	0	341
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	-13.359	0	0
Telefon - fast linie.....	683	3.000	2.323
Rengøringsartikler.....	2.700	3.000	2.612
Vinduespolering.....	11.027	11.000	10.226
Ejendomsservice og trappevask.....	75.688	54.000	57.200
Snerydning/vejsalt.....	3.053	2.000	0
Materialeudgifter.....	1.958	2.000	200
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b>197.609</b>	<b>187.000</b>	<b>187.448</b>
<b>7 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer.....	10.200	14.000	22.300
Revisor.....	15.000	15.000	14.000
Advokat.....	37.500	40.000	5.000
Anden konsulent.....	19.375	16.000	15.625
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab.....	34.777	36.000	34.615
Gebyrer, tingbogsattester m.v.....	3.951	6.000	4.795
Telefongodtgørelse.....	16.000	26.000	25.600
Øvrige foreningsudgifter.....	0	20.800	7.326
Småanskaffelser.....	0	0	2.232
Mødeudgifter.....	7.982	12.000	10.008
Beboeraktiviteter.....	451	14.000	12.342
Div. udgifter vedr. net.....	617	0	305
Tab på udestående fordringer.....	24.915	0	0
Gaver og repræsentation.....	1.300	1.000	0
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b>172.068</b>	<b>200.800</b>	<b>154.148</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2013	Budget ikke revideret 2013	Regnskab 2012
<b>8 Vedligeholdelse</b>			
<b>Primære bygningsdele</b>			
Yderfacader.....	17.750	0	0
Altaner.....	2.000	0	0
<b>Komplementerende bygningsdele</b>			
Vinduer i facade.....	2.498	0	38.522
Døre i facade.....	7.000	0	745
Låse og nøgler.....	13.459	0	6.309
Døre i indervægge.....	0	0	4.800
<b>Overfladebeklædning</b>			
Indervægsbeklædning.....	0	0	4.875
Gulvbelægning, behandling.....	0	0	5.000
Loftsbeklædning.....	14.850	0	0
<b>VVS-anlæg</b>			
Faldstammer.....	0	0	1.737
Afløb.....	2.155	0	1.324
Sanitet.....	1.986	0	0
Vandinstallationer.....	0	0	3.408
Radiatorer/Ventiler.....	11.469	0	9.250
Ventilationsanlæg.....	993	0	0
<b>El-anlæg</b>			
Belysningsanlæg.....	11.699	0	1.967
Afbrydere og kontakter.....	3.554	0	0
Telefonanlæg.....	0	0	3.858
<b>Øvrige dele og anlæg</b>			
Indkøb af småmateriel.....	945	0	832
Låger/porte.....	3.406	0	41.793
Brønde og dæksler.....	13.844	0	0
Varmeanlæg.....	940	0	14.406
El-anlæg.....	405	0	0
Belysning.....	2.648	0	2.022
Andet udstyr i fællesareal.....	2.520	0	0
Forsikringskader, manglende dækning.....	0	0	2.234
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	0	0	3.780
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	120.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>114.121</b>	<b>120.000</b>	<b>147.041</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2013	Budget ikke revideret 2013	Regnskab 2012
<b>9 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Altaner, foreningens udgifter.....	2.250	0	40.000
Portdæk.....	0	0	16.863
Reparation af skifertage og facader.....	0	0	101.320
Udendørs ventilation + Tiltag i Tapasf.....	134.865	150.000	0
Skybrudssikring.....	5.469	45.000	0
Energibesparelsetiltag.....	4.576	0	0
Forundersøgelse tagprojekt.....	60.050	65.000	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....</b>	<b><u>207.210</u></b>	<b><u>260.000</u></b>	<b><u>158.183</u></b>
<b>10 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank.....	0	0	21.237
Renteudgifter, andet.....	0	0	7
Prioritetsrenter.....	214.118	214.000	290.956
<b>Renteudgifter i alt.....</b>	<b><u>214.118</u></b>	<b><u>214.000</u></b>	<b><u>312.200</u></b>

Noter				Regnskab 2013	Regnskab 2012
<b>11 Ejendommen Blågårdsgade 29, 29 A - E</b>					
Anskaffelsessum.....				17.731.228	17.731.228
Op- og nedskrivning af ejendom.....				102.268.772	96.768.772
<b>Ejendommen Blågårdsgade 29, 29 A - E i alt.....</b>				<b>120.000.000</b>	<b>114.500.000</b>
<b>12 Likvide beholdninger</b>					
Nordea, 2216 8520 102 923.....				1.459.944	1.444.862
Nordea 2216 0746 204 841, bestyrelse.....				3.900	0
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>				<b>1.463.844</b>	<b>1.444.862</b>
<b>13 Andelsindskud</b>					
Saldo primo.....				363.436	355.277
Tilgang i året.....				0	8.159
<b>Andelsindskud i alt.....</b>				<b>363.436</b>	<b>363.436</b>
<b>14 Opskrivning af ejendom</b>					
Saldo primo.....				96.768.772	92.268.772
Årets op-/nedskrivning.....				5.500.000	4.500.000
<b>Opskrivning af ejendom i alt.....</b>				<b>102.268.772</b>	<b>96.768.772</b>
<b>15 Reserver</b>					
Saldo primo.....				12.829.508	10.272.945
Afdrag prioritetsgæld.....				256.992	244.817
Reserver.....				82.858	2.311.746
<b>Reserver i alt.....</b>				<b>13.169.358</b>	<b>12.829.508</b>
<b>16 Indvendig vedligeholdelse</b>					
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....				0	-19.987
Hensættelse i regnskabsåret.....				0	-3.780
Indtægtsført ved salg af lejelejligheder.....				0	23.767
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17 Prioritetsgæld</b>					
		Rest- løbe- tid	Afdrag	Kursværdi	
RD kontantlån 4,8644% 7.281.873.....	15		254.057	5.929.163	5.599.247
RD støttet kontantlån 6% 126.000.....			2.935	104.062	100.275
<b>Prioritetsgæld i alt.....</b>			<b>256.992</b>	<b>6.033.225</b>	<b>5.699.522</b>
		Rest- løbe- tid	Afdrag	Kursværdi	
<b>Kreditforeningslån byfornyelse</b>					
RD indeksslån 2,5% 1.880.000.....	1		115.799	73.498	73.133
RD indeksslån 2,5% 22.466.400.....	26		745.738	23.358.631	18.859.218
RD indeksslån 2,5% 6.678.600.....	26		224.428	7.636.378	5.719.044
RD indeksslån 2,5% 1.542.000.....	28		49.822	2.030.662	1.367.179
<b>Kreditforeningslån byfornyelse i alt.....</b>			<b>1.135.787</b>	<b>33.099.169</b>	<b>26.018.574</b>
					<b>26.655.836</b>
Restgæld på kreditforeningslån vedrørende byfornyelse indgår ikke i gælden idet, der på lånene er 100 % offentlig ydelsesstøtte. Lånene indgår dermed heller ikke i forningens opgørelse af andelskronens værdi efter §5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre bogfællesskaber samt foreningens vedtægter.					
<b>18 Depositum og forudbetalt leje</b>					
Depositum.....				139.750	114.484
Nøglededepositum.....				3.900	0
Forudbetalt husleje.....				14.467	0
<b>Depositum og forudbetalt leje i alt.....</b>				<b>158.117</b>	<b>114.484</b>

Noter	Regnskab 2013	Regnskab 2012
<b>19 Anden gæld</b>		
Skyldig ATP.....	0	270
Skyldige feriepenge/feriegiro.....	0	13.359
Skyldige omkostninger.....	15.000	23.275
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>15.000</b>	<b>36.904</b>
<b>20 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-340.649	-323.144
Forbrug fjernvarme.....	410.797	381.497
Korrektioner tidl. varmeår.....	0	45
Afregning af årets regnskab.....	0	2.311
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>70.148</b>	<b>60.709</b>
<b>21 Vandregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-110.171	-122.916
Forbrug vand.....	160.228	157.753
<b>Vandregnskab i alt.....</b>	<b>50.057</b>	<b>34.837</b>
<b>22 Antenneregnskab</b>		
Saldo primo.....	40.898	17.159
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-134.450	-181.976
Kabel TV.....	201.478	205.715
<b>Antenneregnskab i alt.....</b>	<b>107.926</b>	<b>40.898</b>

## 23 Eventualforpligtelser

### Ejendomsavancebeskatning

A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervs-mæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

### Sikkerhedsstillelse

Der er i ejendommen tinglyst ejer-pantebrev på kr. 39.924.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.

### Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Da det samlede beløb i modtaget støtte endnu ikke er oplyst fra Statens Administration har det ikke været muligt at oplyse beløbet i indeværende regnskab.

## Noter

### 24 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdi ansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffessummen.....	17.731.228
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 24. januar 2014.....	120.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012.....	86.000.000

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2013.....	115.801.566
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-102.268.772
Hensættelse til fremtidig fald i andelsværdi.....	-10.071.423
Foreningens formue pr. 31. december 2013.....	3.461.371
	<u>3.461.371</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	363.436
	<u>9,52</u>

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2013.....	115.801.566
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	120.000.000
Bogført værdi.....	-120.000.000
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-6.033.225
Bogført værdi.....	5.699.522
Hensættelse til fremtidig fald i andelsværdi.....	-10.071.423
Foreningens formue pr. 31. december 2013.....	105.396.440
	<u>105.396.440</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	363.436
	<u>290,00</u>

Valuarværdien på kr. 120.000.000, er baseret på en afkastprocent på 1,15%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 33.333.000. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25 vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 21.429.000.

Valuarværdien er kr. 34.000.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2013.....	115.801.566
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	86.000.000
Bogført værdi.....	-120.000.000
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-6.033.225
Bogført værdi.....	5.699.522
Hensættelse til fremtidig fald i andelsværdi.....	-10.071.423
Foreningens formue pr. 31. december 2013.....	71.396.440
	<u>71.396.440</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	363.436
	<u>196,45</u>

**Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 290,00**

## Noter

### 25 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2013 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

#### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger.....	55	4.978,0
B2	Erhvervsandele.....	0	0,0
B3	Boliglejemål.....	1	104,0
B4	Erhvervslejemål.....	5	398,0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	0	0,0
B6	<b>I alt</b>	<b>61</b>	<b>5.480,0</b>

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			<b>X</b>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				<b>X</b>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiften fordeles efter den oprindelige leje.				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1984
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1908

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		<b>X</b>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<b>X</b>	

		Kr.	Gns.kr/m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	120.000.000	21.898
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	10.071.423	1.838

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	8,4%
----	--	------

		Ja	Nej
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<b>Ikke oplyst</b>	<b>Ikke oplyst</b>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	<b>Ikke oplyst</b>	<b>Ikke oplyst</b>
G3	Er der tingslyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<b>X</b>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m <sup>2</sup> / år		
H1	Boligafgift.....			311
H2	Erhvervslejeindtægter.....			76
H3	Boliglejeindtægter.....			12
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m <sup>2</sup>	-36	514	68

		Gn.snitlig kr. / andels-m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi.....			21.172
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			843
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>			<b>22.016</b>

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m <sup>2</sup> )	58	27	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m <sup>2</sup> )	90	29	38
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m <sup>2</sup> )	147	56	59

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			95%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m <sup>2</sup>	48	49	52