



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

Årsrapport

for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014

Administrator

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

Ejd. 7305/SRO

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2014 for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E.

Årsregnskabet er opstillet i overenstemmelse 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. april 2015

Administrator

DEAS A/S


Stine Roum
ejendomsadministrator


Thomas Møller
regnskabschef

Bestyrelsen

København N, den 10. april 2015

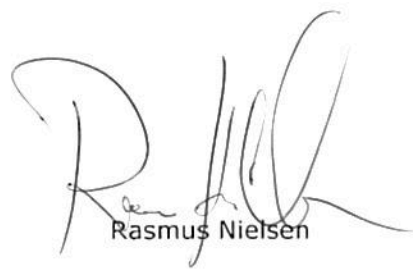
Michaël Desveaux
formand




Kasper Villadsen

Mikkel Holst




Rasmus Nielsen


Inger Marie Vennize

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. april 2015.

Vedtaget andelskrone..... 290


dirigent

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 2014-31. december 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-24. 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 revisionshandlinger 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 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 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København Ø, den 10. april 2015

Revisionsfirmaet

Niels Harder A/S


Niels Harder

Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E for 2014 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 imodegøelse 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.

Resultatopgørelse	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
Indtægter			
1 Indtægter	2.039.443	2.040.000	2.015.321
2 Renteindtægter.....	3.366	0	0
3 Vaskeri	26.112	13.000	18.141
Indtægter i alt.....	2.068.921	2.053.000	2.033.462
Udgifter			
4 Ejendomsskatter og afgifter.....	580.561	559.500	515.934
5 Forsikringer og abonnementer.....	139.046	113.000	82.710
6 Renholdelse og vicevært.....	120.702	119.500	197.609
Administrationshonorar.....	117.160	125.000	142.924
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	176.976	171.300	172.068
8 Vedligeholdelse.....	135.642	120.000	114.121
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	347.691	459.000	207.210
10 Renteudgifter	205.001	205.000	214.118
Skat.....	43.688	10.000	46.917
Udgifter i alt.....	1.866.467	1.882.300	1.693.611
Driftsresultat.....	202.454	170.700	339.851
Prioritetsafdrag.....	-267.407	-270.000	-256.993
Årets resultat.....	-64.953	-99.300	82.858

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance 31/12 2014	Balance 31/12 2013
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
11 Ejendommen Blågårdsgade 29, 29 A - E	125.750.000	120.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	125.750.000	120.000.000
Anlægsaktiver i alt.....	125.750.000	120.000.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	53.055	90.838
Udlæg for lejere.....	338	0
Forsikringskader.....	60.277	24.834
Tilgodehavende.....	39.916	0
Igangværende salg andele.....	3.125	0
Forudbetalte omkostninger.....	6.248	8.025
19 Varmeregnskab.....	116.443	70.148
20 Vandregnskab.....	35.132	50.057
21 Antenneregnskab.....	135.299	107.926
Tilgodehavender i alt.....	449.833	351.828
12 Likvide beholdninger.....	1.291.360	1.463.844
Omsætningsaktiver i alt.....	1.741.193	1.815.672
Aktiver i alt.....	127.491.193	121.815.672

Passiver	Balance 31/12 2014	Balance 31/12 2013
Egenkapital		
13 Andelsindskud.....	363.437	363.436
14 Opskrivning af ejendom.....	108.018.772	102.268.772
15 Reserver.....	13.371.814	13.169.360
Egenkapital i alt.....	121.754.023	115.801.568
Langfristede gældsforpligtelser		
16 Prioritetsgæld.....	5.332.603	5.699.522
17 Depositum og forudbetalt leje.....	158.721	158.117
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	5.491.324	5.857.639
Kortfristede gældsforpligtelser		
Mellemregning med DEAS A/S.....	0	13.500
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	70.277	66.548
Kreditorer.....	82.443	14.452
Indkomstskat.....	44.002	46.965
18 Anden gæld.....	49.124	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	245.846	156.465
Gældsforpligtelser i alt.....	5.737.170	6.014.104
Passiver i alt.....	127.491.193	121.815.672
22 Eventualforpligtelser		
23 Andelsværdiberegning		
24 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2014 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
1 Indtægter			
Boligleje.....	58.437	58.000	58.307
Erhvervsleje.....	390.136	389.000	380.032
Boligafgift andelshavere.....	1.550.220	1.553.000	1.549.670
Internet.....	40.650	40.000	40.560
Tomgang, erhverv.....	0	0	-17.626
Tomgang, anden leje.....	0	0	-120
Varmetab.....	0	0	4.498
Indtægter i alt.....	<u>2.039.443</u>	<u>2.040.000</u>	<u>2.015.321</u>
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	3.366	0	0
Renteindtægter i alt.....	<u>3.366</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Vaskeri			
Vaskeriindtægter.....	32.001	33.000	31.344
Levering af data.....	-5.889	-6.000	-6.244
Materialer.....	0	-8.000	-6.959
Vedligeholdelse.....	0	-6.000	0
Vaskeri i alt.....	<u>26.112</u>	<u>13.000</u>	<u>18.141</u>
4 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	240.975	241.000	226.692
El.....	53.439	42.500	38.349
El, refusion fra forsikringskader.....	0	0	-818
Renovation.....	148.059	148.000	125.039
Rottebekæmpelse.....	1.548	2.000	1.548
Gårdbidrag.....	136.540	126.000	125.124
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	<u>580.561</u>	<u>559.500</u>	<u>515.934</u>

Noter	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	47.096	48.000	46.412
Arbejdsskadeforsikring.....	2.615	3.000	2.579
Service - Falck.....	6.637	6.000	2.171
Service - elektrolyse.....	14.228	14.000	10.721
Service - varmecentral.....	8.116	13.000	0
Service - vaskerimaskiner.....	3.003	4.000	3.833
Service - pumpebrønde.....	10.449	12.000	11.240
Service - andre.....	0	7.000	0
Antennesaldo ovf til drift.....	40.898	0	0
Grafittiafrensning.....	6.004	6.000	5.754
Forsikringer og abonnementer i alt.....	139.046	113.000	82.710
6 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	0	0	115.255
Lønrefusion.....	0	0	-498
ATP - arbejdsgiverandel.....	0	0	810
Barselsfond.....	0	0	292
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	0	0	-13.359
Telefon - fast linie.....	0	0	683
Rengøringsartikler.....	0	0	2.700
Vinduespolering.....	11.559	11.000	11.027
Ejendomsservice og trappevask.....	106.500	106.500	75.688
Snerydning/vejsalt.....	0	0	3.053
Materialeudgifter.....	2.643	2.000	1.958
Renholdelse og vicevært i alt.....	120.702	119.500	197.609
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	23.565	14.000	10.200
Godtgørelse til bestyrelse.....	16.000	26.000	16.000
Revisor.....	15.500	15.500	15.000
Advokat.....	0	10.000	37.500
Ingeniør.....	6.312	0	0
Valuar.....	15.625	16.000	19.375
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab.....	36.837	36.000	34.777
Gebyrer, tingbogsattester m.v.....	4.652	6.000	3.951
Porto.....	4.081	0	0
Øvrige foreningsudgifter.....	0	20.800	0
Småanskaffelser.....	400	0	0
Mødeudgifter.....	9.803	12.000	7.982
Bestyrelsesudgift.....	2.270	0	0
Beboeraktiviteter.....	9.213	14.000	451
Div. udgifter vedr. net.....	598	0	617
Tab på udestående fordringer.....	31.770	0	24.915
Gaver og repræsentation.....	350	1.000	1.300
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	176.976	171.300	172.068

Noter	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
8 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Yderfacader.....	0	0	17.750
Etagedæk.....	4.000	0	0
Altaner.....	0	0	2.000
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade.....	0	0	2.498
Døre i facade.....	5.712	0	7.000
Låse og nøgler.....	19.044	0	13.459
<i>Overfladebeklædning</i>			
Gulvbelægning, behandling.....	-4.250	0	0
Loftsbeklædning.....	0	0	14.850
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer.....	10.828	0	0
Afløb.....	0	0	2.155
Sanitet.....	0	0	1.986
Vandinstallationer.....	3.738	0	0
Varmeinstallationer.....	10.065	0	0
Radiatorer/Ventiler.....	1.949	0	11.469
Fyringsanlæg.....	4.031	0	0
Ventilationsanlæg.....	3.093	0	993
Vaskemaskiner (Fælles).....	1.320	0	0
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg.....	6.596	0	0
Belysningsanlæg.....	16.565	0	11.699
Afbrydere og kontakter.....	14.506	0	3.554
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Indkøb af småmateriel.....	645	0	945
Låger/porte.....	0	0	3.406
Brønde og dæksler.....	3.125	0	13.844
Varmeanlæg.....	639	0	940
El-anlæg.....	0	0	405
Belysning.....	0	0	2.648
Andet udstyr i fællesareal.....	500	0	2.520
Beplantning.....	-23	0	0
Forsikrings-skader, manglende dækning.....	33.559	0	0
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	120.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	135.642	120.000	114.121

Noter	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Altaner, foreningens udgifter.....	0	0	2.250
Udendørs ventilation + Tiltag i Tapasf.....	0	0	134.865
Skybrudssikring.....	0	0	5.469
Energibesparelsetiltag.....	0	5.000	4.576
Forundersøgelse tagprojekt.....	0	0	60.050
Affaldsskur Blågård 27.....	25.983	30.000	0
Ny dørtelefonanlæg.....	281.412	200.000	0
Ny lys i gård og fællesarealer.....	0	50.000	0
Klargøring af tagprojekt.....	0	60.000	0
Pulterrum i kælder.....	26.656	100.000	0
Ny tørretumbler.....	13.640	14.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	<u>347.691</u>	<u>459.000</u>	<u>207.210</u>
10 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	10	0	0
Prioritetsrenter.....	200.526	205.000	214.118
Låneomkostninger.....	750	0	0
Realiserede kurstab.....	3.715	0	0
Renteudgifter i alt.....	<u>205.001</u>	<u>205.000</u>	<u>214.118</u>

Noter	Regnskab 2014	Regnskab 2013			
11 Ejendommen Blågårdsgade 29, 29 A - E					
Anskaffelsessum.....	17.731.228	17.731.228			
Op- og nedskrivning af ejendom.....	108.018.772	102.268.772			
Ejendommen Blågårdsgade 29, 29 A - E i alt.....	<u>125.750.000</u>	<u>120.000.000</u>			
12 Likvide beholdninger					
Nordea, 2216 8520 102 923.....	1.289.948	1.459.944			
Nordea 2216 0746 204 841, bestyrelse.....	1.412	3.900			
Likvide beholdninger i alt.....	<u>1.291.360</u>	<u>1.463.844</u>			
13 Andelsindskud					
Saldo primo.....	363.436	363.436			
Tilgang i året.....	1	0			
Andelsindskud i alt.....	<u>363.437</u>	<u>363.436</u>			
14 Opskrivning af ejendom					
Saldo primo.....	102.268.772	96.768.772			
Årets op-/nedskrivning.....	5.750.000	5.500.000			
Opskrivning af ejendom i alt.....	<u>108.018.772</u>	<u>102.268.772</u>			
15 Reserver					
Saldo primo.....	13.169.360	12.829.510			
Afdrag prioritetsgæld.....	267.407	256.992			
Reserver.....	-64.953	82.858			
Reserver i alt.....	<u>13.371.814</u>	<u>13.169.360</u>			
16 Prioritetsgæld					
	Rest- løbe- tid	Afdrag	Kursværdi		
RD kontantlån 4,8644% 7.281.873.....	14	266.644	5.627.646	5.332.603	5.599.247
RD støttet kontantlån 6% 126.000.....		763	0	0	100.275
Prioritetsgæld i alt.....		<u>267.407</u>	<u>5.627.646</u>	<u>5.332.603</u>	<u>5.699.522</u>
	Rest- løbe- tid	Afdrag	Kursværdi		
Kreditforeningslån byfornyelse					
RD indekslån 2,5% 1.880.000.....	0	73.725	0	0	73.133
RD indekslån 2,5% 22.466.400.....	25	749.334	23.368.053	18.240.541	18.859.218
RD indekslån 2,5% 6.678.600.....	25	225.509	7.672.329	5.533.155	5.719.044
RD indekslån 2,5% 1.542.000.....	27	50.064	2.046.151	1.326.584	1.367.179
Kreditforeningslån byfornyelse i alt.....		<u>1.098.632</u>	<u>33.086.533</u>	<u>25.100.280</u>	<u>26.018.574</u>
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.					
Næste års afdrag udgør kr. 279.853.					
17 Depositum og forudbetalt leje					
Depositum.....		140.224		139.750	
Nogledepositum.....		3.900		3.900	
Forudbetalt husleje.....		14.597		14.467	
Depositum og forudbetalt leje i alt.....		<u>158.721</u>		<u>158.117</u>	

Noter	Regnskab 2014	Regnskab 2013
18 Anden gæld		
Skyldige omkostninger.....	49.124	15.000
Anden gæld i alt.....	49.124	15.000
19 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-348.040	-340.649
Forbrug fjernvarme.....	464.483	410.797
Varmeregnskab i alt.....	116.443	70.148
20 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-111.251	-110.171
Forbrug vand.....	146.383	160.228
Vandregnskab i alt.....	35.132	50.057
21 Antenneregnskab		
Saldo primo.....	107.926	40.898
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-143.157	-134.450
Kabel TV.....	211.428	201.478
Antenne ovf. til drift.....	-40.898	0
Antenneregnskab i alt.....	135.299	107.926

22 Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig 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 ejerpantebrev på kr. 39.924.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.

Noter

23 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) Anskaffelsessummen.....	17.731.228
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 24. januar 2014.....	125.750.000
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 2014.....	121.754.023
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-108.018.772
Hensættelse til fremtidig fald i andelsværdi.....	-12.427.811
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....	1.307.440
	<u>1.307.440</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>363.437</u> <u>3,60</u>

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2014.....	121.754.023
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	125.750.000
Bogført værdi.....	-125.750.000
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-5.627.646
Bogført værdi.....	5.332.603
Hensættelse til fremtidig fald i andelsværdi.....	-12.427.811
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....	109.031.169
	<u>109.031.169</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>363.437</u> <u>300,00</u>

Valuarværdien på kr. 125.750.000 er ikke baseret på en afkastprocent. Det er derfor ikke muligt at oplyse om valuarværdiens følsomhed overfor ændringer i afkastprocenten.

Valuarværdien er kr. 39.750.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2014.....	121.754.023
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	86.000.000
Bogført værdi.....	-125.750.000
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-5.627.646
Bogført værdi.....	5.332.603
Hensættelse til fremtidig fald i andelsværdi.....	-12.427.811
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....	69.281.169
	<u>69.281.169</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>363.437</u> <u>190,63</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 300,00

Noter

24 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2014 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m ²
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	I alt	61	5.480,0

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
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 andelsindskud?		X
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

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

		Kr.	Gns.kr/m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	125.750.000	22.947
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	12.295.230	2.244

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	9,8%
----	--	------

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m ² / år		
H1	Boligafgift.....			311
H2	Erhvervslejeindtægter.....			78
H3	Boliglejeindtægter.....			12
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	514	68	41

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²		
K1	Andelsværdi.....			21.929
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			803
K3	Teknisk andelsværdi.....			22.732

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	27	21	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	29	38	63
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	56	59	88

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			96%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	49	52	54

Bilag til regnskab 2014, note 20

290,00

Adresse	Areal	Indskud	Andelsværdi 300,00
Blågårdsgade 29, 1. tv.	112 m ²	8.556,0	2.566.800
Blågårdsgade 29, 1. th.	130 m ²	10.190,4	3.057.120
Blågårdsgade 29, 2. tv.	112 m ²	8.808,9	2.642.670
Blågårdsgade 29, 2. th.	130 m ²	10.190,4	3.057.120
Blågårdsgade 29, 3. tv.	112 m ²	8.808,9	2.642.670
Blågårdsgade 29, 3. th.	130 m ²	10.190,4	3.057.120
Blågårdsgade 29, 4. tv.	112 m ²	8.808,9	2.642.670
Blågårdsgade 29, 4. th.	130 m ²	10.190,4	3.057.120
Blågårdsgade 29, 5. tv.	108 m ²	8.158,6	2.447.589
Blågårdsgade 29, 5. th.	126 m ²	9.518,4	2.855.520
Blågårdsgade 29 A, 1. tv.	130 m ²	10.816,2	3.244.860
Blågårdsgade 29 A, 1. th.	112 m ²	8.556,1	2.566.830
Blågårdsgade 29 A, 2. tv.	130 m ²	10.190,4	3.057.120
Blågårdsgade 29 A, 2. th.	112 m ²	8.808,9	2.642.670
Blågårdsgade 29 A, 3. tv.	130 m ²	10.190,4	3.057.120
Blågårdsgade 29 A, 3. th.	112 m ²	8.808,9	2.642.670
Blågårdsgade 29 A, 4. tv.	130 m ²	10.190,4	3.057.120
Blågårdsgade 29 A, 4. th.	112 m ²	8.808,9	2.642.670
Blågårdsgade 29 A, 5. tv.	126 m ²	9.518,4	2.855.520
Blågårdsgade 29 A, 5. th.	108 m ²	8.136,9	2.441.070
Blågårdsgade 29 B, st. tv.	75 m ²	5.158,0	1.547.400
Blågårdsgade 29 B, 1. tv.	84 m ²	5.671,5	1.701.450
Blågårdsgade 29 B, 1. th.	60 m ²	4.166,7	1.250.010
Blågårdsgade 29 B, 2. tv.	84 m ²	5.671,5	1.701.450
Blågårdsgade 29 B, 2. th.	60 m ²	4.166,7	1.250.010
Blågårdsgade 29 B, 3. tv.	84 m ²	5.671,5	1.701.450
Blågårdsgade 29 B, 3. th.	60 m ²	4.166,7	1.250.010
Blågårdsgade 29 B, 4. tv.	84 m ²	5.671,5	1.701.450
Blågårdsgade 29 B, 4. th.	60 m ²	4.166,7	1.250.010
Blågårdsgade 29 B, 5. tv.	82 m ²	5.259,3	1.577.790
Blågårdsgade 29 B, 5. th.	55 m ²	3.667,5	1.100.250
Blågårdsgade 29 C, st.	50 m ²	3.472,5	1.041.750
Blågårdsgade 29 C, 1.	75 m ²	5.157,6	1.547.280
Blågårdsgade 29 C, 2.	83 m ²	5.693,1	1.707.930
Blågårdsgade 29 C, 3.	83 m ²	5.693,1	1.707.930
Blågårdsgade 29 C, 4.	83 m ²	5.693,1	1.707.930
Blågårdsgade 29 C, 5.	81 m ²	5.533,8	1.660.140
Blågårdsgade 29 D, st.	70 m ²	4.860,9	1.458.270
Blågårdsgade 29 D, 1.	83 m ²	5.693,1	1.707.930
Blågårdsgade 29 D, 2.	83 m ²	5.693,1	1.707.930
Blågårdsgade 29 D, 3.	83 m ²	5.693,1	1.707.930
Blågårdsgade 29 D, 4.	83 m ²	5.693,1	1.707.930
Blågårdsgade 29 D, 5.	81 m ²	5.281,0	1.584.300
Blågårdsgade 29 E, st. tv.	60 m ²	4.166,7	1.250.010
Blågårdsgade 29 E, st. th.	75 m ²	5.208,3	1.562.490
Blågårdsgade 29 E, 1. tv.	60 m ²	4.200,0	1.260.000
Blågårdsgade 29 E, 1. th.	84 m ²	5.772,6	1.731.780
Blågårdsgade 29 E, 2. tv.	60 m ²	4.217,1	1.265.130
Blågårdsgade 29 E, 2. th.	84 m ²	5.772,6	1.731.780
Blågårdsgade 29 E, 3. tv.	60 m ²	4.217,1	1.265.130
Blågårdsgade 29 E, 3. th.	84 m ²	5.772,6	1.731.780
Blågårdsgade 29 E, 4. tv.	60 m ²	4.217,1	1.265.130
Blågårdsgade 29 E, 4. th.	84 m ²	5.772,6	1.731.780
Blågårdsgade 29 E, 5. tv.	55 m ²	3.718,2	1.115.460
Blågårdsgade 29 E, 5. th.	82 m ²	5.360,4	1.608.120
I alt	<u>4.978 m²</u>	<u>363.437,2</u>	<u>109.031.169</u>