



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

Årsrapport

for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015

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 2015 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29/3 2016

Administrator

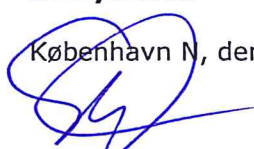
DEAS A/S


Stine Roum
ejendomsadministrator


Thomas Møller
regnskabschef

Bestyrelsen

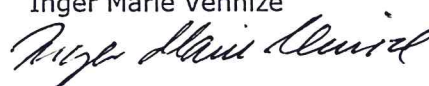
København N, den 29/3 - 2016


Søren Riis-Vestergaard
formand


Michaël Desveaux

Jens christian Jensen

Martin Birk jørgensen

Inger Marie Vennize


Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. april 2016.

Vedtaget andelskrone.....290,00


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 2015-31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-24. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabslovens bestemmelser, lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

København Ø, den 29/3 - 2016

Revisionsfirmaet

Niels Harder A/S



Niels Harder
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E for 2015 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.

Advance 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 nominal 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 nominal 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 2015	Budget ikke revideret 2015	Regnskab 2014
Indtægter			
1 Indtægter	2.020.921	2.046.100	2.039.443
2 Renteindtægter.....	812	0	3.366
3 Vaskeri	4.997	12.000	26.112
Indtægter i alt.....	2.026.730	2.058.100	2.068.921
Udgifter			
4 Ejendomsskatter og afgifter.....	571.031	572.800	580.561
5 Forsikringer og abonnemeter.....	113.919	106.400	139.046
6 Renholdelse og vicevært.....	122.740	121.500	120.702
Administrationshonorar.....	110.160	110.200	117.160
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	204.142	161.800	176.976
8 Vedligeholdelse.....	107.124	120.000	135.642
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	296.762	380.000	347.691
10 Renteudgifter	188.537	188.200	205.001
Skat.....	46.306	10.000	43.688
Udgifter i alt.....	1.760.721	1.770.900	1.866.467
Driftsresultat.....	266.009	287.200	202.454
Prioritetsafdrag.....	-279.853	-279.900	-267.407
Årets resultat.....	-13.844	7.300	-64.953

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance 31/12 2015	Balance 31/12 2014
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
11 Ejendommen Blågårdsgade 29	136.500.000	125.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	136.500.000	125.750.000
Anlægsaktiver i alt.....	136.500.000	125.750.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	134.716	53.055
Udlæg for lejere.....	1.679	338
Forsikringskader.....	0	60.277
Tilgodehavende.....	0	39.916
Igangværende salg andele.....	0	3.125
Forudbetalte omkostninger.....	8.223	6.248
19 Varmeregnskab.....	51.877	116.443
20 Vandregnskab.....	37.815	35.132
21 Antenne- og internetregnskab.....	171.927	135.299
Tilgodehavender i alt.....	406.237	449.833
12 Likvide beholdninger.....	1.281.996	1.291.360
Omsætningsaktiver i alt.....	1.688.233	1.741.193
Aktiver i alt.....	138.188.233	127.491.193

Passiver	Balance 31/12 2015	Balance 31/12 2014
Egenkapital		
13 Andelsindskud.....	363.437	363.437
14 Opskrivning af ejendom.....	118.768.772	108.018.772
15 Reserver.....	13.637.823	13.371.814
Egenkapital i alt.....	<u>132.770.032</u>	<u>121.754.023</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
16 Prioritetsgæld.....	5.052.751	5.332.603
17 Depositum og forudbetalt leje.....	154.405	158.721
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>5.207.156</u>	<u>5.491.324</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	39.707	70.277
Kreditorer.....	103.762	82.443
Indkomstskat.....	46.306	44.002
18 Anden gæld.....	21.270	49.124
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>211.045</u>	<u>245.846</u>
Gældsforpligtelser i alt.....	<u>5.418.201</u>	<u>5.737.170</u>
Passiver i alt.....	<u>138.188.233</u>	<u>127.491.193</u>
22 Eventualforpligtelser		
23 Andelsværdiberegning		
24 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2015 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Regnskab 2015	Budget ikke revideret 2015	Regnskab 2014
1 Indtægter			
Boligleje.....	58.549	59.100	58.437
Erhvervsleje.....	391.843	392.200	390.136
Boligafgift andelshavere.....	1.553.520	1.553.500	1.550.220
Internet.....	0	41.300	40.650
Andre indtægter.....	17.009	0	0
Indtægter i alt.....	2.020.921	2.046.100	2.039.443
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	812	0	3.366
Renteindtægter i alt.....	812	0	3.366
3 Vaskeri			
Vaskeriindtægter.....	32.334	32.000	32.001
Levering af data.....	-3.629	-6.000	-5.889
Materialer.....	-11.215	-8.000	0
Vedligeholdelse.....	-12.493	-6.000	0
Vaskeri i alt.....	4.997	12.000	26.112
4 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	242.617	242.600	240.975
El.....	50.335	52.000	53.439
Renovation.....	138.719	138.700	148.059
Rottebekæmpelse.....	1.892	2.000	1.548
Gårdbidrag.....	137.468	137.500	136.540
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	571.031	572.800	580.561
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	52.424	52.400	47.096
Arbejdsskadeforsikring.....	2.647	2.700	2.615
Service - Falck.....	6.839	7.000	6.637
Service - elektrolyse.....	22.254	14.400	14.228
Service - varmecentral.....	8.238	8.400	8.116
Service - vaskerimaskiner.....	3.095	3.500	3.003
Service - pumpebrønde.....	9.644	11.500	10.449
Service - graffiti.....	8.385	6.500	6.004
Antennesaldo ovf til drift.....	0	0	40.898
Øvrige abonnement.....	393	0	0
Forsikringer og abonnementer i alt.....	113.919	106.400	139.046

Noter	Regnskab 2015	Budget ikke revideret 2015	Regnskab 2014
6 Renholdelse og vicevært			
Vinduespolering.....	12.289	12.000	11.559
Ejendomsservice og trappevask.....	108.000	106.500	106.500
Materialeudgifter.....	2.051	3.000	2.643
Drift af fællesarealer.....	400	0	0
Renholdelse og vicevært i alt.....	122.740	121.500	120.702
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	14.809	18.000	23.565
Godtgørelse til bestyrelse.....	19.200	16.000	16.000
Revisor.....	16.000	16.000	15.500
Ingeniør / arkitekt.....	64.613	0	6.312
Valuar.....	15.625	16.000	15.625
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab.....	38.122	37.500	36.837
Gebyrer, tingbogsattester m.v.....	5.619	6.000	4.652
Porto.....	8.988	4.500	4.081
Øvrige foreningsudgifter.....	0	20.800	0
Småanskaffelser.....	0	0	400
Mødeudgifter.....	20.811	12.000	9.803
Bestyrelsesudgift.....	0	0	2.270
Beboeraktiviteter.....	355	14.000	9.213
Div. udgifter vedr. net.....	0	0	598
Tab på udestående fordringer.....	0	0	31.770
Gaver og repræsentation.....	0	1.000	350
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	204.142	161.800	176.976

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2015	ikke revideret 2015	
8 Vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Etagedæk.....	0	0	4.000
Komplementerende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	2.500	0	0
Døre i facade.....	2.975	0	5.712
Låse og nøgler.....	3.775	0	19.044
Overfladebeklædning			
Gulvbelægning, behandling.....	0	0	-4.250
Tagbeklædning.....	4.451	0	0
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	7.776	0	10.828
Sanitet.....	5.325	0	0
Vandinstallationer.....	1.110	0	3.738
Varmeinstallationer.....	41.433	0	10.065
Radiatorer/Ventiler.....	1.613	0	1.949
Fyringsanlæg.....	0	0	4.031
Ventilationsanlæg.....	16.527	0	3.093
Vaskemaskiner (Fælles).....	0	0	1.320
El-anlæg			
El-anlæg.....	0	0	6.596
Belysningsanlæg.....	4.390	0	16.565
Afbrydere og kontakter.....	0	0	14.506
Øvrige dele og anlæg			
Indkøb af småmateriel.....	0	0	645
Låger/porte.....	2.606	0	0
Brønde og dæksler.....	0	0	3.125
Varmeanlæg.....	0	0	639
Andet udstyr i fællesareal.....	0	0	500
Beplantning.....	0	0	-23
Forsikringskader, manglende dækning.....	12.643	0	33.559
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	120.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	107.124	120.000	135.642

Noter	Regnskab 2015	Budget ikke revideret 2015	Regnskab 2014
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Affaldsskur Blågård 27.....	0	0	25.983
Ny dørtelefonlæg.....	0	0	281.412
Klargøring af tagprojekt.....	210.029	60.000	0
Pulterrum i kælder.....	0	0	26.656
Ny tørretumbler.....	0	0	13.640
Udarbejdelse vedligeholdelsesplan.....	0	40.000	0
Opgaver sfa. vedligeholdelsesplan.....	0	230.000	0
Automatisk døråbner til bagporten.....	31.799	20.000	0
Forskønnelsesprojekter bl.a. indregården.....	54.934	30.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	<u>296.762</u>	<u>380.000</u>	<u>347.691</u>
10 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	18	0	10
Prioritetsrenter.....	188.519	188.200	200.526
Låneomkostninger.....	0	0	750
Realiserede kurstab.....	0	0	3.715
Renteudgifter i alt.....	<u>188.537</u>	<u>188.200</u>	<u>205.001</u>

Noter			Regnskab 2015	Regnskab 2014	
11 Ejendommen Blågårdsgade 29					
Anskaffelsessum.....			17.731.228	17.731.228	
Op- og nedskrivning af ejendom.....			<u>118.768.772</u>	<u>108.018.772</u>	
Ejendommen Blågårdsgade 29 i alt.....			<u>136.500.000</u>	<u>125.750.000</u>	
12 Likvide beholdninger					
Nordea, 2216 8520 102 923.....			1.281.612	1.289.948	
Nordea 2216 0746 204 841, bestyrelse.....			384	1.412	
Likvide beholdninger i alt.....			<u>1.281.996</u>	<u>1.291.360</u>	
13 Andelsindskud					
Saldo primo.....			363.437	363.436	
Tilgang i året.....			0	1	
Andelsindskud i alt.....			<u>363.437</u>	<u>363.437</u>	
14 Opskrivning af ejendom					
Saldo primo.....			108.018.772	102.268.772	
Årets op-/nedskrivning.....			<u>10.750.000</u>	<u>5.750.000</u>	
Opskrivning af ejendom i alt.....			<u>118.768.772</u>	<u>108.018.772</u>	
15 Reserver					
Saldo primo.....			13.371.814	13.169.360	
Afdrag prioritetsgæld.....			279.853	267.407	
Reserver.....			-13.844	-64.953	
Reserver i alt.....			<u>13.637.823</u>	<u>13.371.814</u>	
16 Prioritetsgæld					
		Rest- løbe- tid	Afdrag	Kursværdi	
RD kontantlån 4,8644% 7.281.873.....	13		<u>279.852</u>	<u>5.313.886</u>	<u>5.052.751</u>
Prioritetsgæld i alt.....			<u>279.852</u>	<u>5.313.886</u>	<u>5.052.751</u>
		Rest- løbe- tid	Afdrag	Kursværdi	
Kreditforeningslån byfornyelse					
RD indeksslån 2,5% 22.466.400.....	24		752.928	22.966.884	17.613.139
RD indeksslån 2,5% 6.678.600.....	24		226.592	7.502.424	5.344.639
RD indeksslån 2,5% 1.542.000.....	26		<u>50.302</u>	<u>2.007.116</u>	<u>1.285.408</u>
Kreditforeningslån byfornyelse i alt.....			<u>1.029.822</u>	<u>32.476.425</u>	<u>24.243.186</u>
<p>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.</p> <p>Næste års afdrag udgør kr. 293.716.</p>					
17 Depositum og forudbetalt leje					
Depositum.....			139.938	140.224	
Nøglededepositum.....			0	3.900	
Forudbetalt husleje.....			<u>14.467</u>	<u>14.597</u>	
Depositum og forudbetalt leje i alt.....			<u>154.405</u>	<u>158.721</u>	

Noter	Regnskab 2015	Regnskab 2014
18 Anden gæld		
Skyldige omkostninger.....	21.270	49.124
Anden gæld i alt.....	21.270	49.124
19 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-338.980	-348.040
Forbrug fjernvarme.....	390.857	464.483
Varmeregnskab i alt.....	51.877	116.443
20 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-108.476	-111.251
Forbrug vand.....	146.291	146.383
Vandregnskab i alt.....	37.815	35.132
21 Antenne- og internetregnskab		
Saldo primo.....	135.299	107.926
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-172.018	-143.157
Udgifter til kabel TV og internet.....	208.646	211.428
Antenne ovf. til drift.....	0	-40.898
Antenne- og internetregnskab i alt.....	171.927	135.299

22 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 ejerpantebrev på kr. 39.924.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.

Noter**A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E****23 Andelsværdiberegning**

Til beregning af den størst mulige salgpris 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 9. februar 2016.....	136.500.000
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 2015.....	132.770.032
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-118.768.772
Hensættelse til fremtidig fald i andelsværdi.....	-27.112.100
Foreningens formue pr. 31. december 2015.....	-13.110.840
	<u>-13.110.840</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>363.437</u> -36,07

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2015.....	132.770.032
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	136.500.000
Bogført værdi.....	-136.500.000
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-5.313.886
Bogført værdi.....	5.052.751
Hensættelse til fremtidig fald i andelsværdi.....	-27.112.100
Foreningens formue pr. 31. december 2015.....	105.396.797
	<u>105.396.797</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>363.437</u> 290,00

Valuarværdien på kr. 136.500.000 er ikke baseret på en afkastprocent. Det er derfor ikke muligt at oplyse om valuarværdiens følsomhed overfor ændringer i afkastprocenten.

Valuarværdien er kr. 50.500.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2015.....	132.770.032
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	86.000.000
Bogført værdi.....	-136.500.000
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-5.313.886
Bogført værdi.....	5.052.751
Hensættelse til fremtidig fald i andelsværdi.....	-27.112.100
Foreningens formue pr. 31. december 2015.....	54.896.797
	<u>54.896.797</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>363.437</u> 151,05

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 290,00

Noter

24 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2015 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.....	136.500.000	24.909
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	27.112.100	4.947

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	19,9%
----	--	-------

	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.....			312
H2	Erhvervslejeindtægter.....			79
H3	Boliglejeindtægter.....			12
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	68	41	53

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²		
K1	Andelsværdi.....			21.173
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			749
K3	Teknisk andelsværdi.....			21.922

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	21	25	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	38	63	54
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	59	88	74

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			96%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	52	54	56

Bilag til regnskab 2014, note 20

Adresse	Areal	Indskud	Andelsværdi 290,00
Blågårdsgade 29, 1. tv.	112 m ²	8.556,0	2.481.240
Blågårdsgade 29, 1. th.	130 m ²	10.190,4	2.955.216
Blågårdsgade 29, 2. tv.	112 m ²	8.808,9	2.554.581
Blågårdsgade 29, 2. th.	130 m ²	10.190,4	2.955.216
Blågårdsgade 29, 3. tv.	112 m ²	8.808,9	2.554.581
Blågårdsgade 29, 3. th.	130 m ²	10.190,4	2.955.216
Blågårdsgade 29, 4. tv.	112 m ²	8.808,9	2.554.581
Blågårdsgade 29, 4. th.	130 m ²	10.190,4	2.955.216
Blågårdsgade 29, 5. tv.	108 m ²	8.158,6	2.366.003
Blågårdsgade 29, 5. th.	126 m ²	9.518,4	2.760.336
Blågårdsgade 29 A, 1. tv.	130 m ²	10.816,2	3.136.698
Blågårdsgade 29 A, 1. th.	112 m ²	8.556,1	2.481.269
Blågårdsgade 29 A, 2. tv.	130 m ²	10.190,4	2.955.216
Blågårdsgade 29 A, 2. th.	112 m ²	8.808,9	2.554.581
Blågårdsgade 29 A, 3. tv.	130 m ²	10.190,4	2.955.216
Blågårdsgade 29 A, 3. th.	112 m ²	8.808,9	2.554.581
Blågårdsgade 29 A, 4. tv.	130 m ²	10.190,4	2.955.216
Blågårdsgade 29 A, 4. th.	112 m ²	8.808,9	2.554.581
Blågårdsgade 29 A, 5. tv.	126 m ²	9.518,4	2.760.336
Blågårdsgade 29 A, 5. th.	108 m ²	8.136,9	2.359.701
Blågårdsgade 29 B, st. tv.	75 m ²	5.158,0	1.495.820
Blågårdsgade 29 B, 1. tv.	84 m ²	5.671,5	1.644.735
Blågårdsgade 29 B, 1. th.	60 m ²	4.166,7	1.208.343
Blågårdsgade 29 B, 2. tv.	84 m ²	5.671,5	1.644.735
Blågårdsgade 29 B, 2. th.	60 m ²	4.166,7	1.208.343
Blågårdsgade 29 B, 3. tv.	84 m ²	5.671,5	1.644.735
Blågårdsgade 29 B, 3. th.	60 m ²	4.166,7	1.208.343
Blågårdsgade 29 B, 4. tv.	84 m ²	5.671,5	1.644.735
Blågårdsgade 29 B, 4. th.	60 m ²	4.166,7	1.208.343
Blågårdsgade 29 B, 5. tv.	82 m ²	5.259,3	1.525.197
Blågårdsgade 29 B, 5. th.	55 m ²	3.667,5	1.063.575
Blågårdsgade 29 C, st.	50 m ²	3.472,5	1.007.025
Blågårdsgade 29 C, 1.	75 m ²	5.157,6	1.495.704
Blågårdsgade 29 C, 2.	83 m ²	5.693,1	1.650.999
Blågårdsgade 29 C, 3.	83 m ²	5.693,1	1.650.999
Blågårdsgade 29 C, 4.	83 m ²	5.693,1	1.650.999
Blågårdsgade 29 C, 5.	81 m ²	5.533,8	1.604.802
Blågårdsgade 29 D, st.	70 m ²	4.860,9	1.409.661
Blågårdsgade 29 D, 1.	83 m ²	5.693,1	1.650.999
Blågårdsgade 29 D, 2.	83 m ²	5.693,1	1.650.999
Blågårdsgade 29 D, 3.	83 m ²	5.693,1	1.650.999
Blågårdsgade 29 D, 4.	83 m ²	5.693,1	1.650.999
Blågårdsgade 29 D, 5.	81 m ²	5.281,0	1.531.490
Blågårdsgade 29 E, st. tv.	60 m ²	4.166,7	1.208.343
Blågårdsgade 29 E, st. th.	75 m ²	5.208,3	1.510.407
Blågårdsgade 29 E, 1. tv.	60 m ²	4.200,0	1.218.000
Blågårdsgade 29 E, 1. th.	84 m ²	5.772,6	1.674.054
Blågårdsgade 29 E, 2. tv.	60 m ²	4.217,1	1.222.959
Blågårdsgade 29 E, 2. th.	84 m ²	5.772,6	1.674.054
Blågårdsgade 29 E, 3. tv.	60 m ²	4.217,1	1.222.959
Blågårdsgade 29 E, 3. th.	84 m ²	5.772,6	1.674.054
Blågårdsgade 29 E, 4. tv.	60 m ²	4.217,1	1.222.959
Blågårdsgade 29 E, 4. th.	84 m ²	5.772,6	1.674.054
Blågårdsgade 29 E, 5. tv.	55 m ²	3.718,2	1.078.278
Blågårdsgade 29 E, 5. th.	82 m ²	5.360,4	1.554.516
I alt	<u>4.978 m²</u>	<u>363.437,2</u>	<u>105.396.797</u>