

**Andelsboligforeningen
"Pegasus"
Refnæsgade 28 - 34 m.fl.
2200 København N
CVR-nr. 20 02 57 00**

Årsrapport for 2014/15

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Bestyrelsens beretning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 31

Foreningen

A/B Pegasus
Refnæsgade 28 - 34 m.fl.
2200 København N
CVR-nr. 20 02 57 00

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Tlf. 33 33 82 82

Bestyrelse

Josè Manuel Retsloff, formand
Petrine Møller
Esben Humble Slotsbjerg
Michael Falk-Sørensen
Astrid Hjorth Balle
Bastian Jerichow
Lars Ligaard Jensen

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Nordea
Danske Bank

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2014/15.


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, resultatet samt pengestrømsopgørelse. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. september 2015

Bestyrelsen


José Manuel Retsloff

Formand


Petrine Møller


Esben Humble Slotsbjerg


Michael Falk-Sørensen


Astrid Hjorth Balle

Bastian Jerichow

Lars Ligaard Jensen

Administrator


CEJ Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 17/10 2015


Dirigent

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Pegasus**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Pegasus for regnskabsåret 01.07.14 – 30.06.15 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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

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. 30.06.15 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.14 – 30.06.15 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 28. september 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Pegasus.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 53.740.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2014/15 er lavere end 2013/14, hvilket bl.a. skyldes at foreningen har afholdt DKK 1.248.230 vedrørende låneomlægning.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler
- ikke anvendt rentetilpasningslån eller afdragsfrie lån som finansieringsform
- en kassekredit med variabel rente.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Pegasus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De øvrige 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 12.800 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år. Vaskemaskiner afskrives over 8 år.

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

Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Indeståender hos Grundejernes Investeringsfond (§ 18 b) indregnes under tilgodehavender. Indeståendet vedrører indbetalte beløb vedrørende foreningens vedligeholdelsesforpligtelse overfor foreningens lejere.

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 c, kontant ejendomsvurdering.

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 kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- 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

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

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.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 18 b indregnes under gældsforpligtelser. Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indestående Grundejernes Investeringsfond (§ 18 b) med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejelejligheder mv.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

AKTIVER		30.06.15	30.06.14
Note		DKK	DKK
	Matr. 5311, 5312 og 5313, Udenbys klædebo		
8	Kontantvurdering	204.000.000	204.000.000
5	Driftsmateriel og inventar	31.074	39.360
	Materielle anlægsaktiver i alt	204.031.074	204.039.360
	Anlægsaktiver i alt	204.031.074	204.039.360
	Tilgodehavende beboere	0	0
	Andre tilgodehavender	8.754	9.501
	Periodeafgrænsningsposter	284.145	289.755
	Tilgodehavender i alt	292.899	299.256
6	Bankindeståender mv.	7.059.461	5.243.506
	Likvide beholdninger i alt	7.059.461	5.243.506
	Omsætningsaktiver i alt	7.352.360	5.542.762
	Aktiver i alt	211.383.434	209.582.122

PASSIVER		30.06.15	30.06.14
Note		DKK	DKK
13	Indskudskapital	1.126.090	1.120.990
	Opskrivningshenlæggelse	140.811.918	140.311.918
	Overført resultat	-37.211.752	-38.278.561
13	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	104.726.256	103.154.347
10	Andre reserver	53.740.000	49.490.000
	Andre reserver i alt	53.740.000	49.490.000
9	Egenkapital i alt	158.466.256	152.644.347
	Hensættelse udskudt skat	9.150.000	9.650.000
13	Indvendig vedligeholdelse	519.230	520.709
	Hensatte forpligtelser i alt	9.669.230	10.170.709
6	Gæld til realkreditinstitutter	37.642.011	42.023.629
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.642.011	42.023.629
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.129.759	1.843.674
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
7	Selskabsskat	96.326	148.479
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	182.509	309.567
12	Anden gæld	2.832.080	2.063.523
13	Deposita og forudbetalt husleje	365.263	378.194
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.605.937	4.743.437
	Gældsforpligtelser i alt	43.247.948	46.767.066
	Passiver i alt	211.383.434	209.582.122
13	Fordeling af andelsværdi mv.		
14	Nøgletal		
15	Eventualforpligtelser mv.		
16	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi		
17	Pengestrømsopgørelse		

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Tag og facade	0	15.585
Vinduer og døre	5.772	42.298
Udskiftning af termovinduer	0	25.778
Blikkenslager og VVS	24.114	42.806
Varmeanlæg	18.635	102.284
Ventilationsanlæg	0	8.442
Elektriker	36.201	7.542
Porttelefoner	7.957	6.981
Låsereparation	4.976	72.884
Have- og gårdanlæg	27.633	39.027
Kloakarbejde	2.519	48.100
Fællesarealer	106.611	92.080
Beboerlokaler	0	167.291
Reparation af maskiner	0	5.605
Anden vedligeholdelse i lejemål	30.144	618
Småanskaffelser	66.809	19.062
Selvrisiko ved forsikringskader	0	5.000
Diverse	51.105	20.866
	382.476	722.249
Udskiftning dørtelefon	7.948	115.000
	390.424	837.249
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	52.361	53.531
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	4.903	28.247
I alt	447.688	919.027
2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.		
El og gas	185.260	184.987
Forsikringer	311.462	314.322
Vandafgift	453.700	501.307
Renovation mv.	422.345	386.057
Ejendomsskat mv.	775.161	728.867
I alt	2.147.928	2.115.540

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Løn	938.563	890.387
Feriepengeregulering	4.768	-26.306
Pensioner, inkl. regulering tidl. år	79.222	101.886
ATP mv.	15.531	15.633
Gebyr Dataløn	2.090	1.787
Andre personaleomkostninger	0	2.827
Lønomsomkostninger i alt	1.040.174	986.214
Rengøringsartikler mv.	92.201	2.118
Arbejdstøj	1.194	2.474
Abonnementer	40.412	22.806
Kontingenter	12.925	12.788
Arbejdsweekend	0	0
Andre ejendomsomkostninger i alt	146.732	40.186
I alt	1.186.906	1.026.400

4. Foreningsomkostninger

Administration	272.325	269.863
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	54.750
Anden regnskabsmæssig assistance	6.250	5.250
Bankgebyr og andre gebyrer	14.236	24.632
Kontorartikler, porto mv.	26.332	22.599
Varmeregnskab, inkl. regulering tidl. år	11.435	11.239
Generalforsamling og møder	22.361	24.460
Konsulent	128.500	0
Beboerfester, inkl. gårdag	5.814	6.632
Telefon og internet	8.828	18.653
Advokat	0	3.750
Andre honorar	2.500	2.500
Tab på debitorer	0	1.455
Diverse	4.486	6.843
I alt	558.067	452.626

5. Anlægsaktiver

Beløb i DKK	Driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.07.14	1.772.209
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.15	1.772.209
Afskrivning pr. 01.07.14	1.732.849
Årets afskrivning	8.286
Afskrivning pr. 30.06.15	1.741.135
Saldo pr. 30.06.15	31.074
Afskrivningssats, lineært	20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Arbejdernes Landsbank, kassekredit *)	3.762.257	10.638
Nordea	1.514.782	2.430
Danske Bank	1.506.308	3.109
Arbejdernes Landsbank, formueFlex	250.903	903
Arbejdernes Landsbank, Ventelistekonto	10.590	36
Nordea kredit, Omprioteringskonto	9.214	0
Kasse	5.000	0
Øvrige	407	24
I alt	7.059.461	17.140

*) Kassekredit max. udgør pr. 30.06.15 DKK 1.000.000.

6. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea Kredit	39.377.000	2,8807	Indfriet	38.268.194	0	0	1.293.546
Nordea Kredit	4.471.000	2,5214	10 år	333.036	3.834.078	3.933.498	124.174
Nordea Kredit	38.015.000	1,7538	18,25 år	-38.015.000	38.015.000	35.838.272	2.380
Periodisering renter GI							0
Andre renter							86
Låneomkostninger ved omprioritering							1.248.230
I alt				586.230	41.849.078	39.771.770	2.668.416
Finansiering, netto							2.651.276

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.771.770	37.642.011	2.129.759	30.810.055
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	39.771.770	37.642.011	2.129.759	30.810.055

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.15.
Foreningen har ingen rentetilpasningslån eller afdragsfrie lån.

30.06.15 30.06.14
DKK DKK

7. Selskabsskat

Skat i resultatopgørelsen:

Skat af årets resultat	107.043	95.282
Regulering tidligere år	0	0

I alt	107.043	95.282
-------	---------	--------

Skyldig selskabsskat:

Selskabsskat indeværende år	55.043	68.282
Selskabsskat sidste år	41.283	80.197

I alt	96.326	148.479
-------	--------	---------

8. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.07.14	54.038.082	54.038.082
Årets tilgang	0	0

Anskaffelsessum pr. 30.06.15	54.038.082	54.038.082
Opskrivning til kontantvurdering	149.961.918	149.961.918

Kontant ejendomsvurdering	204.000.000	204.000.000
---------------------------	-------------	-------------

Kontant ejendomsvurdering 01.10.14	204.000.000	204.000.000
------------------------------------	-------------	-------------

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.07.14	1.120.990	140.311.918	-38.278.561	103.154.347	49.490.000	152.644.347
Årets resultat			1.314.766	1.314.766		1.314.766
Årets indskud, nye andelshavere	5.100		442.800	447.900		447.900
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		500.000		500.000		500.000
Kursregulering gæld til kontantværdi			3.509.303	3.509.303		3.509.303
Regulering andre reserver			-4.250.000	-4.250.000	4.250.000	0
Andre reguleringer			49.940	49.940		49.940
I alt	1.126.090	140.811.918	-37.211.752	104.726.256	53.740.000	158.466.256

	30.06.15	30.06.14
	DKK	DKK

10. Andre reserver

Primo	49.490.000	49.490.000
Årets regulering	4.250.000	0
Ultimo	53.740.000	49.490.000
Specifikation af andre reserver:		
Øvrige reserver	41.740.000	37.490.000
Anden reserve, ejendomsvurdering	12.000.000	12.000.000
Ultimo	53.740.000	49.490.000

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	57.500	57.500
Jensens Gulvbelægning	0	37.500
Chr. Andersen	4.380	115.000
Smedeværkstedet ApS	688	0
Afsat varme, december (skønnet)	85.000	60.000
Øvrige skyldige omkostninger	34.941	39.567
I alt	182.509	309.567

	30.06.15	30.06.14
	DKK	DKK
12. Anden gæld		
Primo netværk	1.559.201	1.370.801
Opkrævet a conto netværk	188.400	188.400
Afholdte udgifter til netværk	0	0
Netværk i alt	1.747.601	1.559.201
Primo vaskeri	213.492	190.003
Vaskeriindtægter	188.897	184.122
Afholdte udgifter til vaskeri	-65.531	-160.633
Vaskeriregnskab i alt	336.858	213.492
Sidste års varmeregnskab	0	0
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	1.206.409	1.198.029
Afholdte udgifter til opvarmning	-1.072.419	-1.069.104
Varmeregnskaber i alt	133.990	128.925
Sonofon Mobil, depositum	0	0
A-skat mv.	28.306	21.413
Feriegiro	5.488	2.349
Feriepengehensættelse	124.297	119.528
Forudbetaling solgte andelslejligheder mv.	-11.350	-11.700
Forudbetaling løbende husleje og bolig afgift	464.510	30.315
Periodiserede renter mv.	2.380	0
Anden gæld i øvrigt i alt	613.631	161.905
I alt	2.832.080	2.063.523

13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Nr	Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Værdige L	Egenkapital
			A	L	A	L					
1	Sjællandsgade 33	1	73,00		32.996		7.300	6.083,85	6.084,24	27.361,77	678.899
2	Sjællandsgade 33				0	17.628	0				0
3	Sjællandsgade 33	1	59,00	39,00	26.668		5.900				548.699
4	Sjællandsgade 33	1	61,00		27.572		6.100				567.299
5	Sjællandsgade 33	1	59,00		26.668		5.900				548.699
6	Sjællandsgade 33	1	61,00		27.572		6.100				567.299
7	Sjællandsgade 33	1	59,00		26.668		5.900				548.699
8	Sjællg. 33+Refig. 28	1	146,00		65.992		14.600				1.357.799
9	Sjællandsgade 33	1	59,00		26.668		5.900				548.699
10	Sjællandsgade 33	1	61,00		27.572		6.100				567.299
11	Sjællandsgade 35	1	45,00		20.340		4.500				418.500
12	Sjællandsgade 35	1	41,00		18.532		4.100				381.300
14	Sjællandsgade 35	1	110,00		49.720		11.000				1.022.999
15	Sjællandsgade 35	1	110,00		49.720		11.000				1.022.999
17	Sjællandsgade 35	1	56,00		25.312		5.600				520.799
18	Sjællandsgade 35	1	54,00		24.408		5.400				502.199
19	Sjællandsgade 35	1	110,00		49.720		11.000				1.022.999
21	Sjællandsgade 37	1	44,00		19.888		4.400				409.200
22	Sjællandsgade 37 + 39	1	155,00		70.060		15.500				1.441.498
23	Sjællandsgade 37	1	66,00		29.832		6.600				613.799
24	Sjællandsgade 37	1	69,00		31.188		6.900				641.699
26	Sjællandsgade 37	1	135,00		61.020		13.500				1.255.499
28	Sjællandsgade 37	1	69,00		31.188		6.900				641.699
29	Sjællandsgade 37	1	66,00		29.832		6.600				613.799
30	Sjællandsgade 37	1	69,00		31.188		6.900				641.699
32	Sjællandsgade 39	1	47,00		21.244		4.700				437.100
33	Sjællandsgade 39	1	117,00		52.884		11.700				1.088.099
36	Sjællandsgade 39	1	59,00		26.668		5.900				548.699
39	Sjællandsgade 39	1	58,00		26.216		5.800				539.399
38	Sjællandsgade 39	1	125,00		56.500		12.500				1.162.499
40	Sjællandsgade 39	1	153,00		69.156		15.300				1.422.898

13. Fordeling andelskroneværdi

Nr	Adresse	Nr	Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vædlige L	Egenkapital
			A	L	A	L					
41	Sjællandsgade 41	1	47,00		21.244		4.700				437.100
42	Sjællandsgade 41	1	111,00		50.172		11.100				1.032.299
43	Sjællandsgade 41	1	59,00		26.668		5.900				548.699
44	Sjællandsgade 41	1	59,00		26.668		5.900				548.699
45	Sjællandsgade 41	1	59,00		26.668		5.900				548.699
46	Sjællandsgade 41 + 39	1	117,00		52.894		11.700				1.088.099
47	Sjællandsgade 41	1	59,00		26.668		5.900				548.699
48	Sjællandsgade 41	1	59,00		26.668		5.900				548.699
50	Sjællandsgade 41	1	59,00		26.668		5.900				548.699
52	Sjællandsgade 43	1	78,00		35.256		7.800				725.399
53	Sjællandsgade 43	1		67,00	0	30.284	0	6.046,58	1.475,01	21.748,13	0
54	Sjællandsgade 43	1		78,00	0	35.256	0	13.620,44	3.434,32	1.512,05	0
55	Sjællandsgade 43	1	67,00		30.284		6.700				623.099
56	Sjællandsgade 43	1	78,00		35.256		7.800		8.850,06	7.235,94	725.399
57	Sjællandsgade 43	1		67,00	0	30.284	0	8.849,28			0
58	Sjællandsgade 43	1	78,00		35.256		7.800				725.399
59	Sjællandsgade 43 + 41	1	126,00		56.952		12.600				1.171.799
61	Sjællandsgade 45	1	66,00		29.832		6.600				613.799
62	Sjællandsgade 45	1		75,00	0	33.900	0	2.627,04	1.650,80	18.802,86	0
63	Sjællandsgade 45	1	66,00		29.832		6.600				613.799
64	Sjællandsgade 45	1	75,00		33.900		7.500				697.499
65	Sjællandsgade 45+47	1	123,00		55.596		12.300				1.143.899
66	Sjællandsgade 45	1	75,00		33.900		7.500				697.499
67	Sjællandsgade 45	1	66,00		29.832		6.600				613.799
68	Sjællandsgade 45	1	75,00		33.900		7.500				697.499
71	Sjællandsgade 47	1	51,00		23.052		5.100				474.299
72	Sjællandsgade 47	1	57,00		25.784		5.700				530.099
73	Sjællandsgade 47	1	102,00		46.104		10.200				948.599
74	Sjællandsgade 47	1	57,00		25.784		5.700				530.099
77	Sjællandsgade 47	1	51,00		23.052		5.100				474.299
78	Sjællandsgade 47	1	92,00		41.584		9.200				855.599
80	Sjællandsgade 49	1		423,00	0	191.196	0		21.995,54		0
81	Sjællandsgade 49	1	54,00		24.408		5.400				502.199

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum		Forudbetalt		Indtv. Vedligte	Egenkapital
			A	L	A	L		L	L	L	L		
82	Sjællandsgade 49	1 th	40,00		18,080		4.000						372.000
83	Sjællandsgade 49	2 tv	54,00		24,408		5.400						502.199
84	Sjællandsgade 49	2 th	40,00		18,080		4.000						372.000
85	Sjællandsgade 49	3 tv	54,00		24,408		5.400						502.199
86	Sjællandsgade 49	3 th	40,00		18,080		4.000						372.000
87	Sjællandsgade 49	4 tv	54,00		24,408		5.400						502.199
88	Sjællandsgade 49	4 th	40,00		18,080		4.000						372.000
91	Sjællandsgade 51	1 tv	91,00		41,132		9.100						846.299
92	Sjællandsgade 51	1 th	63,00		28,476		6.300						585.899
94	Sjællandsgade 51	2 th	74,00		33,448		7.400						688.199
95	Sjællandsgade 51	3 tv	80,00		36,160		8.000						743.999
96	Sjællandsgade 51	3 th	74,00		33,448		7.400						688.199
97	Sjællandsgade 51	4 tv	80,00		36,160		8.000						743.999
98	Sjællandsgade 51	4 th	74,00		33,448		7.400						688.199
100	Sjællandsgade 53	st th	43,00		19,436		4.300						399.900
102	Sjællandsgade 53	1 th	55,00		24,860		5.500						511.499
103	Sjællandsgade 53	2 tv	56,00		25,312		5.600						520.799
104	Sjællandsgade 53 + 51	2 th + tv	135,00		61,020		13.500						1.255.499
105	Sjællandsgade 53 + 55	3 tv + th	117,00		52,884		11.700						1.088.099
106	Sjællandsgade 53	3 th	55,00		24,860		5.500						511.499
107	Sjællandsgade 53	4 tv+th	111,00		50,172		11.100						1.032.299
109	Sjællandsgade 55	st tv		45,00	0	20,340	0	808,32	990,69	15.722,07			0
110	Sjællandsgade 55	st th	82,00		37,064		8.200						762.599
111	Sjællandsgade 55	1 tv	59,00		26,668		5.900						548.699
112	Sjællandsgade 55	1 th	117,00		52,884		11.700						1.088.099
113	Sjællandsgade 55	2 tv	59,00		26,668		5.900						548.699
114	Sjællandsgade 55	2 th	61,00		27,572		6.100						567.299
115	Sjællandsgade 55	3 tv		59,00	0	26,668	0	10.890,95	2.597,78	42.964,66			0
118	Sjællandsgade 55	4 th + tv	120,00		54,240		12.000						1.115.999
119	Nøddebogade 1	st tv	57,00		25,764		5.700						530.099
120	Nøddebogade 1	st th	41,00		18,532		4.100						381.300
121	Nøddebogade 1+3	1 tv+th	90,00		40,680		9.000						836.999

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Nr	Areal		Fordelingstal		Indstud	Depositum		Forudbetalt		Indv. Vedlige	Egenkapital
			A	L	A	L		L	L	L	L		
122	Nøddebogade 1	1	56,00		25.312		5.600						520.799
123	Nøddebogade 1	1	51,00		23.052		5.100						474.299
124	Nøddebogade 1	1	56,00		25.312		5.600						520.799
125	Nøddebogade 1+3	1	90,00		40.680		9.000						836.999
126	Nøddebogade 1	1	56,00		25.312		5.600						520.799
127	Nøddebogade 1	1	51,00		23.052		5.100						474.299
128	Nøddebogade 1	1	56,00		25.312		5.600						520.799
129	Nøddebogade 3	1	54,00		24.408		5.400						502.199
132	Nøddebogade 3	1	93,00		42.036		9.300						864.899
134	Nøddebogade 3	1	54,00		24.408		5.400						502.199
136	Nøddebogade 3	1	54,00		24.408		5.400						502.199
137	Nøddebogade 3	1	39,00		17.628		3.900						362.700
138	Nøddebogade 5	1	57,00		25.764		5.700						530.099
139	Nøddebogade 5	1	76,00		34.352		7.600						706.799
140	Nøddebogade 5 + 3	1	126,00		56.952		12.600						1.171.799
141	Nøddebogade 5	1	148,00		66.896		14.800						1.376.399
143	Nøddebogade 5	1	76,00		34.352		7.600						706.799
144	Nøddebogade 5	1	72,00		32.544		7.200						669.599
145	Nøddebogade 5	1	148,00		66.896		14.800						1.376.399
149	Fensmarksgade 23	1	119,00		0		0	65.403,17					0
150	Fensmarksgade 23	1	73,00		0		0	17.366,33					0
151	Fensmarksgade 23	1	49,00		0		0	13.884,00					0
152	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600						520.799
153	Fensmarksgade 23	1	56,00		0		0	1.008,80		1.404,04		17.087,66	0
154	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600			3.401,06		19.227,65	520.799
155	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600						520.799
156	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600						520.799
157	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600						520.799
158	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600						520.799
159	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600						520.799
160	Fensmarksgade 25	1	76,00		34.352		7.600						706.799
161	Fensmarksgade 25	1	73,00		32.996		7.300						678.899
162	Fensmarksgade 25	1	76,00		34.352		7.600						706.799

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Nr	Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Forsudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L	A	L					
163	Fensmarksgade 25	1	76,00	73,00	0	32.996	0	1.109,68	1.898,07	51.434,14	0
164	Fensmarksgade 25	1	76,00	73,00	34.352	0	7.600				706.799
165	Fensmarksgade 25	1	73,00	73,00	32.996	0	7.300				678.899
166	Fensmarksgade 25	1	76,00	73,00	34.352	0	7.600				706.799
167	Fensmarksgade 25	1	73,00	73,00	32.996	0	7.300				678.899
168	Fensmarksgade 25	1	76,00	73,00	34.352	0	7.600				706.799
169	Fensmarksgade 25	1	73,00	73,00	32.996	0	7.300				678.899
170	Fensmarksgade 27	1	76,00	76,00	0	34.352	0	19.485,69			0
171	Fensmarksgade 27	1	44,00	44,00	0	19.888	0				0
172	Fensmarksgade 27	1	73,00	73,00	32.996	0	7.300				678.899
173	Fensmarksgade 27	1	76,00	73,00	34.352	0	7.600		1.898,07	4.272,30	706.799
174	Fensmarksgade 27	1	76,00	73,00	34.352	0	7.600				0
175	Fensmarksgade 27	1	76,00	73,00	34.352	0	7.600		1.898,07	40.353,22	706.799
176	Fensmarksgade 27	1	76,00	76,00	0	32.996	0	6.338,59			0
177	Fensmarksgade 27	1	73,00	76,00	0	34.352	0		1.976,05	40.880,82	0
178	Fensmarksgade 27	1	76,00	73,00	32.996	0	7.300				678.899
179	Fensmarksgade 27	1	76,00	76,00	34.352	0	7.600				706.799
180	Fensmarksgade 27	1	73,00	73,00	32.996	0	7.300				678.899
181	Fensmarksgade 27	1	76,00	76,00	34.352	0	7.600				706.799
182	Refnæssgade 28	1	43,00	43,00	0	19.436	0				0
183	Refnæssgade 28	1	91,00	91,00	41.132	0	9.100				846.299
184	Refnæssgade 28	1	139,00	139,00	62.828	0	13.900				1.292.699
186	Refnæssgade 28	1	85,00	85,00	38.420	0	8.500				790.499
187	Refnæssgade 28+30	1	95,00	95,00	42.940	0	9.500				883.499
189	Refnæssgade 28	1	54,00	54,00	0	24.408	0	4.193,48	1.404,04	52.793,38	0
190	Refnæssgade 28	1	139,00	139,00	62.828	0	13.900				1.292.699
192	Refnæssgade 30	1	43,00	43,00	19.436	0	4.300				399.900
193	Refnæssgade 30	1	43,00	43,00	19.436	0	4.300				399.900
194	Refnæssgade 30	1	95,00	95,00	42.940	0	9.500				883.499
197	Refnæssgade 30	1	54,00	54,00	24.408	0	5.400				502.199
198	Refnæssgade 30	1	41,00	41,00	0	18.532	0	6.527,76	6.527,76	7.174,79	0
199	Refnæssgade 30	1	54,00	54,00	24.408	0	5.400				502.199
200	Refnæssgade 30	1	41,00	41,00	18.532	0	4.100				381.300
201	Refnæssgade 30	1	54,00	54,00	0	24.408	0	1.008,80	1.404,04	45.504,96	0
203	Refnæssgade 32	1	52,00	52,00	23.504	0	5.200				483.599
204	Refnæssgade 32	1	57,00	57,00	25.764	0	5.700				530.099

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Nr	Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum		Fondsbetalt	Indv. Vedlige	Egenkapital
			A	L	A	L		A	L			
205	Refnæssgade 32	1	52,00		23.504		5.200					483.599
206	Refnæssgade 32	1	57,00		25.764		5.700					530.099
207	Refnæssgade 32	1	52,00		23.504		5.200					483.599
208	Refnæssgade 32	1	57,00		25.764		5.700					530.099
209	Refnæssgade 32	1	94,90		42.895		9.490					882.569
210	Refnæssgade 32			57,00	0	25.764	0	8.932,62		1.482,06	54.409,34	0
211	Refnæssgade 34			36,00	0	16.272	0					0
212	Refnæssgade 34			163,00	0	73.676	0	64.162,50		870,08		0
213	Refnæssgade 34	1	84,00		37.968		8.400					781.199
214	Refnæssgade 34	1	62,00		28.024		6.200					576.599
215	Refnæssgade 34			84,00	0	37.968	0	2.930,16		1.849,25	10.566,00	0
216	Refnæssgade 34			62,00	0	28.024	0	9.671,58		9.672,24	40.178,21	0
217	Refnæssgade 34	1	84,00		37.968		8.400					781.199
218	Refnæssgade 34	1	62,00		28.024		6.200					576.599
219	Refnæssgade 34	1	146,00		65.992		14.600					1.367.799
301	Erhverv											
		152	11.260,90	2.215,00	5.089.927	1.001.180	1.126.090	282.499,77	82.763,27	519.229,95	104.726.256	
			13.475,90		6.091.107		1.126.090		365.263,04			

Nr. (60,69,70,79,89,90,99 indgår i lejemål 80),149-150,170,171,211,212 er erhverv.

Nr. 151 er erhverv men anvendes som bestyrelsesbøkkale

Indskud er kr 100 pr. m2 for andele

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til m2 gange boligafgift ved stiftelsen, kr. 452

Andelskroneværdi per kvadratmeter	2014/15	2013/14
	9.300	9.202

14. Nøgletal

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

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	152	11.261
Boliglejemaal	60	1.281
Erhvervslejemaal	7	934
	219	13.476

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	18.116	15.138
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.799	4.010
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	9.300	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	4.772	
Omsætningsaktiver - kortfristet gæld	155	
Omsætningsaktiver - gæld	-3.188	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK pr. kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		598
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		641
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter		843
	2014/15	2013/14
	Procent	Procent

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	80%	81%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	6%	12%
Øvrige omkostninger	51%	45%
Finansielle poster, netto	35%	29%
Afdrag	8%	14%
	100%	100%

15. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev nom. DKK 9.200.000 ligger til sikkerhed i Arbejdernes Landsbank samt ejerpantebrev nom. DKK 30.000 overfor anden forpligtelse.

Der er tinglyst pantebreve overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 39.377.000 og DKK 4.471.000.

Andelsboligforeningen har stillet garantier i forbindelse med køb af andele for 1 lejlighed i alt ca. DKK 65.853.

16. 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
	2014/15	2013/14	30.06.15	30.06.14	30.06.12
B1 Andelsboliger	151	149	11.261	11.095	11.019
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	21	23	1.232	1.398	1.474
B4 Erhvervslejemål	7	7	934	934	934
B5 Øvrige lejemål (bestyrelseslokale)	1	1	49	49	49
B6	180	180	13.476	13.476	13.476

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien

Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften

Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år

1997

D2 Ejendommens opførelses år

1927

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:

Offentlig vurdering

	2014/15	2013/14
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:		
Offentlig vurdering	204.000.000	204.000.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6):	15.138	15.138
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver	53.740.000	49.490.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	3.988	3.672
F4 Reserver i procent af ejendommens værdi		
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	26%	24%
P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	79%	77%

16. 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

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år		Gns. DKK pr. andelskvm. pr. år	
	2014/15 DKK	2013/14 DKK	2014/15 DKK	2013/14 DKK
H1 Boligafgift	6.734.292	6.741.206	598	608
H2 Erhvervslejeindtægter	787.344	682.248	70	61
H3 Boliglejeindtægter	821.324	834.883	73	75
Andre indtægter	79.000	105.082	7	9
Indtægter i alt	8.421.960	8.363.419	748	754

Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	30.06.15	30.06.14
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	14.072	13.758
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.188	3.716
K3 Teknisk andelsværdi	17.260	17.474

	2014/15	2013/14	2011/12
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	117	129	147
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	52	100	190
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse, løbende	33	68	55
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	33	68	55

17. Pengestrømsopgørelse

Årets resultat før skat	1.421.809
Afskrivninger	8.286
Hensættelser	52.361
Andre resultatposter uden likviditetsvirkning	-3.899
Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster	1.478.557

Forskydning i driftskapital:	
Tilgodehavender	6.357
Leverandørgæld	-127.058
Betalt selskabsskat	-159.197
Anden driftsafledt gæld	755.626

Driftens likviditetsvirkning 1.954.285

Investeringer i anlægsaktiver:	
Køb af materielle anlægsaktiver	0
Igangværende ombygning	0
Salg af andele	447.900
Omkostninger solgte andele	
Salg af materielle anlægsaktiver	0
Investeringernes likviditetsvirkning	447.900

Optagelse af langfristede lån	38.015.000
Afdrag på langfristede lån	-38.601.230

Finansieringens likviditetsvirkning -586.230**Årets samlede likviditetsvirkning 1.815.955**

Likvide beholdninger ved årets begyndelse	5.243.506
Årets likviditetsvirkning	1.815.955

Likvide beholdninger ved årets slutning 7.059.461

Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:	
Likvide beholdninger	7.059.461

I alt 7.059.461