

**A/B Dannebrogsgade 18-24
Dannebrogsgade 18-24
1660 København V
cvr. nr.: 27 45 31 55**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2014 - 31.12.2014

12. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20-21
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	22-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Dannebrogsgade 18-24
Dannebrogsgade 18-24
1660 København V
www.dannebrogsgade.dk

Bestyrelse: Marie Vinter
Snorre Rennesund
Pia Jensen
Jesper W. Jørgensen
Ida Kimer
Andreas N. Pedersen
Caroline Krag

Suppleant: Stine Fynbo Jørgensen
Simon Tørnqvist

Administrator: Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Store Kongensgade 67 B
1264 København K

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den ¹/₆ 2015

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Dannebrogsgade 18-24.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/4/2015

Administrator



Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Pernille Olsen

København, den 30/4/2015

Bestyrelsen



Marie Vinter
Formand



Snorre Rennesund

Pia Jensen

Jesper W. Jørgensen



Ida Kimer



Andreas N. Pedersen



Caroline Krag

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Dannebrogsgade 18-24

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Dannebrogsgade 18-24 for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for 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 vurdering 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 30/4/2015

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dannebrogsgade 18-24 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Modelregnskabet anbefaler at indeståendet i Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt hensættes som en forpligtelse og dermed påvirker andelskronen indtil, at indeståendet frigives enten i takt med salg af boliger eller i takt med udbetaling som følge af vedligeholdelse. Indeståendet tilbagebetales når der er mindre end 3 udlejede lejligheder. Ledelsen har besluttet at denne anbefaling i modelregnskabet ikke følges.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN**Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes til at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, den offentlige vurdering falder. I tilfælde, hvor den offentlige vurdering er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Nøgletal

De i note 23 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2014 - 31. DECEMBER 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	1.916.523	1.929	1.890
Lejeindtægter.....	2	329.604	308	329
Vaskeriindtægter.....		50.484	40	44
Indtægter bredbånd og antenne.....		49.350	49	49
Indtægter i alt.....		2.345.961	2.326	2.311
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	367.612	368	348
Forbrugsafgifter.....	4	304.184	294	293
Renholdelse.....	5	193.384	204	205
Vedligeholdelse, løbende.....	6	208.281	100	158
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	7	0	0	69
Foreningsomkostninger.....	8	120.477	117	115
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	82.606	81	72
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	19.092	14	19
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	13	20.806	21	21
Omkostninger i alt.....		1.316.442	1.199	1.299
Resultat før finansielle poster.....		1.029.519	1.127	1.013
Finansielle indtægter.....	10	5.081	7	4
Finansielle omkostninger.....	11	235.439	264	226
Finansielle poster, netto.....		230.358	257	221
Resultat før skat.....		799.161	870	792
Skat af årets resultat.....		-24.077	0	-3
Årets resultat.....		775.084	870	789
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	-15
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		857.561	845	830
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v....		-20.806	-21	-21
Overført restandel af årets resultat.....		-61.671	45	-5
Disponeret i alt.....		775.084	870	789

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

Aktiver	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 58N Udenbys Vester Kvarter.....	12	60.000.000	60.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2013 udgør kr. 60.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	13	83.208	104
Anlægsaktiver.....		60.083.208	60.104
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		258.042	227
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		23.364	42
Forudbetalte omkostninger.....		2.585	0
Øvrige tilgodehavender.....		0	25
Tilgodehavender.....		283.991	294
Likvide beholdninger.....	14	697.581	483
Omsætningsaktiver.....		981.572	777
Aktiver.....		61.064.780	60.881

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

Passiver	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Andelsindskud.....		1.406.500	1.407
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		32.528.753	32.529
Overført resultat m.v.....		2.412.717	2.372
	15	36.347.970	36.307
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		1.551.985	818
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.438.558	1.439
Andre reserver.....	16	2.990.543	2.256
Egenkapital.....		39.338.513	38.563
Udskudt skat.....		19.432	18
Hensatte forpligtelser.....		19.432	18
Prioritetsgæld.....	19	21.089.115	21.762
Boligkredit, udlån Danske Bank.....	19	156.777	170
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		10.267	10
Varmeregnskab, igangværende.....	17	31.882	14
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	167.804	159
Øvrig gæld.....	21	125.211	59
Mellemregning med administrator.....		0	0
Deposita.....		125.779	126
Gældsforpligtelser.....	20	21.706.835	22.300
Passiver.....		61.064.780	60.881
Eventualforpligtelser	22		
Nøgletal	23		
Beregning af andelsværdi	24		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift, ens pr m ²		1.405.608	1.418	1.379
Boligafgift, særmoderniseringer.....		494.355	494	494
Boligafgift, altan (for 4 stk).....		16.560	17	17
		1.916.523	1.929	1.890
Lejeindtægter	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		323.804	305	322
Lejeindtægter, kældre.....		5.800	3	7
		329.604	308	329
Ejendomsskat og forsikringer	3			
Ejendomsskatter.....		317.560	318	299
Forsikringer.....		50.052	50	49
		367.612	368	348
Forbrugsafgifter	4			
Vandafgift.....		140.665	150	167
Renovation.....		92.103	91	71
Elforbrug fællesarealer.....		71.416	53	54
		304.184	294	293
Renholdelse	5			
Viceværtsløn m.v.....		91.523	95	92
Hovedrengøring af trapper.....		0	0	12
Kommunal renholdelse af fortorve.....		21.675	22	22
Gårdlauget Westend Karre III.....		63.420	70	63
Øvrig renholdelse, graffittiabonnement.....		16.766	17	17
		193.384	204	205

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013 i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	6			
VVS og blikkenslager.....		53.981		58
Elektriker.....		5.886		1
Låseservice.....		2.276		7
Tømrer og snedker.....		5.185		
Kloakservice.....		33.688		27
Varmeanlæg inkl serviceabonnemeter.....		14.605		44
Vaskeriudgifter incl. varme.....		19.825		2
Diverse materialer.....		8.289		5
Arkitekt vedr altanprojekt.....		20.000		4
Dørtelefonanlæg.....		0		10
Tagreparation.....		19.365		0
Skadesanmeldte udgifter afvist af forsikring.....		25.181		0
Budgetpost.....			100	
		208.281	100	158
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7			
Isolering af regnvandsbeholdere.....		0	0	35
Nyt dørtelefonanlæg.....		0	0	34
		0	0	69
Foreningsomkostninger	8			
Administrationshonorar.....		66.971	66	67
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		17.000	17	17
Revisor, ved lovpligtige nøgleoplysninger.....		0	0	4
Varmeregnskabshonorar og energistyring.....		27.561	25	25
Porto og PBS gebyrer m.v.....		8.945	9	3
		120.477	117	115

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013 i tkr.
Øvrige foreningsomkostninger	9			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		16.000	18	14
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		6.321	6	2
Sommerfest mv.....		3.748	5	0
ABF kontingent.....		5.408	6	5
Hjemmeside.....		0	0	0
Drift af bredbånd.....		10.532	10	10
YouSee antenne.....		40.597	37	37
Driftsudgifter genudlejet lejlighed.....		0	0	3
		82.606	81	72
Finansielle indtægter	10			
Renteindtægter bank.....		1.539	4	1
Renteindtægter GI.....		3.542	3	3
		5.081	7	4
Finansielle omkostninger	11			
Prioritetsrenter og bidrag.....		549.084	565	574
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....				15
Rente/afdragsstøtte vedr. prioriteter.....		-317.219	-305	-367
Renteudgifter boligkredit udlån i bank.....		3.574	4	4
		235.439	264	226

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 58N Udenbys Vester Kvarter	12		
Kostpris pr. 1.1.2014.....		27.471.247	27.471
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2014.....		27.471.247	27.471
Opskrivninger pr. 1.1.2014.....		32.528.753	32.529
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2014.....		32.528.753	32.529
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014.....		60.000.000	60.000
Inventar og driftsmateriel	13		
Kostpris pr. 1.1.2014.....		283.860	284
Tilgang.....			
Afgang.....			
Kostpris pr. 31.12.2014.....		283.860	284
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2014.....		179.846	159
Årets afskrivning.....		20.806	21
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 31.12.2014.....		200.652	180
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014.....		83.208	104
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Likvide beholdninger	14		
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 200.000.....		697.581	478
Kassebeholdning.....		0	5
		697.581	483

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	15		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2014.....	1.406.500	32.528.753	2.371.779
Årets opskrivning af ejendom.....		0	
Overført til andre reserver.....			-734.146
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			857.561
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-20.806
Overført restandel af årets resultat.....			-61.671
Saldo pr. 31.12.2014.....	1.406.500	32.528.753	2.412.717
Andre reserver	16		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2014.....		817.839	1.438.558
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		734.146	0
Saldo pr. 31.12.2014.....		1.551.985	1.438.558
	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Varmeregnskab	17		
Indbetalt a conto.....		129.204	113
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærkning.....		97.322	100
		31.882	14
Indvendig vedligeholdelse:	18		
Saldo pr. 1.1.2014.....		159.220	159
Hensat året 2014.....		19.092	19
		178.312	178
Anvendt i året 2014.....		-10.508	-18
Saldo pr. 31.12.2014.....		167.804	159

NOTER TIL BALANCEN

	Note					
	19					
	Restgæld	Afdrag	Renter	Rente-	Restgæld	Kursværdi
	1.1.2014			støtte	31.12.2014	31.12.2014
1. NYK 6,9% støtte	1.323.996	93.951	96.652	-50.531	1.230.045	1.279.495
2. RD 0,5% flex/nedspar	5.308.351	0	58.003	0	5.493.522	5.495.170
3. RD 1,4% F5	7.400.000	0	152.381	0	7.400.000	7.589.968
4. RD 2,9% støtte	2.986.544	295.059	93.527	-88.677	2.691.485	2.680.315
5. RD 2,9% støtte	1.303.060	128.737	40.807	-39.115	1.174.323	1.169.449
6. RD 2,9% støtte	1.692.229	167.185	52.994	-52.994	1.525.044	1.518.714
7. RD 2,9% støtte	1.747.325	172.629	54.720	-54.720	1.574.696	1.568.161
Afdragsbidrag lån 4-7	0	0	0	-31.182	0	0
	21.761.505	857.561	549.084	-317.219	21.089.115	21.301.272

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. NYK 6,9% støtte

Delvist støttet kontantlån, der er optaget ved byfornyelsen, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 6,96% reduceret for støtte frem til år 2024, hvor lånet er tilbagebetalt.

2. RD 0,5% flex/nedspar

Der betales en fast årlig rente på 0,4512% frem til 1.1.2016, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2018.

Der er i år 2009 tinglyst et pantebrev på kr 9.630.000 dækkende et nedsparingslån på kr 4.397.000, der er udbetalt til foreningen, samtidig er det aftalt med kreditforeningen, at der ikke betales renter eller afdrag frem til år 2018, men der samtidig udbetales kr 110.000 til foreningen, hvilket finansieres gennem Boligkredit Danmark via Danske Bank

3. RD 1,4% F5

F5-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 1,4452%, der er låst fast frem til 1.4.2017, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.4.2022.

4 - 7. RD 2,9% støtte

Delvist støttede kontantlån, der er optaget ved byfornyelsen, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,8952% reduceret for støtte frem til 31.12.2022, hvor lånene er tilbagebetalt.

Prioritetsgæld med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor anførte lån tinglyst indeklån for oprindeligt t.kr. 29.297 med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien pr 31. december 2014 andrager t.kr. 4.982. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Gældsforpligtelser	20		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 20.219.115 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			
Øvrig gæld	21		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		17.000	20
ABF, kontingent.....		5.408	0
Arkitekt Jes Vagnby.....		20.000	0
Skands og Arnoldus, indvendig vedligeholdelse (tilbageført)....		0	9
Skyldig a-skat mv.....		7.403	5
Elektricitet, afsat.....		5.449	4
Frederiksberg VVS.....		16.711	0
Beboerrepræsentation.....		21.714	20
Udlæg kassebeholdning.....		547	0
Skyldig selskabsskat 2014.....		22.271	0
Øvrige gældsposter.....		8.708	0
		125.211	59
Eventualforpligtelser	22		
Sikkerhedsstillelser:			
Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.500.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.			
Hæftelsesforhold:			
Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.			
Andelshaverne hæfter ikke for kassekreditten i banken eller gælden i kreditforeningen.			
Afgivne garantier:			
Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne			
Ejendomsavancebeskatning:			
I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 4 lejligheder siden den 19. maj 1994.			

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

23

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dannebrogsgade 18-24 anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer ikke til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver, da boligafgiften tillige består af moderniseringstillæg, og derfor ikke er ens for alle pr m². Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	30	2.813,00
Boliglejemaal.....	5	444,00
	35	3.257,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.330	18.422
Valuarvurdering.....	-	-
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	9.766	8.435
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	7.368	
Foreslået andelsværdi.....	12.846	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.063	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	681	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	729	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	9
Øvrige omkostninger.....	46
Finansielle poster, netto.....	10
Afdrag.....	36
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	82

NOTER TIL BALANCEN

	Note	
Beregning af andelsværdi	24	
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 20:		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		36.347.970
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	21.089.115	
Prioritetsgæld, kursværdi	-21.301.272	-212.157
		<u>36.135.813</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31.12.2014		
	<u>36.135.813</u>	
Andelsværdi pr. m²	2.813	12.846,01
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22.5.2014)		12.846,01

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Dannebrogsgade 18, st. tv.	90	45.000	1.156.140
3	Dannebrogsgade 18, 1. tv.	93	46.500	1.194.678
5	Dannebrogsgade 18, 2. tv.	93	46.500	1.194.678
6	Dannebrogsgade 18, 2. th.	92	46.000	1.181.832
7	Dannebrogsgade 18, 3. tv.	93	46.500	1.194.678
8	Dannebrogsgade 18, 3. th.	92	46.000	1.181.832
9	Dannebrogsgade 18, 4. tv.	84	42.000	1.079.064
10	Dannebrogsgade 18, 4. th.	83	41.500	1.066.218
11	Dannebrogsgade 20, st. tv.	68	34.000	873.528
12	Dannebrogsgade 20, st. th.	70	35.000	899.220
13	Dannebrogsgade 20, 1. sal.	137	68.500	1.759.903
14	Dannebrogsgade 20, 2. sal.	137	68.500	1.759.903
15	Dannebrogsgade 20, 3. sal.	137	68.500	1.759.903
16	Dannebrogsgade 20, 4. sal.	117	58.500	1.502.983
17	Dannebrogsgade 22, st. tv.	89	44.500	1.143.294

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
18	Dannebrogsgade 22, st. th.	89	44.500	1.143.294
19	Dannebrogsgade 22, 1. tv.	89	44.500	1.143.294
20	Dannebrogsgade 22, 1. th.	89	44.500	1.143.294
21	Dannebrogsgade 22, 2. tv.	89	44.500	1.143.294
22	Dannebrogsgade 22, 2. th.	89	44.500	1.143.294
23	Dannebrogsgade 22, 3. tv.	89	44.500	1.143.294
24	Dannebrogsgade 22, 3. th.	89	44.500	1.143.294
26	Dannebrogsgade 22, 4. th.	89	44.500	1.143.294
27	Dannebrogsgade 24 A, st.	75	37.500	963.450
28	Dannebrogsgade 24 A, 1. sal.	87	43.500	1.117.602
29	Dannebrogsgade 24 A, 2. sal.	87	43.500	1.117.602
30	Dannebrogsgade 24 A, 3. sal.	87	43.500	1.117.602
33	Dannebrogsgade 24 B, 2. sal.	100	50.000	1.284.601
34	Dannebrogsgade 24 B, 3. sal.	100	50.000	1.284.601
35	Dannebrogsgade 24 B, 4. sal.	90	45.000	1.156.140
		2.813	1.406.500	36.135.813

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2014
Seneste regnskabsperiode	2014

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	30	2.813
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	5	444
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	35	3.257

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?			X
C3	Basisboligafgiften er ens pr m ² , derudover betales der for særmodernisering, hvor der ikke er nogen plan for aftrapning. 4 stk. andelshavere betaler for altan.			

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2003
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1860 og 1862

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	

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

	Kr	Gns kr pr m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.000.000	18.422
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	2.990.543	918
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	5%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	682
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	116

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	97	280	276

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	12.846
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	7.368
K3	Teknisk andelsværdi.....	20.214

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1				
	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	29	48	64
M2				
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	35	21	0
M3				
	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m ²).....	63	69	64

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	266	295	305