

# **Andelsboligforeningen, Sagasvej 2 - 2A**

1861 Frederiksberg C.

Cvr. nr. 15 94 76 40

---

**Årsrapport for 2014**

---

## Foreningsbeskrivelse

---

**Regnskabsperiode** 1. januar til 31. december 2014

---

**Foreningsoplysninger** Sagasvej 2 - 2A  
1861 Frederiksberg C.

---

**Bestyrelse** Formand, Line-Kathrine Birkemose  
Næstformand, Frederikke Moe  
Bestyrelsesmedlem, Katrine Aksfelt-Holm  
Bestyrelsesmedlem, Line Leonhardt  
Kasserer, Michael Engelbrecht

---

**Revisor** ACCOUNT TEAM ApS  
Kollensøvej 4, Buresø  
3550 Slangerup  
Telefon 70 26 38 40  
Telefax 70 14 15 16  
CVR.nr. 33 15 34 49  
Homepage [www.account-team.dk](http://www.account-team.dk)  
E-mail [info@account-team.dk](mailto:info@account-team.dk)

---

Ledelsepåtegning	side	3
Ledelseserklæring	side	4
Den uafhængige revisors påtegning	side	5
Anvendt regnskabspraksis	side	6-7
Resultatopgørelse	side	8
Balance	side	9-10
Noter	side	11-13
Værdioversigt over andelslejligheder	side	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2014.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

- at** årsrapporten giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,
- at** årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning, tilpasset foreningens vedtægter,
- at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**I bestyrelsen:**

Frederiksberg, den 21/6 2015



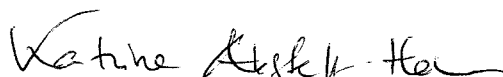
Line-Kathrine Birkemose  
Formand



Michael Engelbrecht  
Kasserer



Line Leonhardt  
Bestyrelsesmedlem



Katrine Aksfelt-Holm  
Bestyrelsesmedlem




Frederikke Moe  
Næstformand

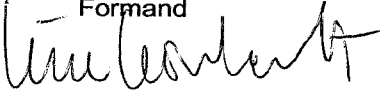
## Ledelseserklæring

Foreningens formand/bestyrelse erklærer:

- at aktiverne ikke er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over det i årsrapporten anførte,
- at alle beholdninger og tilgodehavender, der tilhører foreningen på statusdagen, er optaget i årsrapporten. Vurderingen af disse er foretaget forsvarligt i overensstemmelse med god, redelig og tidssvarende forretningsskik og i øvrigt i overensstemmelse med foreningens regnskabsprincipper,
- at foretagne hensættelser til imødegåelse af tab efter vor opfattelse er tilstrækkelig til at dække den risiko, der hviler på aktiverne. Der er herudover ikke aktiver, hvor der er tale om mere end normal forretningsmæssig risiko,
- at samtlige kautions-, garanti- og gældsforpligtelser fremgår af årsrapporten, og at der ikke er stillet sikkerhed overfor andelshavernes eventuelle lån i forbindelse med indbetaling af andelskapital/købesum i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 12, ud over de i årsrapporten anførte,
- at der efter bestyrelsens vurdering er tegnet tilstrækkelige forsikringer til at dække foreningens tab i en eventuel skadessituation, og at ovennævnte årsrapport er aflagt med fortsat drift for øje,
- at der formanden/bestyrelsen bekendt ikke er løbende retssager med mulige krav som kunne påvirke driftsresultatet eller den økonomiske stilling i ovennævnte årsrapport,
- at samtlige forbedringsarbejder på ejendommen formanden/bestyrelsen bekendt er indberettet til vurderingsmyndighederne, medmindre der er taget højde for dette i beregningen af andelskronens værdi,
- at der formanden/bestyrelsen bekendt ikke på bestyrelsesmøderne er foretaget beslutninger af relevans for indeværende årsrapport, ud over de overfor os oplyste, og
- at der ikke efter regnskabsårets udløb er indtrådt forhold, som er væsentlige ved bedømmelse af driftsresultat og den økonomiske stilling.

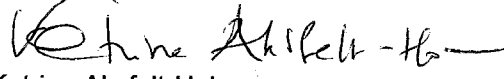
Frederiksberg, den 21/6 2015

  
Line-Kathrine Birkemose  
Formand

  
Line Leonhardt  
Bestyrelsesmedlem

  
Frederikke Møe  
Næstformand

  
Michael Engelbrecht  
Kasserer

  
Katrine Aksfelt-Holm  
Bestyrelsesmedlem

## Den uafhængige revisors påtegning

---

### Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sagasvej 2 - 2A

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sagasvej 2 - 2A for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014, omfattende resultatopgørelse, balance, noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, tilpasset andelsboligforeningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 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 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Buresø, den 30. maj 2015

### ACCOUNT TEAM

Registreret revisionsanpartsselskab



Bjarne Dancker

Registreret Revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A, almindeligt anerkendt dansk regnskabspraksis, samt tilpasset foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen er værdiansat til offentlig vurdering pr. 31/12 2014 jf. foreningens vedtægter.

Opskrivning på ejendommen er overført til egenkapitalen.

Driftsmateriel og inventar værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger på forskellen mellem anskaffelsessummen og scrapværdien, baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

#### **Gæld**

Prioritetsgælden er ansat til kursværdi af restgælden på balancedagen, der svarer til amortiseret restgæld.

#### **Egenkapital**

Andelslejlighedernes egenkapital er værdiansat til oprindelig indskudsbeløb forøget med periodens resultat og reguleret med ejendomsopskrivning til den seneste offentlige vurdering samt kursregulering af prioritetsgæld til kursværdien på statusdagen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Indtægter</b>		
Boligafgift	928.388	889.634
Lejeindtægt, blomsterkælder	2.200	1.200
Indtægter ved venteliste og rykkergebyrer mv.	750	750
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>931.338</u></b>	<b><u>891.584</u></b>
 <b>Omkostninger</b>		
Ejendomsskat	-112.637	-110.662
El, gas og vand	-77.107	-93.786
Varmeregnskab	-8.908	-16.051
Forsikringer	-38.717	-34.541
Kabel TV	-21.559	-19.909
Viceværtsordning	-40.673	-51.443
1 Administration og kontorhold	-28.827	-31.105
2 Reparation og vedligeholdelse	-109.471	-1.336.864
Låneomkostninger	0	-20.596
<b>Omkostninger i alt</b>	<b><u>-437.899</u></b>	<b><u>-1.714.957</u></b>
 <b>Resultat af ordinær drift</b>	<b><u>493.439</u></b>	<b><u>-823.373</u></b>
 3 Drift af vaskekælder	13.061	18.530
4 Drift af internet	-2.393	-2.163
	<u>10.668</u>	<u>16.367</u>
 <b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>504.107</b>	<b>-807.006</b>
 5 Finansielle indtægter	404	3.860
6 Finansielle omkostninger	-382.352	-409.586
	<u>-381.948</u>	<u>-405.726</u>
 <b>Årets resultat</b>	<b><u>122.159</u></b>	<b><u>-1.212.732</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
7 Driftsmidler	5.484	8.461
8 Ejendommen Sagasvej 2 - 2A, Frederiksberg	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>24.505.484</b></u>	<u><b>24.508.461</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>24.505.484</b></u>	<u><b>24.508.461</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Varmeregnskab	31.312	21.606
Tilgodehavende boligafgift, andelshavere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>31.312</b></u>	<u><b>21.606</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	0	0
Danske Bank 7635623440	0	24.612
Danske Bank 3719467989	<u>110.473</u>	<u>545.509</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><b>110.473</b></u>	<u><b>570.121</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>141.785</b></u>	<u><b>591.727</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>24.647.269</b></u>	<u><b>25.100.188</b></u>

## Balance pr. 31. december

Note		<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Andelsindskud	341.798	341.798
9	Egenkapital i øvrigt	<u>14.472.133</u>	<u>14.885.858</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>14.813.931</u></b>	<b><u>15.227.656</u></b>
	<b>Langfristet gæld</b>		
10	Prioritetsgæld	<u>9.788.736</u>	<u>9.461.986</u>
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>9.788.736</u></b>	<b><u>9.461.986</u></b>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	Danske Bank 7635623440	19.627	0
	Udlæg bestyrelse	6.229	1.800
	Forudbetalt boligafgift	4.746	4.746
	Revisorhonorar	14.000	29.000
	Skyldige omkostninger i øvrigt	0	375.000
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>44.602</u></b>	<b><u>410.546</u></b>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>9.833.338</u></b>	<b><u>9.872.532</u></b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>24.647.269</u></b>	<b><u>25.100.188</u></b>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>1 Administration og kontorhold</b>		
Kontorartikler og porto	837	0
Kontingenter mv., ABF	3.008	2.976
Revisorhonorar	13.750	13.750
Generalforsamling og arbejdsweekend	4.384	14.379
Gaver og blomster	4.990	0
Bankgebyrer mv.	1.858	0
	<u>28.827</u>	<u>31.105</u>
<b>2 Reparation og vedligeholdelse</b>		
Vedligeholdelse af bygninger og fællesarealer	109.471	1.336.864
	<u>109.471</u>	<u>1.336.864</u>
<b>3 Drift af vaskekælder</b>		
Indtægter	23.350	21.350
Vedligeholdelse	0	0
Afskrivning driftsmidler jf. note 7	-10.289	-2.820
	<u>13.061</u>	<u>18.530</u>
<b>4 Drift af internet</b>		
Indtægter	12.190	12.420
Vedligeholdelse	-14.583	-14.583
	<u>-2.393</u>	<u>-2.163</u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Danske Bank 3719467989	318	3731
Danske Bank 7635623440	86	129
	<u>404</u>	<u>3.860</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Realkredit Danmark, tinglysningskonto	0	0
Danske Bank 7635623440	158	68
Prioritetsgæld, jf. note 10	382.194	409.518
	<u>382.352</u>	<u>409.586</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>7 Driftsmidler</b>		
Saldo pr. 1/1	8.461	11.281
Tilgang i året	7.312	0
	<u>15.773</u>	<u>11.281</u>
Afskrivning 25%, samt rest udskiftet maskine	<u>-10.289</u>	<u>-2.820</u>
Saldo pr. 31/12	<u>5.484</u>	<u>8.461</u>
<b>8 Ejendom, Sagasvej 2 - 2A</b>		
Offentlig vurdering pr. 31/12 2014	24.500.000	24.500.000
Afholdte forbedringer i året	0	0
Op/nedskrivning til offentlig vurdering pr. 31/12 2014	0	0
	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
Nedskrivning, 10% af kontant ejendomsværdi	0	0
Ekstraordinær nedskrivning	0	0
	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
Ejendommens offentlige vurdering pr. 31/12 2014 udgør kr.	<u><b>24.500.000</b></u>	
<b>Egenkapital i øvrigt</b>		
<b>9</b> Saldo pr. 1/1	14.885.858	15.674.571
Årets resultat	122.159	-1.212.732
Regulering af offentlig vurdering på ejendommen	0	0
Nedskrivning 10% af kontant ejendomsværdi	0	0
	<u>15.008.017</u>	<u>14.461.839</u>
Kursregulering af prioritetsgæld	<u>-535.884</u>	<u>424.019</u>
Saldo pr. 31/12	<u>14.472.133</u>	<u>14.885.858</u>

Andelskronen udgør herefter kr. 43,341 såfremt anvendt regnskabspraksis ikke ændres, "jævnfør vedtægternes § 17, stk. 2.2."

Beregning er foretaget i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter. Vi skal gøre opmærksom på, at der ifølge loven er 3 andre beregningsmodeller som alle vil kunne give en anden værdi af andelskronen. I de 3 modeller indgår ejendommen med henholdsvis anskaffelsespris, handelsværdi eller 17. almindelige vurdering pr. 1/4 1981.

	<u>Hovedstol</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Renter</u>
<b>10 Prioritetsgæld</b>			
Realkredit Danmark, kontantlån 3,2448%			
Lånerestgæld, kr. 513.706,45			
Obligationsrestgæld, kr. 529.235,76 kurs 100,00			
Restløbetid 28 år 6 mdr.	530.000	529.236	20.793
Realkredit Danmark, kontantlån 3,187%			
Lånerestgæld, kr. 9.053.752,22			
Obligationsrestgæld, kr. 9.259.499,45 kurs 100,00			
Restløbetid 28 år	<u>9.459.000</u>	<u>9.259.500</u>	<u>361.401</u>
	<u>9.989.000</u>	<u>9.788.736</u>	<u>382.194</u>

## Værdioversigt over andelslejligheder

Andelslejlighed, adresse	m <sup>2</sup>	Andels- indskud	Andels- værdi
Sagasvej 2, st. tv.	88	19.800	858.156
Sagasvej 2, st. th.	101	22.725	984.929
Sagasvej 2, 1. tv.	88	19.800	858.156
Sagasvej 2, 1. th.	101	22.725	984.929
Sagasvej 2, 2. tv.	88	19.800	858.156
Sagasvej 2, 2. th.	101	22.725	984.929
Sagasvej 2, 3. tv.	137	30.825	1.335.991
Sagasvej 2, 3. th.	152	34.223	1.483.264
Sagasvej 2A, st. tv.	77	17.325	750.887
Sagasvej 2A, st. th.	77	17.325	750.887
Sagasvej 2A, 1.	154	34.650	1.501.773
Sagasvej 2A, 2. tv.	77	17.325	750.887
Sagasvej 2A, 2. th.	77	17.325	750.887
Sagasvej 2A, 3. tv.	77	17.325	750.887
Sagasvej 2A, 3. th.	124	27.900	1.209.219
	<u>1.519</u>	<u>341.798</u>	<u>14.813.937</u>

**Andelskronen udgør herefter pr. 31/12 2014**

**43,341**

**Egenkapital værdi pr. 31/12 2014, jf. årsrapport**

**14.813.931**

Andelskronen er beregnet således:

$$\frac{14.813.937}{341.798} = 43,341$$