

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Skydebanen

Årsrapport for 2014

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 27. april 2015**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	7
Balance pr. 31. december 2014	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015	26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Skydebanen
CVR-nr. 13 30 22 43

Adresse:

Istedgade 55 - 59
Skydebanegade 2 – 50
Skydebanegade 1 – 31
Sønder Boulevard 26 - 32
1709 København V

Bestyrelse:

Eva M. Madsen (Formand)
Denis Bowers (Næstformand)
Marie Hindhede
Rikke Fregerslev Ludwigsen
Morten Friis

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 for andelsboligforeningen **Skydebanen**.

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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 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 27. marts 2015

Bestyrelse

Eva M. Madsen

Denis Bowers

Marie Hindhede

Rikke Fregerslev Ludwigsen

Morten Friis

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Skydebanen

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Skydebanen** for regnskabsåret 1. januar – 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. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. 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 baggrund 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 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 – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 27. marts 2015
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Skydebanen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien 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 ejendommen.

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

Inventar og driftsmidler mv. 10 år eller 10,0%

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegnin-gen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Rentswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip C i andelsboligloven.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 31 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2014

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2014	2014	2013
	Boligafgift	18.868.822	18.927.529	18.649.759
2	Lejeindtægter	1.738.679	1.821.712	1.628.000
3	Drift af vaskeriet	36.412	58.000	140.224
4	Drift af Skydebanegade 1, st.	4.730	-42.400	-36.154
		<u>20.648.643</u>	<u>20.764.841</u>	<u>20.381.829</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	2.332.550	2.332.550	2.194.309
	Elforbrug	395.055	423.360	399.728
	Vandforbrug	1.058.514	1.188.320	1.137.463
	Renovation og renholdelse af fortorv	1.113.669	1.119.510	1.047.160
	Fællesgårdslaugsbidrag	261.976	273.560	273.552
5	Forsikringer og abonnementer	541.641	613.900	560.869
6	Anden renholdelse	577.052	638.590	539.079
7	Personaleomkostninger	745.941	807.300	739.554
8	Foreningsomkostninger og administration	1.395.566	1.434.395	1.540.068
9	Vedligeholdelse	913.482	924.000	974.761
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	229.616	3.145.000	357.264
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	37.969	38.360	38.356
	Små gårde	24.534	36.000	51.938
15	Afskrivning	260.204	293.319	293.319
		<u>9.887.769</u>	<u>13.268.164</u>	<u>10.147.420</u>
	Resultat før finansielle poster	10.760.874	7.496.677	10.234.409
	Omprioriteringsomkostninger	-2.612.783	0	0
11	Finansielle indtægter	4.769.358	2.900.000	3.288.639
12	Finansielle omkostninger	-9.400.507	-9.588.826	-11.041.595
	Resultat før skat	3.516.942	807.851	2.481.453
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>3.516.942</u>	<u>807.851</u>	<u>2.481.453</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	-52.918.953	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	8.079.668	8.079.668	7.816.846
	Udtrækning af obligationer	0	-4.500.000	-4.863.162
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-260.204	-293.319	-293.319
	Overført restandel af årets resultat	48.616.431	-2.478.498	-178.912
	Disponeret i alt	<u>3.516.942</u>	<u>807.851</u>	<u>2.481.453</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Aktiver	2014	2013
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
14	Dagsværdi pr. 31. december 2014	648.000.000	630.000.000
15	Inventar, driftsmateriel mv.	1.144.148	1.356.877
		<u>649.144.148</u>	<u>631.356.877</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
16	Mellemregning altanregnskab (runde I)	25.155.432	26.773.664
17	Mellemregning altanregnskab (runde II)	2.186.655	2.238.837
	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	0	106.920.849
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.342.087</u>	<u>135.933.350</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>676.486.235</u>	<u>767.290.227</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
18	Tilgodehavender	475.138	1.358.653
19	Antenneregnskab	226.626	174.530
	Forudbetalte omkostninger	258.721	194.015
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.698.679	1.523.792
		<u>2.659.164</u>	<u>3.250.990</u>
20	Likvide beholdninger	<u>123.408.115</u>	<u>17.239.205</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>126.067.279</u>	<u>20.490.195</u>
	Aktiver i alt	<u>802.553.514</u>	<u>787.780.422</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Passiver	2014	2013
	Egenkapital		
21	Andelsindskud	14.891.965	14.891.965
	Reserver		
22	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	456.041.644	438.041.644
23	Overført resultat mv.	-131.835.461	-160.927.681
		<u>324.206.183</u>	<u>277.113.963</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
24	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	80.081.047	133.000.000
24	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner	189.100	139.060
		<u>80.270.147</u>	<u>133.139.060</u>
	Egenkapital i alt	<u>419.368.295</u>	<u>425.144.988</u>
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.698.679	1.523.792
	Hensatte forpligtelser	<u>1.698.679</u>	<u>1.523.792</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
25	Prioritetsgæld	279.857.470	285.376.831
25	Prioritetsgæld altanlån (runde I), 4,5664%	25.308.838	26.434.464
25	Prioritetsgæld altanlån (runde II), 3,5616%	2.185.401	2.231.000
25	Markedsværdi af swapaftale	65.277.735	37.934.060
	Deposita og forudbetalt leje	4.153.001	4.074.052
		<u>376.782.445</u>	<u>356.050.407</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
26	Varmeregnskab	528.167	250.828
27	Vandregnskab	0	13.941
28	Internetregnskab	1.008.233	786.810
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	412.191	401.727
	Byggesag altanrunde II	0	131.942
29	Øvrig gæld	2.755.504	3.475.987
		<u>4.704.095</u>	<u>5.061.235</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>381.486.540</u>	<u>361.111.642</u>
	Passiver i alt	<u>802.553.514</u>	<u>787.780.422</u>
1	Andelskroneberegning		
30	Eventualforpligtelse		
31	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2014

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	193.102.504
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013	1.090.000.000

Egenkapital jf. regnskabet 419.368.295

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -80.270.147

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt C ovenfor	1.090.000.000	
Bogført værdi	<u>648.000.000</u>	<u>442.000.000</u>
		781.098.148

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	307.351.709	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>309.092.604</u>	<u>-1.740.895</u>

Værdi til fordeling på solgte andele 779.357.253

Andelshavere antal kvm 29.860,43

Andelskroneværdi pr. 31. december 2014 pr. m² 26.100,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 26.100

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2014	kr.	26.100
Værdi pr. 31. december 2013	kr.	25.039
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	24.335
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	24.600
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	25.452

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2014	2014	2013
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	621.740	618.664	610.498
Heraf hensat til GI § 18 og 18B	-174.887	0	-133.767
Lejeindtægter, erhverv	1.169.176	1.151.535	1.140.720
Lejeindtægter, kældre og loftsrum	119.863	76.513	76.138
Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	2.787	-25.000	-65.589
	<u>1.738.679</u>	<u>1.821.712</u>	<u>1.628.000</u>
3. Drift af vaskeriet			
Vaskeriindtægter	504.980	500.000	521.595
El- og varmemeforbrug	-155.166	-180.000	-162.181
Sæbe/vaskekort	-235.925	-180.000	-142.135
Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-26.064	-27.000	-26.448
Reparationer	-51.207	-55.000	-50.476
	<u>36.618</u>	<u>58.000</u>	<u>140.355</u>
Omkodning vaskekort	-206	0	-131
	<u>36.412</u>	<u>58.000</u>	<u>140.224</u>
4. Drift af Skydebanegade 1, st.			
Lejeindtægter v/beboerlokale	61.680	50.000	73.630
Reklameplads	12.338	12.600	12.600
Driftsudgifter, beboer- og viceværtlokale	-69.288	-105.000	-122.384
	<u>4.730</u>	<u>-42.400</u>	<u>-36.154</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	419.861	419.860	456.073
Arbejdsskade	8.208	19.200	7.867
Erhvervsforsikring	5.772	6.000	5.642
Glasforsikring	9.886	25.000	-1.200
AXA forsikring, all risks	7.005	7.000	3.540
Falck	90.909	136.840	88.947
	<u>541.641</u>	<u>613.900</u>	<u>560.869</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2014	2014	2013
6. Anden renholdelse			
Trappevask og vinduespolering	402.775	415.000	388.430
Skaktrengøring	68.663	77.000	36.421
Snerydning	24.808	30.000	26.125
Grafitti	26.986	26.590	28.217
Håndværktøj, tømning af containere, rengøringsartikler og vedligeholdelse af maskiner	53.820	90.000	59.886
	<u>577.052</u>	<u>638.590</u>	<u>539.079</u>
7. Personaleomkostninger			
Lønninger og feriepenge	740.713	746.500	753.143
Lønrefusion	-16.366	0	0
Viceværtsservice	7.312	20.000	2.063
ATP m.v.	9.199	9.800	9.237
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	1.078	9.000	4.474
Kurser	0	12.000	0
Feriepengeregulering	4.005	10.000	-29.363
	<u>745.941</u>	<u>807.300</u>	<u>739.554</u>
8. Foreningsomkostninger og administration			
Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	31.844	40.000	34.462
Repræsentation, gaver og blomster	9.426	6.000	4.432
Fællesarrangementer/beboerfester	162.853	160.000	156.791
Bestyrelseshonorar	145.948	150.000	139.583
Kontorhold	12.007	25.000	13.402
Porto og gebyrer	40.348	69.500	39.874
Porto og kopier, administrator	85.187	80.000	83.510
Telefonhold	10.001	12.000	10.413
Revision og regnskab, incl. trykning	68.750	78.000	83.125
Div.adm rådgivning	90.313	25.000	18.400
Administrationshonorar	566.115	566.115	566.115
WEB-adgang	3.000	3.000	0
Advokathonorarer	0	50.000	165.000
Mæglersalær, udlejning	0	0	2.250
Tab på fraflyttere	0	0	58.360
Varmeregnskab	169.774	169.780	164.351
	<u>1.395.566</u>	<u>1.434.395</u>	<u>1.540.068</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2014	2014	2013
9. Vedligeholdelse			
Murer	57.525		33.660
Maler	0		12.163
Tømrer og snedker	64.919		30.684
Elektriker	115.025		106.604
VVS-sanitet	111.027		124.442
VVS-varmeinstallationer	31.641		84.199
Reparation af porttelefonanlæg	17.029		1.502
Låsesmed	50.279		54.793
Glarmester	11.221		27.074
Ventilationsanlæg	64.131		144.045
Skadedyrsbekæmpelse	126.169	99.000	181.612
Reparation af mobilsug	74.050		76.000
Tag og tagrender	6.156		34.585
Teknikerhonorar	17.124		28.288
Kloakarbejde	18.766	25.000	7.644
Grønt udvalg	0		19.988
Have- og gårdanlæg	116.440		0
Hårde hvidevarer	31.980		7.478
Budgetteret vedligeholdelse		800.000	
	<u>913.482</u>	<u>924.000</u>	<u>974.761</u>
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Mobilsug	53.261		233.260
Koldt- og varmtvandsmålere	14.463		77.561
Nye vinduer	0		37.162
Rep. af affaldsrør i fortov	108.903		0
Facadegennemgang	15.525		0
Servicetjek af drift	13.144		0
Oprydning loftsgange	24.320		9.281
	<u>229.616</u>	<u>3.145.000</u>	<u>357.264</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2014	2014	2013
11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, driftskonto	183.437	100.000	101.742
Renteindtægter, aftalekonti	93.644	0	33.333
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	23.837	0	20.701
Renteindtægter, debitorer	1.048	0	2.780
Kursregulering obligationer	2.048.155	0	0
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	<u>2.419.237</u>	<u>2.800.000</u>	<u>3.130.083</u>
	<u>4.769.358</u>	<u>2.900.000</u>	<u>3.288.639</u>
12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelseslån	1.620.973	1.721.617	1.635.672
Prioritetsrenter og bidrag	1.131.881	1.067.209	1.108.937
Swap-renter Nykredit	6.647.653	6.800.000	6.731.730
Kursregulering obligationer	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.565.256</u>
	<u>9.400.507</u>	<u>9.588.826</u>	<u>11.041.595</u>
13. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Afskrivninger primo				0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	0	0
Opskrivninger primo	438.041.644	0	0	438.041.644
Årets opskrivninger	18.000.000	0	0	18.000.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	456.041.644	0	0	456.041.644
Regnskabsmæssig værdi	493.243.342	154.756.658	0	648.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 med udgangspunkt i den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2013, som udgør kr. 1.090.000.000. Den offentlige vurdering er ikke vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien. Der er foretaget en nedskrivning på kr. 442.000.000.

Ved anvendelse af den afkastbaserede beregning som dagsværdi har vi beregnet en afkastprocent på 2%.

Det må antages, at den afkastbaserede beregning er følsom over for renteudsving.

	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Akk. af- skrivning</u>	<u>Årets af- skrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
15. Installationer og inventar				
Vaskemaskiner 2013	246.957	24.696	24.696	197.565
Vaskemaskine 2014	47.475	0	4.747	42.728
Tørretumblere	143.050	85.830	14.305	42.915
Strygerulle	41.556	12.465	4.155	24.936
Fejemaskine	40.895	28.623	4.089	8.183
Doprime varmemålere	547.308	273.655	54.731	218.922
Udskiftning dørtелефoner	1.484.496	742.250	148.450	593.796
Printer mv.	50.320	30.186	5.031	15.103
	<u>2.602.057</u>	<u>1.197.705</u>	<u>260.204</u>	<u>1.144.148</u>

Noter til årsrapporten

16. Mellemregning altanregnskab (runde I)		2014
Afholdte omkostninger		24.050.713
Finansieringsomkostninger		3.491.223
Renteindtægter, aftaleindskud		-1.796.688
Renteudgifter, prioritetsgæld		9.557.317
		<u>35.302.565</u>
Indestående Nykredit, aftalekonto	57.706	
Kontante indfrielse	-2.654.789	
Ydelser på gældsbreve	<u>-7.550.050</u>	<u>-10.147.133</u>
		<u>25.155.432</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2014 på kr. 25.308.838.

17. Mellemregning altanregnskab (runde II)		2014
Afholdte omkostninger		2.469.356
Finansieringsomkostninger		236.437
Renteudgifter, prioritetsgæld		150.238
		<u>2.856.031</u>
Indestående Nykredit, aftalekonto	0	
Kontante indfrielse	-518.362	
Ydelser på gældsbreve	<u>-151.014</u>	<u>-669.376</u>
		<u>2.186.655</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2014 på kr. 2.185.401.

	2014	2013
18. Tilgodehavender		
Tilgodehavende leje, indskud mv.	33.171	65.508
Obligationsrenter 4.kvt. 13	0	787.209
Udlæg ved salg af lejligheder	28.573	239.249
Afdragsordning	100.291	98.625
Forsikringsager	313.103	168.062
	<u>475.138</u>	<u>1.358.653</u>
19. Antenneregnskab		
Primo saldo	-174.530	-170.534
Opkrævet aconto antennebidrag	523.200	524.845
Betalt til You See kabel tv	<u>-575.296</u>	<u>-528.841</u>
	<u>-226.626</u>	<u>-174.530</u>

Noter til årsrapporten

			<u>2014</u>	<u>2013</u>
20.	Likvide beholdninger			
	Kassebeholdning, gårdene		10.351	11.945
	Kassebeholdning, festudvalg		1.000	1.000
	Nykredit, andelsboligkredit		113.218.262	6.988.387
	Nykredit, aftalekonto		10.126.963	10.033.333
	Nykredit, bestyrelseskonto		19.883	9.273
	Nykredit, netkonto		30.969	30.984
	Nykredit, omprioriteringskonti		687	0
	Danske Bank		0	164.283
			<u>123.408.115</u>	<u>17.239.205</u>
21.	Andelsindskud			
		<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>	
	Saldo primo	29.775,43	500	14.887.715
	Nedsat indskud	85,00	50	4.250
	Solgt i årets løb	0,00	500	0
		<u>29.860,43</u>		<u>14.891.965</u>
				<u>14.891.965</u>
22.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
	Opskrivning primo		438.041.644	438.041.644
	Årets opskrivning		18.000.000	0
	Årets nedskrivning		0	0
			<u>456.041.644</u>	<u>438.041.644</u>
23.	Overført resultat mv.			
	Værdiregulering swap-aftale, primo		-37.934.060	-55.962.481
	Årets værdiregulering swap-aftale		-27.343.675	18.028.421
			<u>-65.277.735</u>	<u>-37.934.060</u>
	Tidligere års resultat		-122.993.621	-125.475.074
	Betalte prioritetsafdrag		8.079.668	2.953.684
	Regnskabsmæssige afskrivninger		-260.204	-293.319
	Overført restandel af årets resultat		48.616.431	-178.912
			<u>-66.557.726</u>	<u>-122.993.621</u>
	Overført reserver i alt		<u>-131.835.461</u>	<u>-160.927.681</u>

Noter til årsrapporten

24. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2014	2013
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	133.000.000	133.000.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-52.918.953	0
	<u>80.081.047</u>	<u>133.000.000</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Vedligeholdelse altaner	139.060	93.940
Årets hensættelse	50.040	45.120
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>189.100</u>	<u>139.060</u>

25. Prioritetsgæld	Obligations-			
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	11.865.000	12.200.514	97,25	11.865.000
2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	14.466.000	14.875.064	97,25	14.466.000
3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	27.352.000	28.079.253	97,41	27.352.000
4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	5.093.000	5.228.416	97,41	5.093.000
5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	43.224.000	44.373.268	97,41	43.224.000
6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	21.131.000	21.692.845	97,41	21.131.000
7 Nykredit, var.obl.lån	23.940.470	23.940.470	99,95	23.928.500
8 Nykredit, var.obl.lån	<u>132.786.000</u>	<u>132.786.000</u>	100,15	<u>132.985.179</u>
	279.857.470	283.175.829		280.044.679
9 Nykredit, kont.lån, 4,5664%	25.308.838	26.846.295	100,00	26.846.295
10 Nykredit, kont.lån, 3,5616%	<u>2.185.401</u>	<u>2.201.630</u>	100,00	<u>2.201.630</u>
	<u>307.351.709</u>	<u>312.223.754</u>		<u>309.092.604</u>

Noter til årsrapporten

25. Nr. Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af
			prioritetsgæld
1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	464.502	660.395	808.241
2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	538.410	923.142	1.076.230
3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	1.012.465	1.751.965	2.039.214
4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	188.263	325.770	379.520
5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	1.617.168	3.065.014	3.542.247
6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	782.123	1.353.382	1.574.638
Rentestøttede i alt	4.602.931	8.079.668	9.420.090
Ydelsesstøtte fra det offentlige	-2.981.958	0	0
	1.620.973	8.079.668	9.420.090
7 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	214.363	0	0
Renteudgifter Nyk 4,5664%, kontant altanlån	1.417.439	0	0
Renteindtægter, andelshavere	-1.417.439	0	0
8 Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån	917.518	0	0
Swap-aftale renteudgift	6.647.653	0	0
	9.400.507	8.079.668	9.420.090

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende	Rente-
		afdragsfrihed	tilpasning
1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	13,25	0	-
2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	12,25	0	-
3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	12,25	0	-
4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	12,25	0	-
5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	11,25	0	-
6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	12,25	0	-
7 Nykredit, var.obl.lån	20,50	20,50	-
8 Nykredit, var.obl.lån	27,75	27,75	-

Lån nr. 8

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykredit realkreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%.

Lån nr. 7

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

Der er herudover tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2014 kr. 398.295.509. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
26. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	3.319.256	2.994.046
Køb af varme	-2.729.808	-2.725.230
Energimærkning	-17.988	-17.988
Ej afregnet varme tidligere år	-43.293	0
	<u>528.167</u>	<u>250.828</u>
27. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	0	13.904
Aconto betalt vand til Hofor	0	0
Uafregnet vandregnskab	0	37
	<u>0</u>	<u>13.941</u>
28. Internetregnskab		
Primo saldo	786.810	553.904
Periodisering	0	40.237
Optrævet netbidrag	361.008	361.215
Betalte driftsudgifter	-139.585	-168.546
	<u>1.008.233</u>	<u>786.810</u>
29. Øvrig gæld		
Grant Thornton	68.750	83.125
Mellemregning administrator	140.878	123.241
Forudbetalt leje og indskud	1.464.187	1.922.104
Mellemregning tidligere beboere	51.127	51.127
Københavns Energi	360.075	408.545
Nykredit, delindfrielse altanlån	0	353.434
Diverse regninger	572.233	437.908
Skyldig A-skat mv.	26.509	28.763
Skyldige feriepenge	71.745	67.740
	<u>2.755.504</u>	<u>3.475.987</u>

Noter til årsrapporten

30. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 307.351.709, er der stillet sikkerhed på kr. 307.351.709 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2014 på kr. 648.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 til sikkerhed overfor Nykredit Bank og foreningens engagement med banken.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 31 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

31 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	412	29.860,43
B2 Erhvervsandele	0	0,00
B3 Boliglejemål	13	892,00
B4 Erhvervslejemål	13	1.122,00
B4 Egne lokaler	5	457,00
	<hr/>	<hr/>
	443	32.331,43
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0,00
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	443	32.331,43

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3				

D1 Stiftelsesår			1988	
D2 Ejendommens opførelsesår			1892	

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2				

F1 Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013			
------------------------------	---	--	--	--

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.090.000.000	33.713
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	80.270.147	2.483
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	7,36%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.	
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.	
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.	

Noter til årsrapporten

31 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	634	634
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	40	1.058
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	21	695

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	i pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	1.143.098	5%
Øvrige omkostninger	8.744.671	39%
Finansielle poster, netto	4.631.149	20%
Afdrag	8.079.668	36%
I alt	<u>22.598.586</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 91%

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-4</u>	<u>83</u>	<u>118</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	36.503	33.713
Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
Anskaffelsessum (kostpris)	6.467	5.973
K1	Foreslået andelsværdi	26.100
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.554
K3	Teknisk andelsværdi	34.654
	Reserver uden for andelsværdi	2.688

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	34	33	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>18</u>	<u>11</u>	<u>15</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	<u>53</u>	<u>44</u>	<u>45</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 41%
(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>260</u>	<u>262</u>	<u>271</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2014	2014	2015
Boligafgift	18.927.529	18.868.822	19.352.977
Stigning i boligafgift pr. 1. januar 2015 med 3%	0	0	0
Lejeindtægter	1.821.712	1.738.679	1.874.369
Drift af vaskeriet	58.000	36.412	57.000
Drift af Skydebanegade 1, st.	-42.400	4.730	-22.400
Indtægter i alt	20.764.841	20.648.643	21.261.946
Udgifter			
Ejendomsskatter	2.332.550	2.332.550	2.481.840
EI-forbrug	423.360	395.055	411.460
Vandforbrug	1.188.320	1.058.514	1.176.920
Renovation	1.119.510	1.113.669	1.129.440
Fællesgårdslaugsbidrag	273.560	261.976	273.560
Forsikringer og abonnementer	613.900	541.641	604.960
Anden renholdelse	638.590	577.052	639.650
Personaleomkostninger	807.300	745.941	861.900
Foreningsomkostninger og administration	1.434.395	1.395.566	1.391.473
Vedligeholdelse	924.000	913.482	1.016.480
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3.145.000	229.616	6.225.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	38.360	37.969	37.270
Små gårde	36.000	24.534	35.000
Afskrivning inventar mv.	293.319	260.204	203.181
	13.268.164	9.887.769	16.488.134
Renteudgifter, prioritetslån	2.788.826	2.752.854	902.466
Renteudgifter, swap-aftale	6.800.000	6.647.653	6.900.000
Omprioreringsomkostninger	0	2.612.783	0
Kursregulering obligationer	0	-2.048.155	0
Renteindtægter, diverse	-100.000	-278.129	-100.000
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	-2.800.000	-2.419.237	-1.400.000
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0	-23.837	0
Udgifter i alt	19.956.990	17.131.701	22.790.600
Årets resultat	807.851	3.516.942	-1.528.654
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	293.319	260.204	203.181
Andre ind- og udbetalinger			
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-47.475	0
Regulering altanlån	0	499.189	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	50.040	0
Regulering depositum	0	78.949	0
Udtrækning af obligationer / salg af obligationer	4.500.000	106.920.849	0
Nettoprovenue ved omprioritering af lån	0	2.560.307	0
Afdrag prioritetsgæld	-8.079.668	-8.079.668	-9.419.090
Ændring i arbejdskapitalen	-2.478.498	105.759.337	-10.744.563
Arbejdskapital primo	13.905.000	13.905.168	119.665.000
Arbejdskapital ultimo	11.426.502	119.664.505	108.920.437