



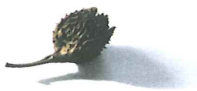
B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ejerforeningen Aladdin
v/administrator Torben Heding Andersen ApS, Nørre Voldgade 88, 1358 København K

Årsrapport

2014



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Ejerforeningen Aladdin.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 3. februar 2015

Administrator

Torben Heding Andersen ApS

Bestyrelse

Jan Andersen
formand

Tine Sander Sørensen

Mikkel Lindhard

Erik Just

Jytte Karen Munch Jørgensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2015.

Dirigent



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Aladdin

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Aladdin for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ejerforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ejerforeningens ledelse 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og foreningens vedtægter.

København, den 3. februar 2015

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben B. Petersen
statsautoriseret revisor



Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ejerforeningen Aladdin
v/administrator Torben Heding Andersen ApS
Nørre Voldgade 88
1358 København K

Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

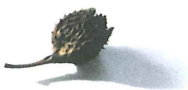
Jan Andersen
Tine Sander Sørensen
Mikkel Lindhard
Erik Just
Jytte Karen Munch Jørgensen

Administrator

Torben Heding Andersen ApS

Revisor

Baagø | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Aladdin er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Ejerforeningsbidrag og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end medlemmerne i foreningen. Den beregnede skat for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

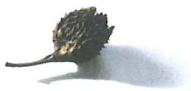
Da foreningen ikke har erhvervmæssig virksomhed, er den beregnede skat for regnskabsåret kr. 0.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Lejligheder (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af lejligheder.



Anvendt regnskabspraksis

Vurderes det, at lejlighedernes værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives lejlighederne til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på lejlighederne.

Tilgodehavender

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

Prioritetsgæld

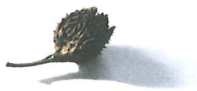
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

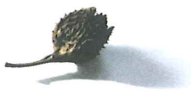
Note	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
Ejerforeningsbidrag	7.310.330	7.309.801	7.309.801
Kiploft, fællesudgifter	118.245	50.000	37.885
Inflytningsgebyr, trappeinstandsættelse	115.440	75.000	61.640
Brandes Minde, Gårdlav	80.397	85.000	80.397
Leje opbevaringsrum	8.650	25.000	11.125
Andre indtægter	15.167	50.000	23.395
Indtægter i alt	7.648.229	7.594.801	7.524.243
1 Personaleomkostninger	-1.974.581	-2.165.000	-2.544.542
2 Forsikringer og abonnementer	-654.356	-650.000	-860.766
3 Forbrugsafgifter	-1.696.853	-2.070.000	-2.012.236
4 Renholdelse	-7.822	-30.000	-35.510
5 Vedligeholdelse, løbende	-642.447	-1.006.000	-633.396
6 Vedligeholdelseprojekter, 2010-12 & 2013	0	0	-782.479
7 Administrationsomkostninger	-1.466.921	-1.374.796	-1.199.713
8 Bestyrelse og beboeromkostninger	-139.857	-102.000	-141.461
Omkostninger i alt	-6.582.837	-7.397.796	-8.210.103
Resultat før finansielle poster	1.065.392	197.005	-685.860
9 Finansielle indtægter	3.997	0	1.143
10 Finansielle omkostninger	-230.808	-181.411	-177.021
Finansielle poster netto	-226.811	-181.411	-175.878
Resultat før skat	838.581	15.594	-861.738
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	838.581	15.594	-861.738
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	720.894	725.000	0
Overført til overført resultat	117.687	-709.406	-861.738
Overført til "Overført resultat"	838.581	15.594	-861.738
I alt	838.581	15.594	-861.738



Balance 31. december

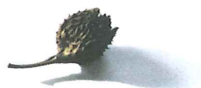
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
11 Lejlighed nr. 2, matr. nr. 468	83.000	83.000
11 Lejlighed nr. 13, matr. nr. 465	85.000	85.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>168.000</u>	<u>168.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>168.000</u>	<u>168.000</u>
Omsætningsaktiver		
12 Restancer, ejere	74.509	42.690
13 Mellemlægning, ejere gårdaltan	16.291.090	926.421
Andre tilgodehavender	28.473	6.290
Periodeafgrænsningsposter	<u>602.915</u>	<u>580.470</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.996.987</u>	<u>1.555.871</u>
14 Likvide beholdninger	<u>847.218</u>	<u>556.805</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>17.844.205</u>	<u>2.112.676</u>
Aktiver i alt	<u>18.012.205</u>	<u>2.280.676</u>



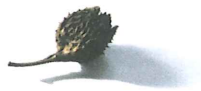
Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Passiver		
Egenkapital		
15 Overført resultat	-2.758.216	-3.596.797
Egenkapital i alt	-2.758.216	-3.596.797
Hensatte forpligtelser		
16 Gadealtaner (altanejere)	69.756	70.521
Hensatte forpligtelser i alt	69.756	70.521
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til realkreditinstitutter	19.512.227	4.000.000
18 Øvrig prioritetsgæld	49.762	52.785
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.561.989	4.052.785
19 Gæld til pengeinstitutter	1.137	502.421
Deposita	12.000	12.000
Gæld til ejere	77.591	0
20 Varmeregnskab	539.621	494.469
21 Anden gæld	508.327	745.277
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.138.676	1.754.167
Gældsforpligtelser i alt	20.700.665	5.806.952
Passiver i alt	18.012.205	2.280.676



Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Personalemkostninger		
Personaleløn	1.683.364	2.129.724
Overført til bestyrelse og beboeromkostninger	-86.000	-86.000
Pensionsbidrag	252.320	316.940
Lønsumsafgift	97.553	153.380
Diverse lønrelaterede	27.344	30.498
	<u>1.974.581</u>	<u>2.544.542</u>
2. Forsikringer og abonnementer		
Forsikringer	567.082	757.505
Abonnementer	87.274	103.261
	<u>654.356</u>	<u>860.766</u>
3. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	533.295	973.139
Renovation	819.287	721.732
Elforbrug fællesarealer	152.921	161.769
Brandafgift, skorstensfejning	2.193	874
Vejbidrag	179.968	147.017
Grundskyld	5.498	3.655
Dækningsafgift	3.691	4.050
	<u>1.696.853</u>	<u>2.012.236</u>
4. Renholdelse		
Rengøring	7.822	14.893
Diverse	0	692
Snerydning	0	14.714
Haveaffald og storskrald	0	5.211
	<u>7.822</u>	<u>35.510</u>



Noter

	2014	2013
5. Vedligeholdelse, løbende		
Kloak	20.806	33.598
Varmeanlæg	48.890	103.335
Snedker	9.895	1.828
Maler	0	45.088
Elektriker	11.753	6.120
Murer	14.046	4.116
Porttelefon	26.878	686
VVS	255.734	221.168
Materialer	22.477	22.162
Låseservice	18.264	15.015
Småanskaffelser	2.228	47.141
Diverse	8.098	13.319
Tag	107.588	4.261
Etagedæk	0	8.676
Badeværelse/fugtforsikring	6.314	8.255
Teknisk Bistand	0	4.063
Gårdlavet, direkte vedligeholdelse	89.476	94.565
	642.447	633.396
6. Vedligeholdelseprojekter, 2010-12 & 2013		
Tag	0	9.510
Vinduer	0	270.119
Kælder	0	187.454
Kviste	0	315.396
	0	782.479
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	733.740	558.637
Administrationshonorar, tillægsydelse	112.056	266.530
Revisorhonorar, ejerforeningen	40.000	50.000
Revisionshonorar, rest sidste år	-4.750	0
Revisorhonorar, gårdlavet	10.000	11.000
Advokathonorar	43.750	23.874
Varmeregnskabshonorar	62.500	62.500
Overføres til næste side	997.296	972.541

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
7. Administrationsomkostninger (fortsat)		
Overført fra foregående side	997.296	972.541
Gebyrer m.v.	8.774	8.456
Porto	16.455	17.799
Kontorartikler	68.459	77.788
Bestyrelsesforsikring	4.163	8.199
Telefon	35.447	31.133
Diverse	27.100	27.064
IT omkostninger	5.886	6.076
Ejendoms kontor, leje	39.350	40.048
Opsigelsesforpligtelse, administrator	241.000	0
Tab på debitorer	8.900	9.000
Leasing kopimaskine	14.091	1.609
	<u>1.466.921</u>	<u>1.199.713</u>
8. Bestyrelse og beboeromkostninger		
Bestyrelses honorar	6.000	8.000
Udbetalt til formand	86.000	86.000
Bestyrelses- og beboeromkostninger	47.857	47.461
	<u>139.857</u>	<u>141.461</u>
9. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	3.997	1.143
	<u>3.997</u>	<u>1.143</u>
10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	208.963	163.982
Renter, pengeinstitutter	21.406	13.039
Renter, kreditorer	439	0
	<u>230.808</u>	<u>177.021</u>



Noter

11. Materielle anlægsaktiver

	Lejlighed nr. 2, matr. nr. 468	Lejlighed nr. 13, matr. nr. 465
Kostpris 1. januar 2014	83.000	85.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2014	83.000	85.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	83.000	85.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	400.000	300.000
	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>

12. Restancer, ejere

Tilgodehavende hos ejere	114.925	118.690
Mellemregning forsikring	44.484	0
Nedskrivning på restancer, ejere	-84.900	-76.000
	<u>74.509</u>	<u>42.690</u>

13. Mellemregning, ejere gårdaltan

Minaltan.dk	15.145.422	250.000
Radiatorer, gård	1.013.534	598.192
Teknisk bistand, gård	225.000	0
Administration, gård	420.000	0
Entrepriseforsikring, gård	55.118	48.848
Diverse, gård	59.728	29.381
Byggelånsrenter, Nykredit	405.242	0
Forudbetaling fra ejere til gårdaltaner	-1.032.954	0
	<u>16.291.090</u>	<u>926.421</u>



Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
14. Likvide beholdninger		
Gårdlav, kasse	24	24
Kontantkasse	493	1.616
Danske Bank	0	297.080
Nykredit	846.701	0
VISA Konto	0	1.491
Nykredit Byggelån (provenu)	0	256.594
	<u>847.218</u>	<u>556.805</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	-3.596.797	-2.735.059
Årets overførte overskud eller underskud	117.687	-861.738
Afdrag på prioritetsgæld	720.894	0
	<u>-2.758.216</u>	<u>-3.596.797</u>
16. Gadealtaner (altanejere)		
Afholdte omkostninger	-18.709.121	-18.708.356
Indbetalt ved lån i Nykredit	5.579.294	6.847.550
Indbetalt fra ejere, kontant	13.199.583	11.931.327
	<u>69.756</u>	<u>70.521</u>



Noter

		<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
17. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>		
Nykredit, gårdaltaner	16.233.121	16.233.121	0
Nykredit, vedligeholdelse	3.279.106	3.279.106	4.000.000
	<u>19.512.227</u>	<u>19.512.227</u>	<u>4.000.000</u>

Erhvervslån i Nykredit på 3.279 tkr. pr. 31. december 2014. Renten er på aftaletidspunktet fastsat til 4,88 % p.a. gældende frem til 31. december 2018.

Foreningens medlemmer hæfter personligt og solidarisk, dog begrænset til 1,0 gange den forholdsmæssige andel af lånet efter fordelingstal.

Byggelån i Nykredit har et maksimum på 18.500 tkr. og udgør 16.233 tkr. pr. 31. december 2014.

Alle ejerlejlighedsejere, der deltager i gårdaltanprojektet, hæfter personligt og solidarisk for byggelånet, dog begrænset til 1,25 gange den forholdsmæssige andel af lånet efter fordelingstal.

Der er stillet en byggegaranti på 1.636 tkr. til sikkerhed til MinAltan.dk A/S.

Af optaget lån forfalder 760 tkr og 146 tkr. i renter, ialt 906 tkr., inden for 12 måneder.

18. Øvrig prioritetsgæld

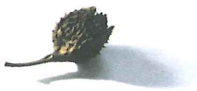
Ejendomsselskabet Norden A/S, pantebrev	<u>49.762</u>	<u>52.785</u>
	<u>49.762</u>	<u>52.785</u>

19. Gæld til pengeinstitutter

Nordea	0	502.421
VISA Konto	<u>1.137</u>	<u>0</u>
	<u>1.137</u>	<u>502.421</u>

20. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	1.111.606	1.110.260
Fjernvarmeomkostning	<u>-571.985</u>	<u>-615.791</u>
	<u>539.621</u>	<u>494.469</u>



Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
21. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	59.800	48.063
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	7.583	8.365
Pensionsbidrag	25.509	22.011
Feriepenge	196.217	200.086
Omkostninger	184.692	442.312
Uafregnet varme tidligere år	0	220
Mellemregning ejere med altanlån i Nordea	34.526	24.220
	<u>508.327</u>	<u>745.277</u>