

**Andelsboligforeningen  
N.H.**

**Årsrapport for 2013**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 15/9 2014



**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar 2013 - 31. december 2013	7
Balance pr. 31. december 2013	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsregnskabet	11

## Foreningsoplysninger

**Andelsboligforening:**

A/B N.H.  
Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's Allé 2A  
2300 København S  
CVR nr. 27 01 26 55

**Bestyrelse:**

Morten Ingemann  
Daniel A. Pedersen  
Heidi Barksdale  
Dan Wong  
Jesper Andreasen

**Administrator:**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K

**Revisor:**

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S  
Nørre Farimagsgade 11  
1364 København K

## Arsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen N.H.

Arsrapporten 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 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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

Arsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2014

### Bestyrelse



Morten Ingemann



Dan Wong



Jesper Andreasen



Heidi Barksdale



Daniel A. Pedersen

### Administrator



Sven Westergaards

Ejendomsadministration A/S

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen N.H.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen N.H. for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013, omfattende 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 og den udførte revision

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 omstændighedene, 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.

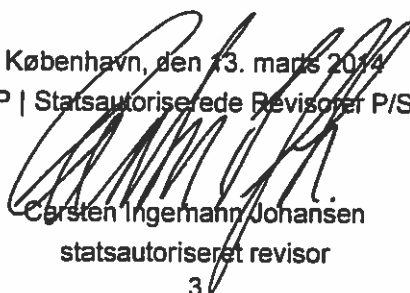
Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 13. marts 2014  
AP | Statsautoriserede Revisorer P/S



Carsten Ingermann Johansen  
statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelse**

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2013.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2013.

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

### **Balance**

#### **Aktiver:**

#### **Ejendommen:**

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.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Værdipapirer

Værdipapirer optages til børskurs på balancedagen.

### Passiver:

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er medtaget til kursværdien pr. 31. december 2013, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved indfrielse af lånet.

#### Andelsværdier

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:

Nøgletallene er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m<sup>2</sup>:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m<sup>2</sup>:

$$\frac{\text{Gældsforpligtelser fratrukket finansielle anlægsaktiver og omsætningsaktiver}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Foreslået andelsværdi pr. m<sup>2</sup>:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i kvm andelsboliger}}$$

Teknisk andelsværdi:

Foreslået andelsværdi + gældforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Note	<u>Indtægter</u>	Ikke revideret budget		
		2013	2013	2012
	Boligafgift	879.588	879.995	824.995
	Øvrige indtægter	0	0	400
		<u>879.588</u>	<u>879.995</u>	<u>825.395</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	129.846	130.201	121.349
	Vandafgift	41.166	44.908	40.388
	Forsikringer og kontingenter	43.631	42.167	42.527
	EI	11.769	13.002	16.852
	Ejendomsservice	37.211	40.125	52.850
	Renovation og renholdelse	37.075	36.720	33.073
2	Kontorhold, gebyrer m.v.	14.143	12.500	26.913
	Administrationshonorar	51.500	51.499	36.732
	Revision og regnskabsmæssig assistance	19.806	21.700	20.979
	Andelsboligens nøgletal i henhold til lovkrav	2.500	0	0
3	Møder og beboerarrangementer	1.747	24.100	9.892
4	Reparation og vedligeholdelse	32.988	67.766	72.588
		<u>423.382</u>	<u>484.688</u>	<u>474.143</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>456.206</u></b>	<b><u>395.307</u></b>	<b><u>351.252</u></b>
5	Finansielle indtægter	555	1.000	646
6	Finansielle omkostninger	-352.442	-368.808	-352.136
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>104.319</u></b>	<b><u>27.499</u></b>	<b><u>-238</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	104.319	27.499	-238
		<u>104.319</u>	<u>27.499</u>	<u>-238</u>

## Balance pr. 31. december 2013

Note	Aktiver	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen, matr. nr. 15AP, Sundbyvester		
7	Dagsværdi pr. 31. december 2013	<u>19.700.000</u>	<u>19.700.000</u>
		<u>19.700.000</u>	<u>19.700.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Aktier - Nordea	<u>21.327</u>	<u>16.028</u>
		<u>21.327</u>	<u>16.028</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>19.721.327</u>	<u>19.716.028</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	11.685
	Mellemregning vedrørende handler	360	1.500
8	Varmeregnskab	0	9.671
9	Antenneregnskab	<u>27.430</u>	<u>23.523</u>
		<u>27.790</u>	<u>46.379</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Nordea, kassekredit 8200 101 996	121	121
	Nordea 3491 571 046	<u>350.232</u>	<u>248.492</u>
		<u>350.353</u>	<u>248.613</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>378.143</u>	<u>294.992</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>20.099.470</u>	<u>20.011.020</u>

## Passiver den 31. december 2013

Note	Passiver	2013	2012
	<b>Egenkapital</b>		
10	Andelsindskud	324.076	324.076
	<b>Reserver</b>		
11	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	18.675.370	18.675.370
12	Overført resultat mv.	-7.120.763	-7.622.509
		<u>11.554.607</u>	<u>11.052.861</u>
	<b>Andre reserver</b>		
13	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder m.v.	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>11.878.683</u>	<u>11.376.937</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
14	Prioritetsgæld	7.119.000	7.119.000
14	Markedsværdi SWAP-aftale	1.040.956	1.433.084
		<u>8.159.956</u>	<u>8.552.084</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Varmeregnskab	22.022	0
	Skyldig restance, beboere	0	3.967
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.453
	Mellemregning med administrator	15	45
15	Anden gæld	38.794	69.534
		<u>60.831</u>	<u>81.999</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<u>8.220.787</u>	<u>8.634.083</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>20.099.470</u>	<u>20.011.020</u>
1	Andelskroneberegning		
16	Sikkerhedsstillelser		
17	Nøgletai		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning

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) Anskaffessummen	950.384
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	19.700.000

#### Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens offentlige vurdering

Reserver jf. regnskabet 11.554.607

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	19.700.000	
Bogført værdi på ejendommen	<u>19.700.000</u>	0

Bogført kursværdi, prioritetsgæld inkl. SWAP-aftale	8.159.956	
Kursværdi af prioritetsgæld inkl. SWAP-aftale	<u>8.184.161</u>	<u>-24.205</u>

**Merværdi til fordeling på solgte andele 11.530.402**

Andelshavere antal m <sup>2</sup>	<u>1.631</u>
-----------------------------------	--------------

Merværdi pr. m <sup>2</sup>	7.070
-----------------------------	-------

Med tillæg af oprindeligt indskud	<u>199</u>
-----------------------------------	------------

Andelskrone pr. 31. december 2013	<u><u>7.268,23</u></u>
-----------------------------------	------------------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u><u>7.268,23</u></u>
---	------------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2013 (Foreslået)	kr.	7.268,23
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	6.968,83
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	7.116,88
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	7.980,28
Værdi pr. 31. december 2009	kr.	8.022,71

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra vedtagelse på generalforsamlingen og indtil datoen på den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering på ejendommen, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2013	2013	2012
<b>2. Kontorhold og gebyrer</b>			
Administrator, porto og kopiering	1.756	12.500	6.500
Gebyrer, PBS m.v.	1.665	0	6.716
Internet og kontorhold	722	0	1.197
Bestyrelsesgodtgørelse	10.000	0	12.500
	<b>14.143</b>	<b>12.500</b>	<b>26.913</b>
<b>3. Møder og beboerarrangementer</b>			
Generalforsamling og møder	1.747	24.100	9.892
	<b>1.747</b>	<b>24.100</b>	<b>9.892</b>
<b>4. Reparation og vedligeholdelse</b>			
Blikkenslager- / VVS-arbejder	601		14.493
Tømrer-/snedkerarbejder	0		8.375
Elektriker	10.418		18.951
Kloakarbejder og omfangsdræn	0		18.875
Glarmester	0		612
Varmeanlæg	11.601		664
Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitek mv.	3.750		7.125
Låseservice m.v.	3.523		0
Udvendig vedligeholdelse	2.690		0
Arbejdsweekend	0		3.383
Småanskaffelser m.v.	405		110
Budgetteret vedligeholdelse	0	67.766	0
	<b>32.988</b>	<b>67.766</b>	<b>72.588</b>
<b>5. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	31	1.000	646
Indtægter værdipapirer	524	0	0
	<b>555</b>	<b>1.000</b>	<b>646</b>

## Noter til årsrapporten

6. Finansielle omkostninger	Ikke revideret budget		
	2013	2013	2012
Renteudgifter bank	0	0	-57
Renter prioritetsgæld	-77.953	-119.955	-119.955
Renter swap-aftale	-274.489	-248.853	-232.124
	<b>-352.442</b>	<b>-368.808</b>	<b>-352.136</b>

7. Købspris	2013	2012
Købspris jf. skøde	815.000	815.000
Købsomkostninger	25.129	25.129
Omprioriteringsomkostninger	371.229	371.229
Tidligere års afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-333.851	-296.728
- afskrivning dette år, omprioriteringsomkostninger	-37.123	-37.123
	<b>840.384</b>	<b>877.507</b>

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 19.700.000.

7. Forbedringer	Anskaffelsessum	Akk. afskrivning	Arets afskrivning	Saldo ultimo
Bogførte forbedringer 1984 (Forbedring)	19.006	19.006	0	0
Tagrenovering 1985 (Forbedring)	574.468	574.468	0	0
Gårdsanering 1985 (Forbedring)	12.846	12.846	0	0
Ny stikledning 1985 (Kloak/forbedring)	9.770	9.770	0	0
Nye vinduer 1990 (Forbedring)	1.050.531	1.050.531	0	0
Tilgang 1991 (Forbedring)	109.544	109.544	0	0
Fjernvarmeinstallation 1994	737.025	737.025	0	0
Vedligehold 2003 (t.kr. 391), heraf vurderet som forbedringer:	200.000	90.000	0	110.000
	<b>2.713.190</b>	<b>2.603.190</b>	<b>0</b>	<b>110.000</b>

7. Installationer	Anskaffelsessum	Akk. afskrivning	Arets afskrivning	Saldo ultimo
Hustelefonanlæg 1985 (Installation)	17.800	17.800	0	0
	<b>17.800</b>	<b>17.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

<b>7. Dagsværdi iht. Offentlig vurdering</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Købspris	840.384	877.507
Installationer	0	0
Forbedringer	110.000	110.000
Opskrivning af ejendommen til dagsværdi	18.749.616	18.712.493
	<b>19.700.000</b>	<b>19.700.000</b>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012, som udgør kr. 19.700.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.</p>		
<p>Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.</p>		
<b>8. Varmeregnskab</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Varmeudgifter	146.260	173.560
Indbetalt á conto	-168.282	-163.889
	<b>-22.022</b>	<b>9.671</b>
<b>9. Antenneregnskab</b>		
Saldo, den 1. januar 2013	23.523	24.982
Udgifter YouSee	76.267	70.901
Indbetalt á conto	-72.360	-72.360
	<b>27.430</b>	<b>23.523</b>
<b>10. Andelskapital</b>		
Andelsindskud	324.076	324.076
	<b>324.076</b>	<b>324.076</b>
<b>11. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Opskrivning primo	18.675.370	18.675.370
Årets afskrivning på købsomkostninger	-37.123	-37.123
Årets opskrivning til dagsværdi	37.123	37.123
	<b>18.675.370</b>	<b>18.675.370</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>		
<b>12. Overført resultat mv.</b>				
Værdiregulering swap-aftale, primo	-1.433.084	-1.188.856		
Årets værdiregulering swap-aftale	<u>392.128</u>	<u>-244.228</u>		
	<u>-1.040.956</u>	<u>-1.433.084</u>		
Tidligere års resultat	-6.189.425	-6.192.173		
Kursregulering af aktier	5.299	2.986		
Betalte prioritetsafdrag	0	0		
Overført restandel af årets resultat	<u>104.319</u>	<u>-238</u>		
	<u>-6.079.807</u>	<u>-6.189.425</u>		
<b>Overført resultat i alt</b>	<u><u>-7.120.763</u></u>	<u><u>-7.622.509</u></u>		
<b>13. Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder m.v.</b>				
Saldo primo	0	0		
Årets hensættelse	0	0		
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>		
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>		
<b>14. Prioritetsgæld</b>				
	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
Nordea (Obligationslån variabel rente)	7.119.000	7.119.000	7.143.205	0
Markedsværdi SWAP-aftale	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.040.956</u>	<u>-</u>
	<u><u>7.119.000</u></u>	<u><u>7.119.000</u></u>	<u><u>8.184.161</u></u>	<u><u>0</u></u>

Nordea - Variabelt lån i DKK

Hovedstol kr. 7.119.000

Lånet udløber i år 2038 (afdragsfrihed indtil 2019)

Foreningen har indgået en renteswapaftale med Nordea Kredit vedrørende foreningens kreditforeningslån på kr. 7.119.000. Den variable rente er byttet til en fast rente på 4,35 % indtil 2019. Markedsværdiopgørelsen af de finansielle aftaler pr. balancedagen viser en negativ markedsværdi på kr. -1.040.956.

## Noter til årsrapporten

### 15. Anden gæld

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.488	20.510
Afsat revision	22.306	19.229
Skyldig fjernvarme	<u>0</u>	<u>29.795</u>
	<u><b>38.794</b></u>	<u><b>69.534</b></u>

### 16. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut på balancedagen et indestående på t.kr. 350 er der tinglyst ejerpantebrev på i alt t.kr. 120 i andelsboligforeningens ejendom, med en bogført værdi på t.kr. 19.700.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut på balancedagen t.kr. 7.143, er der tinglyst realkreditpantebrev på t.kr. 7.119 i andelsforeningens ejendom med en bogført værdi på t.kr. 19.700.

## Noter til årsrapporten

### 26. Reference Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

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	20	1.631
	Regulering i forhold til BBR	0	10
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<u>20</u>	<u>1.641</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	1	32
B6	I alt	<u>21</u>	<u>1.673</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x		
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x		
C3	Som fordelingstal anvendes arealer i henhold til opmåling.				

D1	Stiftelsesår			1983
D2	Ejendommens opførelsesår			1907

#### Hæftelser

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

F1	Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012
----	---------------------------	---

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.700.000	11.775
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

#### 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

### 26. Reference Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm		kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	553		556
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm			0
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0		0
H3	Boligelejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0		0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):				
		Kr.		I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	32.988		4%
	Øvrige omkostninger	390.394		50%
	Finansielle poster, netto	351.887		45%
	Afdrag	0		0%
	I alt	<u>775.269</u>		<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			<u>100%</u>
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-466</u>	<u>0</u>	<u>64</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:				
	Offentlig ejendomsvurdering		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Valuarvurdering		12.005	12.005
	Anskaffelsessum (kostpris)		Ikke vurderet	Ikke vurderet
			579	579
K1	Foreslået andelsværdi (Vær opmærksom på rentefradragsmodel)		7.224	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		4.779	
K3	Teknisk andelsværdi		12.003	
	Reserver uden for andelsværdi		0	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	532	44	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse I alt, kr. pr. andel kvm	<u>532</u>	<u>44</u>	<u>20</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		58%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>