

A/B VODROFFSVEJ 13 A-B

ÅRSRAPPORT

2013/14

11. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 2 / 6 2014

Vedtaget andelskrone

Dirigent

underskrevet med NemID – se sidste side

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. marts - 28. februar	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-19
Andelskroneberegning	19
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. marts - 28. februar	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B Vodroffsvej 13 A-B 1900 Frederiksberg C
	Ejendom: Matr.nr. 24 CY Frederiksberg
	CVR-nr.: 27 15 08 10
	Stiftet: 7. oktober 2002
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. marts - 28. februar
Bestyrelse	Jens Bendtsen, formand Michelle Francati, næstformand Sven Hylleberg
Administrator	By & Bolig Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N Telefon 35 35 75 03 Birgit Kornum
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Dean Milevski
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8, Postboks 850 0900 København C

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013/14 for A/B Vodroffsvej 13 A-B.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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. 28. februar 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2013 - 28. februar 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. maj 2014

Bestyrelse:

Jens Bendtsen
Formand

Michelle Francati
Næstformand

Sven Hylleberg

Bestyrelsen har underskrevet med NemID – se sidste side

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Vodroffsvej 13 A-B skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2013/14. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2014.

Frederiksberg, den 15. maj 2014

Administrator:



Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Vodroffsvej 13 A-B

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vodroffsvej 13 A-B for regnskabsåret 1. marts 2013 - 28. februar 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 vores revision 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2013 - 28. februar 2014 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

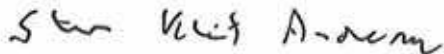
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Vodroffsvej 13 A-B anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²		
Andelslejligheder.....	8	1.113,00		
Erhvervsandel.....	1	500,00		
	9	1.613,00		
Grundareal i m ²				302,00
			kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
Nøgletal			andel	total
Offentlig ejendomsvurdering.....			13.019	13.019
Valuarvurdering.....			18.599	18.599
Anskaffelsessum (kostpris).....			5.856	5.856
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....			5.579	
Foreslået andelsværdi.....			12.846	
				kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig inkl. erhvervsandel.....				545
Omkostninger m.v. i %				
Vedligeholdelsesomkostninger.....				6%
Øvrige omkostninger.....				34%
Finansielle poster, netto.....				60%
				100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....				100%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2009/10 = index 100).....	103	103	103	103	100
Andelskrone.....	23,83	22,95	17,35	17,91	16,39
Vedtaget på generalforsamlingen.....		22,95	17,35	17,91	16,39

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Vodroffsvej 13 A-B, 1900 Frederiksberg C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Vodroffsvej 13 A-B for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Porttelefon.....	10	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1, MARTS - 28. FEBRUAR

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2013/14 kr.	Regnskab 2012/13 tkr.	Budget 2013/14 tkr.
Andelsboligafgift.....		878.469	877	877
INDTÆGTER I ALT		878.469	877	877
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-77.169	-75	-81
Forbrugsafgifter.....	2	-49.615	-50	-65
Renholdelse.....	3	-38.413	-35	-39
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-51.279	-49	-75
Foreningsomkostninger.....	5	-81.636	-93	-79
Afskrivninger.....	7	-3.684	-4	-4
Gårdprojekt.....		5.030	-679	-20
Vinduesrenovering.....		0	-284	0
OMKOSTNINGER I ALT		296.766	1.269	363
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		581.703	-392	514
Finansielle indtægter.....		0	1	1
Prioritetsrenter.....	10	-433.681	-433	-434
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-433.681	-432	-433
ÅRETS RESULTAT.....		148.022	-824	81
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
Overført resultat.....		148.022	-824	81
I ALT.....		148.022	-824	81

BALANCE 28. FEBRUAR

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Grunde og bygninger.....	6	30.000.000	29.500
Porttelefon.....	7	7.372	11
Materielle anlægsaktiver.....		30.007.372	29.511
ANLÆGSAKTIVER.....		30.007.372	29.511
Periodeafgrænsningsposter.....	8	49.226	28
Mellemregning administrator.....		300	0
Tilgodehavender.....		49.526	28
Nordea Bank.....		292.779	140
Nykredit Bank.....		7.397	83
Kassebeholdning.....		242	0
Likvide beholdninger.....		300.418	223
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		349.944	251
AKTIVER.....		30.357.316	29.762

BALANCE 28. FEBRUAR

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Andelskapital.....		869.500	870
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.553.468	20.053
Overført resultat.....		-413.839	-562
EGENKAPITAL.....	9	21.009.129	20.361
Prioritetsgæld.....	10	9.144.000	9.144
Depositum varmeregnskaber.....		0	2
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.144.000	9.146
Skyldige omkostninger.....	11	110.545	152
Varmeregnskab.....	12	93.642	103
Kortfristede gældsforpligtelser.....		204.187	255
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.348.187	9.401
PASSIVER.....		30.357.316	29.762
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelskroneberegning	15		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat.....	39.389	37	
Bygningsforsikring.....	30.041	31	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.128	1	
Forsikring, bestyrelse.....	4.404	4	
Forsikring, glas/kumme.....	2.207	2	
	77.169	75	
Forbrugsafgifter			2
Renovation.....	18.578	17	
Vandafgift.....	31.729	31	
Elektricitet.....	-692	2	
	49.615	50	
Renholdelse			3
Ejendomsservice.....	29.225	29	
Snerydning.....	9.188	6	
	38.413	35	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Fællesarealer.....	16.539	18	
Centralvarmeanlæg.....	12.761	5	
Elektriker.....	8.496	4	
Blikkenslager.....	6.558	17	
Graffiti.....	5.945	3	
Gartner.....	880	0	
Låseservice.....	100	0	
Maler.....	0	2	
	51.279	49	

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	35.259	35	
Revision.....	19.000	18	
Revision af nøgleoplysninger.....	3.125	0	
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	7.684	7	
Porto og gebyrer.....	2.550	3	
Kontingenter.....	1.664	2	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder, arbejdsdage.....	754	0	
Kontorartikler m.v.....	350	1	
Valuarvurdering.....	11.250	22	
Administration, ekstraordinær.....	0	5	
	81.636	93	
 Grunde og bygninger			6
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. marts 2013.....		9.446.532	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 28. februar 2014.....		9.446.532	
Opkrivninger 1. marts 2013.....		20.053.468	
Årets opkrivninger.....		500.000	
Opkrivninger 28. februar 2014.....		20.553.468	
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2014.....		30.000.000	
 Materielle anlægsaktiver			7
		Porttelefon	
Kostpris 1. marts 2013.....		36.844	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 28. februar 2014.....		36.844	
Afskrivninger 1. marts 2013.....		25.788	
Årets afskrivninger.....		3.684	
Afskrivninger 28. februar 2014.....		29.472	
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2014.....		7.372	

NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
Periodeafgrænsningsposter			8
Forudbetalt ejendomsskat.....	19.353	21	
Forudbetalt forsikring.....	29.873	7	
	49.226	28	

Egenkapital

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. marts 2013.....	869.500	20.053.468	-561.861	20.361.107
Forslag til årets resultatdisponering.....			148.022	148.022
Opskrivning af ejendom.....		500.000		500.000
Egenkapital 28. februar 2014.	869.500	20.553.468	-413.839	21.009.129

Prioritetsgæld

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 4%.....	5.279.000	5.279.000	0	242.834	5.279.000	5.279.000
Nykredit 4,19%.....	3.865.000	3.865.000	0	190.847	3.865.000	4.153.687
		9.144.000	0	433.681	9.144.000	9.432.687

Lån nr. 1 er et fast forrentet 4% obligationslån med en restløbetid på 27 år. Lånet er afdragsfrit indtil 28. februar 2021.

Lån nr. 2 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 21 3/4 år og en aktuel rente på 4,34%. Lånet er afdragsfrit indtil 1. januar 2016 og rentetilpasses næste gang 1. januar 2016.

NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			11
BDO.....	22.125	23	
Afsat vand.....	2.564	0	
Afsat el.....	406	0	
Skyldige renter vedrørende prioritetsgæld.....	71.075	71	
Valuarvurdering.....	11.250	23	
Skyldige poster til gårdprojekt.....	3.125	21	
Øvrige skyldige omkostninger.....	0	11	
Udlæg.....	0	2	
SSG.....	0	1	
	110.545	152	
Varmeregnskab			12
Indbetalt aconto beboere.....	178.000	178	
Afholdte varmeudgifter.....	-84.358	-75	
	93.642	103	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			13
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.144 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2014 udgør 30.000 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	28-02-2014		28-2-2013	28-2-2012
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	8	1.113	1.113	1.113
B2 Erhvervsandele	1	500	500	500
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 Ialt	9	1.613	1.613	1.613

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1905

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Sæt kryds Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.000.000	18.599
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	
		<input checked="" type="checkbox"/>

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	545
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	68	-511	92

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	12.846
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.579
K3 Teknisk andelsværdi	18.425

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	71	30	29
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	597	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	71	627	29

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69%
---------------------------------------------------------------------------------------	-----

	2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

15

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 21.009.129

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 6).....	9.446.532
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	30.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	21.000.000

Ejendommen blev d. 4. marts 2014 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Estate Holm & Holst v/Peter Holm, til en kontant handelspris på kr. 30.000.000 pr. 28. februar 2014.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **Handelsværdi som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

	2014 kr.	2013 tkr.
Bogført egenkapital 28. februar 2014.....	21.009.129	20.361
Handelsværdi som udlejningsejendom....	30.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	9.432.687	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>9.144.000</u>	-407
Foreningens formue pr. 28. februar 2014.....	20.720.442	19.954

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{20.720.442 \times \text{andelsindskud}}{869.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 23,83.

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. MARTS - 28. FEBRUAR

	(ej revideret) Budget 2014/15 kr.	Regnskab 2013/14 kr.
Andelsboligafgift.....	879.000	878.469
Indtægter i alt.....	879.000	878.469
Ejendomsskat.....	-42.000	-39.389
Renovation.....	-20.000	-18.578
Vandafgift.....	-32.000	-31.729
Forsikringer.....	-39.000	-37.779
Elektricitet.....	-5.000	692
Ejendomsservice.....	-31.000	-29.225
Snerydning.....	-8.000	-9.188
Reparationer og vedligeholdelse.....	-75.000	-46.250
Administration.....	-36.000	-35.259
Administrator, lovpligtige nøgleoplysninger.....	-5.000	0
Revision.....	-19.000	-19.000
Revision af nøgleoplysninger.....	0	-3.125
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	-9.500	-7.684
Valuarvurdering.....	-11.000	-11.250
Porto og gebyrer.....	-3.000	-2.550
Kontingenter.....	-2.000	-1.664
Generalforsamling, bestyrelsesmøder, arbejdsdage.....	-1.500	-754
Kontorartikler m.v.....	-2.000	-350
Afskrivninger.....	-4.000	-3.684
Prioritetsrenter.....	-434.000	-433.681
Udgifter i alt.....	779.000	730.447
ÅRETS RESULTAT.....	100.000	148.022
Nettoresultat.....	100.000	148.022
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	4.000	
Likviditetsforskydning.....	104.000	
Likvid beholdning, primo.....	145.757	
Likvid beholdning, ultimo.....	249.757	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Sven Andersen Hylleberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-140887202909

IP: 80.161.173.50

27-08-2014 kl. 09:54:22 UTC

NEM ID 

Jens Birger Blicher Bendtsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-990424921459

IP: 93.167.105.149

28-08-2014 kl. 09:16:56 UTC

NEM ID 

Karl Janus Køster-Rasmussen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-993782888952

IP: 195.137.194.64

19-09-2014 kl. 08:04:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XVZP3-BXLXN-W8JDT-7EDV0-BYAVL-PTEBY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>