

**Andelsboligforeningen  
Arkonagade 6 - 8**

**Årsrapport for 2013/2014**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 30/10 2014

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2013 - 30. juni 2014	8
Balance pr. 30. juni 2014	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12

## Foreningsoplysninger

**Andelsboligforening:**

Arkonagade 6 - 8  
CVR-nr. 17 87 44 70

**Adresse:**

Arkonagade 6 - 8  
1726 København V

**Bestyrelse:**

Heidi Rønnow Jensen (Formand)  
Christian Jørgensen  
Noe Isgaard

**Administrator**

ADLEX Ejendomsadministration ApS  
Frederiksborggade 5A, 2.  
1360 København K  
Tlf.nr. 33 30 70 80

**Revisor**

AP | Statsautoriserede revisorer P/S  
Nørre Farimagsgade 11  
1364 København K  
Tlf.nr. 70 15 78 11

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/2014 for andelsboligforeningen **Arkonagade 6 - 8**.

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. 30. juni 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 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 1. oktober 2014

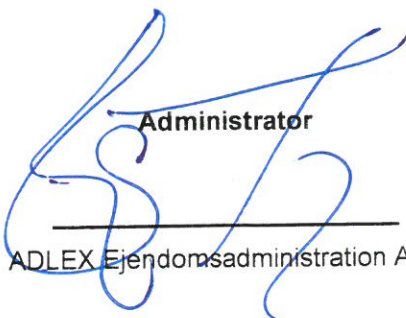
**Bestyrelse**

  
Heidi Rønnow Jensen

  
Christian Jørgensen

  
Noe Isgaard

**Administrator**

  
ADLEX Ejendomsadministration ApS

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Arkonagade 6 - 8** for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 1. oktober 2014  
AP | Statsautoriserede revisorer P/S

Claus Koskelin  
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, 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 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 ændret i forhold til sidste år i forbindelse med, at der er ændret indregningsprincip på ejendommen fra købspris med tillæg af stiftelses- og handelsomkostninger til dagsværdi. Sammenligningstallene er rettet.

Ændringen har påvirket sammenligningstallene for 2012/2013 således:

Ejendommens værdi er ændret fra kr. 3.215.956 til kr. 20.900.000

Egenkapitalen er ændret fra kr. 702.999 til kr. 18.387.043

### Resultatopgørelse

#### 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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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.

#### Finansielle poster

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.

#### Passiver:

##### 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.

##### Prioritetsgæld

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.

##### Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nøgletal:

Nøgletallene er beregnet således:

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

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

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

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

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

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

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 + gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2013/2014	budget 2013/2014	2012/2013
2	Boligafgift	697.078	697.078	697.078
3	Lejeindtægter	3.225	3.100	3.100
4	Øvrige indtægter	27.920	10.000	13.980
		<u>728.223</u>	<u>710.178</u>	<u>714.158</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	56.539	55.000	53.020
	Elforbrug	6.619	8.000	7.644
	Fjernvarme	76.944	60.000	54.697
	Vandforbrug, 1.027 m <sup>3</sup> (1.060 m <sup>3</sup> )	41.402	45.000	43.949
	Renovation	50.532	47.000	45.696
5	Forsikringer og abonnementer	30.412	30.500	28.511
6	Anden renholdelse	3.679	12.000	10.701
	Gårdlaug	25.138	25.500	25.138
	Trappevask	12.000	55.000	54.000
7	Foreningsomkostninger	94.557	88.000	91.233
8	Vedligeholdelse	46.990	100.000	96.761
	Faldstammer	0	0	242.000
		<u>444.812</u>	<u>526.000</u>	<u>753.350</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	283.411	184.178	-39.192
9	Finansielle indtægter	157	500	780
10	Finansielle omkostninger	-121.879	-121.878	-126.515
	<b>Årets resultat</b>	<u>161.689</u>	<u>62.800</u>	<u>-164.927</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	250.000	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	104.052	104.050	100.035
	Overført restandel af årets resultat	-192.363	-41.250	-264.962
	Disponeret i alt	<u>161.689</u>	<u>62.800</u>	<u>-164.927</u>

## Balance pr. 30. juni 2014

Note	Aktiver	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
11	Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2014	<u>20.900.000</u>	<u>20.900.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>20.900.000</u>	<u>20.900.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
12	Tilgodehavender	92.953	25.780
19	Varmeregnskab	63.452	58.910
	Forudbetalte omkostninger	<u>41.836</u>	<u>45.589</u>
		<u>198.241</u>	<u>130.279</u>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>163.758</u>	<u>95.154</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>361.999</u>	<u>225.433</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>21.261.999</u>	<u>21.125.433</u>

## Balance pr. 30. juni 2014

Note	Passiver	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
	<b>Egenkapital</b>		
14	Andelsindskud	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
	<b>Reserver</b>		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	17.772.100	17.681.250
16	Overført resultat mv.	<u>368.182</u>	<u>456.493</u>
		<u>18.140.282</u>	<u>18.137.743</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>250.000</u>	<u>0</u>
		<u>250.000</u>	<u>0</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>18.639.582</u>	<u>18.387.043</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
18	Prioritetsgæld	<u>2.603.823</u>	<u>2.707.874</u>
		<u>2.603.823</u>	<u>2.707.874</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
20	Øvrig gæld	<u>18.594</u>	<u>30.516</u>
		<u>18.594</u>	<u>30.516</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.622.417</u>	<u>2.738.390</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>21.261.999</u>	<u>21.125.433</u>
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 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	3.129.646
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	20.900.000

Reserver jf. regnskabet 18.140.282

**Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) 0**

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	20.900.000	
Bogført værdi	<u>20.900.000</u>	<u>0</u>
		18.140.282

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	2.603.823	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>2.594.933</u>	<u>8.890</u>

**Merværdi til fordeling på solgte andele 18.149.172**

Andelshavere antal kvm 1.385

Dette giver et tillæg på 13.104

Oprindelig andelsindskud 180

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2014 pr. m<sup>2</sup> 13.284

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 13.284

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2014	kr.	13.284
Værdi pr. 30. juni 2013	kr.	13.283
Værdi pr. 30. juni 2012	kr.	13.617
Værdi pr. 30. juni 2011	kr.	13.519

	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder á 61 m <sup>2</sup>	10.980	810.324
2½ værelseslejligheder á 75 m <sup>2</sup>	13.500	996.300
3 værelseslejligheder á 80 m <sup>2</sup>	14.400	1.062.720
4½ værelseslejligheder á 136 m <sup>2</sup>	24.480	1.806.624

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2013/2014	2013/2014	2012/2013
<b>2.</b>	<b>Boligafgifter</b>			
	Boligafgifter, boliger	697.078	697.078	697.078
		<u>697.078</u>	<u>697.078</u>	<u>697.078</u>
<b>3.</b>	<b>Lejeindtægter</b>			
	Lejeindtægter, kælder/loft	3.225	3.100	3.100
		<u>3.225</u>	<u>3.100</u>	<u>3.100</u>
<b>4.</b>	<b>Øvrige indtægter</b>			
	Vaskeriindtægter	9.630	10.000	9.980
	Regulering selskabsskat tidligere år	0	0	4.000
	Tilskud energibesparelser	3.290	0	0
	Refusion forsikring	15.000	0	0
		<u>27.920</u>	<u>10.000</u>	<u>13.980</u>
<b>5.</b>	<b>Forsikringer og abonnemeter</b>			
	Ejendomsforsikring	27.486	27.000	25.610
	Arbejdsskade	2.926	3.500	2.901
		<u>30.412</u>	<u>30.500</u>	<u>28.511</u>
<b>6.</b>	<b>Anden renholdelse</b>			
	Diverse renholdelse	3.679	12.000	10.701
		<u>3.679</u>	<u>12.000</u>	<u>10.701</u>
<b>7.</b>	<b>Foreningsomkostninger</b>			
	Generalforsamling og møder	915	3.000	2.435
	Kontorhold, porto og gebyrer	7.575	10.000	9.772
	Gaver og blomster	0	1.000	0
	Abonnement ABF	3.525	4.000	3.487
	Bestyrelsesgodtgørelse	12.800	8.000	8.000
	Revision og regnskab	16.094	16.000	15.625
	Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav	2.500	0	0
	Administrationshonorar	38.570	38.000	45.000
	Varmeregnskab	7.142	8.000	6.914
	Diverse øvrige udgifter	5.436	0	0
		<u>94.557</u>	<u>88.000</u>	<u>91.233</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2013/2014</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
<b>8. Vedligeholdelse</b>			
Murer	13.801		0
Tømrer og snedker	0		4.362
Elektriker	6.369		12.579
VVS-sanitet, vandrør mv.	4.958		23.511
Maler	60		1.095
Diverse	10.320		5.233
Drift af vaskeri	0		5.868
Haveanlæg	1.577		3.175
Isolering etageadskillelse	0		40.938
Anden vedligeholdelse	9.905		0
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0
	<u>46.990</u>	<u>100.000</u>	<u>96.761</u>
<b>9. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	157	500	780
	<u>157</u>	<u>500</u>	<u>780</u>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	121.879	121.878	126.515
	<u>121.879</u>	<u>121.878</u>	<u>126.515</u>

## Noter til årsrapporten

### 11. Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2014

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	3.101.710	90.850	27.936	3.220.496
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	-90.850	0	-90.850
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.101.710</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>27.936</u></b>	<b><u>3.129.646</u></b>
Afskrivninger primo	0	0	1.746	1.746
Årets afskrivninger	0	0	0	0
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.746</u></b>	<b><u>1.746</u></b>
Opskrivninger primo	0	0	0	17.681.250
Årets opskrivninger	0	0	0	90.850
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>17.772.100</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>3.101.710</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>26.190</u></b>	<b><u>20.900.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2014 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012, som udgør kr. 20.900.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

Ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som dagsværdi har vi beregnet en afkastprocent på 2,12%.

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

12. Tilgodehavender	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Adlex	0	3.125
MVZ	0	12.750
Kontech	0	9.905
Mellemregning med administrator	543	0
Mellemregning fraflyttere	1.560	0
Malene E. Jendresen - badeværelse	90.850	0
	<u>92.953</u>	<u>25.780</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
<b>13. Likvide beholdninger</b>		
Kasse	10.527	5.234
Danske Bank, driftskonto	<u>153.231</u>	<u>89.920</u>
	<u>163.758</u>	<u>95.154</u>
<b>14. Andelsindskud</b>		
Saldo primo	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
<b>15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Opskrivning primo	17.681.250	0
Årets opskrivning	90.850	17.681.250
Årets nedskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>17.772.100</u>	<u>17.681.250</u>
<b>16. Overført resultat mv.</b>		
Tidligere års resultat	456.493	621.420
Betalte prioritetsafdrag	104.052	100.035
Overført restandel af årets resultat	<u>-192.363</u>	<u>-264.962</u>
	<u>368.182</u>	<u>456.493</u>
<b>17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</b>		
Saldo primo	0	
Årets hensættelse	250.000	0
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>250.000</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

### 18. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, 3,9380% kontant-lån	513.089	510.757	100,0000	510.757
2 Nykredit, 3,9608% kontant-lån	2.090.734	2.084.176	100,0000	2.084.176
	<u>2.603.823</u>	<u>2.594.933</u>		<u>2.594.933</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nykredit, 3,9380% kontant-lån	24.195	22.721	23.600
2 Nykredit, 3,9608% kontant-lån	97.684	81.331	84.600
	<u>121.879</u>	<u>104.052</u>	<u>108.200</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nykredit, 3,9380% kontant-lån	16 år	-	-
2 Nykredit, 3,9608% kontant-lån	17 3/4 år	-	-

### 19. Varmeregnskab

	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Varme indbetalt aconto	26.300	23.800
Køb af varme	-89.989	-82.710
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	237	0
	<u>-63.452</u>	<u>-58.910</u>

### 20. Øvrig gæld

AP   Statsautoriserede Revisorer P/S	18.594	15.625
Forudbetalt boligafgift	0	50
Trappevask	0	12.000
Diverse regninger	0	2.841
	<u>18.594</u>	<u>30.516</u>

## Noter til årsrapporten

### 21. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 2.603.823, er der stillet sikkerhed på kr. 2.888.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2014 på kr. 20.900.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, kr. 150.000 til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Der er udstedt en betalingsgaranti på kr. 107.000 til Kontech A/S.

#### Hæftelsesforhold

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

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekredit i Danske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

## Noter til årsrapporten

### 22. Ref. 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	19	1.385
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		19	1.385
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	281
B6	I alt	19	1.666

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

D1	Stiftelsesår	1994
D2	Ejendommens opførelsesår	1905

#### 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	20.900.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	250.000
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,20%

#### 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

### 22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	503	503
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	46.990	7%
Øvrige omkostninger	397.822	59%
Finansielle poster, netto	121.722	18%
Afdrag	104.052	16%
I alt	<u>670.586</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>96%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-170</u>	<u>-119</u>	<u>117</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.090	12.545
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.260	1.879
K1	Foreslået andelsværdi	13.284	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.632	
K3	Teknisk andelsværdi	14.916	
	Reserver uden for andelsværdi	181	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	297	70	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>0</u>	<u>175</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	<u>297</u>	<u>245</u>	<u>34</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %  
(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse) 87%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>101</u>	<u>72</u>	<u>75</u>