

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Årsrapport for 2013/14

33. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-19
ØVRIGE NOTER	20-29
LIKVIDITETSOVERSIGT	30

Generelle oplysninger**NAVN**

Andelsboligforeningen Omkring Pinse
Sankt Hans Gade 30 - 30 A
2200 København N
Matrikelnummer: Udenbys klædebo kvarter, København 629
CVR-nr. 62 29 25 12

BESTYRELSE

Karin Adriansen (formand)
Kim Sandager
Nadja Munck Von Platen

ADMINISTRATOR

DATEA
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Telefon 45 26 01 02
Telefax 45 26 01 23
E-mail: datea@datea.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge
Telefon 56 65 52 52
Telefax 56 65 94 52
E-mail: koege@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 2/12 2014

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen Omkring Pinse.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2013 - 31. august 2014

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.



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 12. november 2014

Administrator:

DATEA


DATEA
 Lyngby Hovedgade 4
 2800 Kgs. Lyngby
 Tlf. 45 26 01 02
 Fax 45 26 01 23

DATEA

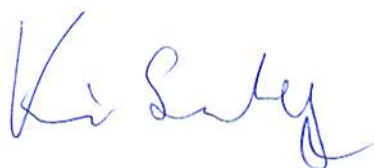
Bestyrelse:

Karin Adriansen

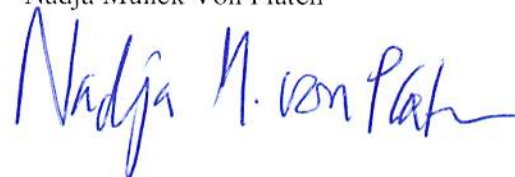
(formand)



Kim Sandager



Nadja Munck Von Platen



Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2013 - 31. august 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2013 - 31. august 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Omkring Pinse er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelsen nr. 1539 af den 16. december 2013, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. § 6, stk. 8, samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte jf. § 5, stk. 11.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v. 5 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men note oplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 anførte nøgletal 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.

Nøgleoplysninger

De i note 26 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab. De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 26 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013/14 kr.</u>	<u>Budget 2013/14 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	338.604	338.604	333.229
Andre indtægter	2	5.346	0	7.554
INDTÆGTER I ALT		<u>343.950</u>	<u>338.604</u>	<u>340.783</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	46.827	46.300	45.708
Forbrugsafgifter	4	68.964	70.500	69.300
Renholdelse	5	0	1.000	0
Vedligeholdelse, løbende	6	9.834	50.000	61.847
Arbejdsweekend	7	0	0	978
Administrationsomkostninger	8	57.540	56.500	55.495
Øvrige foreningsomkostninger	9	5.319	3.500	3.810
Afskrivning inventar m.v.		3.958	4.000	3.958
OMKOSTNINGER I ALT		<u>192.442</u>	<u>231.800</u>	<u>241.096</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>151.508</u>	<u>106.804</u>	<u>99.687</u>
Finansielle indtægter	10	273	0	232
Finansielle omkostninger	11	51.091	45.000	51.877
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>50.818</u>	<u>45.000</u>	<u>51.645</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>100.690</u>	<u>61.804</u>	<u>48.042</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		100.690	61.804	48.042
DISPONERET I ALT		<u>100.690</u>	<u>61.804</u>	<u>48.042</u>

Resultatopgørelse for 2013/14

Note	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	100.690	61.804	48.042
Betalte prioritetsafdrag	-63.826	-63.500	-62.848
Afdragsstøtte	15.795	0	15.710
Indekslån, som afdrages i senere år	-9.834	_____	-14.940
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u>42.825</u>	<u>-1.696</u>	<u>-14.036</u>

Balance pr. 31. august 2014**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys klædebo kvarter, København 629 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 10.600.000)	12	2.221.419	2.221.419
Inventar, driftsmateriel m.v.	13	19.785	23.743
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		2.241.204	2.245.162
ANLÆGSAKTIVER		2.241.204	2.245.162
Varmeregnskab	18	3.490	1.631
Forudbetalte omkostninger	14	14.439	14.602
TILGODEHAVENDER		17.929	16.233
LIKVIDE BEHOLDNINGER	15	168.507	157.187
OMSÆTNINGSAKTIVER		186.436	173.420
AKTIVER		2.427.640	2.418.582

Balance pr. 31. august 2014**- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		49.072	49.072
Overført resultat m.v.		<u>732.345</u>	<u>625.694</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>781.417</u>	<u>674.766</u>
 EGENKAPITAL	 16	 <u>781.417</u>	 <u>674.766</u>
 Prioritetsgæld	 17	 1.568.606	 1.622.597
Internetrejskab	19	0	35.472
Fælleslokalerejskab	20	49.654	28.677
Øvrig gæld	21	<u>27.963</u>	<u>57.070</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>1.646.223</u>	<u>1.743.816</u>
 PASSIVER		 <u>2.427.640</u>	 <u>2.418.582</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	338.604	338.604	333.229
	338.604	338.604	333.229
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	546	0	0
Andre indtægter	4.800	0	7.554
	5.346	0	7.554
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	28.723	27.800	27.023
Forsikringer	18.104	18.500	18.685
	46.827	46.300	45.708
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	32.956	35.000	34.518
Renovation	23.089	23.000	22.004
Elforbrug fællesarealer	12.919	12.500	12.778
	68.964	70.500	69.300
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Anden renholdelse	0	1.000	0
	0	1.000	0

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Realiseret 2013/14</u> kr.	<u>Budget 2013/14 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.
<u>Note 10. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	273	0	232
	<u>273</u>	<u>0</u>	<u>232</u>
<u>Note 11. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	73.481	75.000	75.324
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-22.390	-30.000	-23.447
	<u>51.091</u>	<u>45.000</u>	<u>51.877</u>

Noter til balance pr. 31. august 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 12. Ejendommen, matr. nr. Udenbys klædebo kvarter, København 629</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september	2.221.419	2.221.419
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>2.221.419</u>	<u>2.221.419</u>
Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.		
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. august 2014.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. august 2014.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 10.600.000.		
<u>Note 13. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. september	39.575	52.559
Afgang	0	-12.984
Kostpris pr. 31. august	<u>39.575</u>	<u>39.575</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	15.832	24.858
Årets afskrivning	3.958	3.958
Afgang af afskrivninger	0	-12.984
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august	<u>19.790</u>	<u>15.832</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>19.785</u>	<u>23.743</u>
Forventet levetid, år	10	10
<u>Note 14. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalte omkostninger, administrations honorar september	3.354	3.308
Forudbetalt ejendomsskat	11.085	11.294
	<u>14.439</u>	<u>14.602</u>

Noter til balance pr. 31. august 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 15. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank erhvervs giro 6 15 54 99	164.316	151.436
Kassebeholdning	4.191	5.751
	<u>168.507</u>	<u>157.187</u>
<u>Note 16. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. september	49.072	49.072
Saldo pr. 31. august	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. september	625.694	576.882
Indeksregulering lån	- 9.834 -	14.940
Afdragsstøtte	15.795	15.710
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	100.690	48.042
Saldo pr. 31. august	<u>732.345</u>	<u>625.694</u>
Egenkapital i alt	<u>781.417</u>	<u>674.766</u>

Noter til balance pr. 31. august 2014

<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
kr.	kr.

Note 17. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Nykredit Lånrnr. 4	Nykredit Lånrnr. 5	Nykredit Lånrnr. 6	Nykredit Lånrnr. 7	
	<u>Fuld støtte</u>	<u>Delvis støtte</u>	<u>Fuld støtte</u>	<u>Delvis støtte</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	30	30	30	30	
Renter og bidrag	6.850	28.181	8.459	667	<u>44.157</u>
Betalt afdrag i året	7.243	29.800	8.552	675	<u>46.270</u>
Indeksregulering indekslån	1.534	6.309	1.845	146	<u>9.834</u>
Nominel restgæld	151.064	621.482	181.880	14.346	<u>968.772</u>
Obligationsrestgæld	187.987	771.206	229.220	18.079	<u>1.206.492</u>
Kurs	120	120	120	120	
Kursværdi	224.012	921.591	273.918	21.605	<u>1.441.126</u>
Næste års afdrag	7.281	29.956	8.596	678	<u>46.511</u>

Noter til balance pr. 31. august 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse		
Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 458.100 til Nykredit med fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. august 2014 kr. 497.930. Lånene udløber i år 2044. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.		
<u>Note 18. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	56.770	55.920
Fjernvarmeomkostning	60.260	57.551
	<u>3.490</u>	<u>1.631</u>
Varmeregnskab i alt	<u>3.490</u>	<u>1.631</u>
<u>Note 19. Internetregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	0	-34.977
Indbetalt aconto	0	-4.800
Internetomkostning	0	4.305
Mellemværende internetregnskab	<u>0</u>	<u>35.472</u>
<u>Note 20. Fælleslokaleregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-28.677	-24.992
Indbetalt aconto	-35.525	-31.425
Antenneomkostning	* 14.548	<u>27.740</u>
Mellemværende antenneregnskab	<u>49.654</u>	<u>28.677</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Maler	0	21.250
Varmeanlæg	0	5.334
Fjernvarme	0	2.780
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.900	15.300
Skyldig prioritetsrenter	12.063	12.406
	<u>27.963</u>	<u>57.070</u>

Noter til balance pr. 31. august 2014

<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
kr.	kr.

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 1.503.781 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 17.

Foreningen har pr. 31. august 2014 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.470.000.

Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 1.000.000 pr. forsikringsår og maks. kr. 500.000 pr. skadesbegivenhed for hver forsikret person. Underslæb maks. Kr. 300.000 pr. år.

Øvrige noter pr. 31. august 2014

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Omkring Pinse 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 foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	10	595
Fællesrum	1	93
	11	688

Boligtype ifølge BBR-oplysning	Antal	Areal (kvm)
Boliglejemål	7	645
Fællesrum	1	93
	8	738

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. august:

	2013/14	2012/13
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.407	15.407
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	3.229	3.229

	2013/14	2012/13
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.815	17.815
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	3.733	3.733

Foreslået andelsværdi	12.671	12.671
Reserver uden for andelsværdi	2.184	2.051
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.960	3.093
	17.815	17.815

Øvrige noter pr. 31. august 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>569</u>	<u>560</u>
	<u>2013/14 i pct.</u>	<u>2012/13 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	3	17
Øvrige omkostninger	59	50
Finansielle poster netto	17	15
Afdrag	<u>21</u>	<u>18</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>98</u>	<u>98</u>

Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. august 2014		781.417
Reservation		-1.299.266
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	10.600.000	
Ejendommens værdikonto iflg. årsrapport	<u>2.221.419</u>	8.378.581
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.235.662	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-1.556.971</u>	<u>-321.309</u>
		<u>7.539.423</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>7.539.423</u>	153,64
	49.072	

Øvrige noter pr. 31. august 2014

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3. december 2013) 153,64

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Andelsnr.	Areal pr. andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	76	6.384	980.838
4	35	2.964	455.389
5	41	3.420	525.449
6	76	6.384	980.838
8	63	5.004	768.815
11	42	3.368	517.460
12	77	6.408	984.525
14	77	6.408	984.525
16	77	6.408	984.525
18	29	2.324	357.059
	595	49.072	7.539.423

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 153,64 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 106.000, kr. 318.000, kr. 530.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Øvrige noter pr. 31. august 2014

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.
Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 10.600.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendoms-vurdering	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andels-krone.
	pct.	kr.	kr.	pct.
-530.000	-5%	7.009.423	142,84	-7,03%
-318.000	-3%	7.221.423	147,16	-4,22%
-106.000	-1%	7.433.423	151,48	-1,41%
0	0	7.539.423	153,64	0,00%
106.000	1%	7.645.423	155,80	+1,41%
318.000	3%	7.857.423	160,12	+4,22%
530.000	5%	8.069.423	164,44	+7,03%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 0 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 0, men der er lavet en samlet reservation på kr. 1.299.266 (taget fra andelsnoten).

Øvrige noter pr. 31. august 2014

Note 26. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. august 2014 stk.	Areal oplyst af foreningen m ²
B1	Andelsboliger	10	595
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boligelejemål	1	93
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	11	688

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			
				0

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
	1980
D2	Ejendommens opførelsesår
	1872

	Ja	Nej
Sæt kryds		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Ikke relevant	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Anvendte værdier 31. august 2014 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		10.600.000	15.407
			Andre reserver 31. august 2014	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver		1.299.266	1.888
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			12%
	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X

Forklaring på udregning:**Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	28.217	* 12 /	595	569
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	595	0
H3	Boligindtægter	0	* 12 /	595	0

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	83	81	169

Forklaring på udregning af K1:**Andelsværdi pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)****Forklaring på udregning af K2:****(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)**

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	12.671
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.453
K3	Teknisk andelsværdi	15.125

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år****m² ultimo året i alt (B6)**

		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	47	90	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	47	90	14

Forklaring på udregning:**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100****Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

P1	Friværdi	26%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)**

		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	104	106	107

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2014

		<u>31/8 2014</u> kr.
Disponible beløb:		
Varmeregnskab	3.500	
Forudbetalte omkostninger	14.400	
Likvide beholdninger	<u>168.500</u>	186.400
Diverse gældsposter:		
Fælleslokaleregnskab	49.700	
Øvrig gæld	<u>28.000</u>	<u>77.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2014		<u><u>108.700</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2013		52.100
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	42.800	
Afskrivninger	4.000	
Indekslån, som afdrages i senere år	<u>9.800</u>	<u>56.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2014		<u><u>108.700</u></u>