

**ANDELSBOLIGFORENINGEN RYESGADE
125, 125 A OG 125 B**

CVR nr. 29469857

Årsrapport 2014

Årsrapporten er godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling

København, den / 2015

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

UDKAST

RSM plus

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B.

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. 31. december 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 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 xx. februar 2015

Administrator

Peter Fritzböger

København, den xx. februar 2015

Bestyrelse

Steen Saabye
formand

Peter Graulund

Kenneth Larsen

Christian Søndergaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 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 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

RSM plus

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013 blev revideret af en anden revisor der den 26. juni 2014 udtrykte en konklusion uden modifikationer om dette regnskab.

København, den xx. februar 2015

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer

Lars Østerkryger

statsautoriseret revisor

UDKAST

RSM plus

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B
Ryesgade 125
2100 København Ø

CVR-nr. 29469857
Kommune: København

Bestyrelse

Steen Saabye (formand)
Peter Graulund
Kenneth Larsen
Christian Søndergaard

Administrator

Peter Fritzbøger
Skibsegen 104
3070 Snekkersten
40 31 27 05

Revision

RSM plus P/S
statsautoriserede revisorer
Ellebærgvej 52, 2.
2450 København SV

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B for 2014 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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 (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændret regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år idet andelsboligforeningens ejendom er værdiansat til dagsværdi mod kostpris i tidligere år. Opskrivningen, kr. 42.737.878, er ført som opskrivning af ejendommen og reserve for opskrivning af ejendom under egenkapitalen. Der er ikke andre ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt modtaget rentesikring.

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

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. Reservation til beløb til dækning af eventuel værdiforringelse af foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom 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 foreningens ejendom.

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 m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregning af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominal restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. 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.

RSM plus

Resultatopgørelse 1. januar 2014 - 31. december 2014

	Note	Realiseret 2014 kr.	Budget ej revideret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
Boligafgift		805.570	805.570	805.570
Vaskeriindtægter		13.443	12.500	12.771
Trappevask		39.648	39.648	39.648
Tv-afgift		76.211	73.500	71.893
Indtægter i alt		934.872	931.218	929.882
Ejendomsskat og forsikring	1	167.845	163.000	154.741
Forbrugsafgifter	2	166.002	177.000	168.784
Renholdelse	3	79.278	85.000	81.903
Vedligeholdelse løbende	4	96.933	115.000	110.121
Administrationsomkostninger	5	66.132	48.600	51.293
Øvrige foreningsomkostninger	6	3.008	3.000	2.976
Omkostninger i alt		579.198	591.600	569.818
Resultat før finansielle poster		355.674	339.618	360.064
Finansielle indtægter	7	34.264	34.096	37.179
Finansielle omkostninger	8	56.446	62.600	79.605
Finansielle poster, netto		-22.182	-28.504	-42.426
Resultat før skat		333.492	311.114	317.638
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		333.492	311.114	317.638
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte prioritetsafdrag		186.029	186.000	166.301
Overført restandel af årets resultat		147.463	125.114	151.337
		333.492	311.114	317.638

RSM plus

Balance pr. 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	9	<u>49.500.000</u>	<u>6.698.563</u>
		<u>49.500.000</u>	<u>6.698.563</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>49.500.000</u>	<u>6.698.563</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Varmeregnskab 2014		0	16.645
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>8.867</u>
		<u>0</u>	<u>25.512</u>
Likvide beholdninger	10	<u>885.639</u>	<u>801.801</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>885.639</u>	<u>827.313</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>50.385.639</u></u>	<u><u>7.525.876</u></u>

RSM plus

Balance pr. 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	11		
Andelsindskud		0	0
Reserve for opskrivning af ejendom		42.737.878	0
Overført resultat		-7.352.132	2.214.378
		<u>35.385.746</u>	<u>2.214.378</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.		9.900.000	0
		<u>9.900.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt		<u>45.285.746</u>	<u>2.214.378</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til realkreditinstitutter		5.059.890	5.246.083
Varmeregnskab	13	9.243	5.618
Anden gæld	14	30.760	59.797
Gældsforpligtelser i alt	15	<u>5.099.893</u>	<u>5.311.498</u>
PASSIVER I ALT		<u>50.385.639</u>	<u>7.525.876</u>
Eventualposter mv.	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

RSM plus

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2014 kr.	Budget ej revideret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
Note 1 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	90.630	90.000	85.258
Renovation	49.023	45.000	41.929
Forsikringer	28.192	28.000	27.554
	167.845	163.000	154.741
Note 2 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	81.365	85.000	82.772
El og gas	15.347	23.000	19.837
Tv-afgift	69.290	69.000	66.175
	166.002	177.000	168.784
Note 3 Renholdelse			
Bidrag gårdanlæg	34.158	35.000	34.158
Trappevask	45.120	50.000	47.745
	79.278	85.000	81.903
Note 4 Vedligeholdelse løbende			
Drift af vaskeri	0		25.652
VVS	62.954		57.587
Elektriker	14.824		13.576
Tømrer	0		1.972
Småanskaffelser	1.275		3.582
Overvågning af port	7.815		7.752
Låsesmed	10.065		0
	96.933	115.000	110.121

RSM plus

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2014 kr.	Budget ej revideret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
Note 5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	20.000	20.000	20.000
Beboermøder	2.025	4.000	5.741
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.500	12.500	12.500
Opstilling regnskab, engangshonorar	2.000	0	0
Regnskabsassistance nye lovpligtige nøgletal	2.500	0	0
Vurdering ejendom	17.500	0	0
Gebyrer m.v.	2.042	2.000	1.973
Copydan	7.565	7.600	6.963
Andre omkostninger	0	2.500	4.116
	66.132	48.600	51.293
Note 6 Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontingent	3.008	3.000	2.976
	3.008	3.000	2.976
Note 7 Finansielle indtægter			
Renter, bankindestående	84	100	25
Rentesikring	34.180	33.996	37.154
	34.264	34.096	37.179
Note 8 Finansielle omkostninger			
Renter, bank	0	100	87
Gebyrer m.v.	0	0	28.849
Renter, prioritetslån	0	62.500	0
Realkredit Danmark, Obl.lån, var.rente	45.452	0	29.052
Realkredit Danmark, Obl.lån, var.rente	10.994	0	21.617
	56.446	62.600	79.605

RSM plus

Noter til balancen

	2014 kr.	2013 kr.
Note 9 Ejendommen, matr. nr. 426, udenbys kælderbo		
Kostpris pr. 1. januar	6.698.563	4.702.602
Forbedringer	<u>63.559</u>	<u>1.995.961</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>6.762.122</u>	<u>6.698.563</u>
Årets opskrivninger	<u>42.737.878</u>	<u>0</u>
Opskrivning pr. 31. december	<u>42.737.878</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>49.500.000</u>	<u>6.698.563</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til vurdering af 24. oktober 2014 af Wismann Property Consult A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 24.600.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 0,93 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 0,93 til 1,43 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med -17,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. fordelingstal med kr. 21,48 til kr. 22,45.

	Sats	Reg. værdi	Ny værdi (afrundet)	Reg. pct.
Afkastprocent + 0,5 %	1,43%	-17.300.000	32.200.000	-34,95%
Afkastprocent + 0,25 %	1,18%	-10.500.000	39.000.000	-21,21%
Afkastprocent - anført	0,93%	0	49.500.000	0,00%
Afkastprocent - 0,25 %	0,68%	18.000.000	67.500.000	36,36%

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	2014 kr.	2013 kr.
Note 10 Likvide beholdninger		
Nordea, kontonr. 803-004-621	877.644	793.806
Nordea, kontonr. 0246-218-447	<u>7.995</u>	<u>7.995</u>
	<u>885.639</u>	<u>801.801</u>

RSM plus

Noter til balancen

Note 11 Egenkapital	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital ialt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v. I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v. I alt	Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom I alt		
Saldo 1. januar	0	0	2.214.378 2.214.378	0	0	0	2.214.378
Årets opskrivning		42.737.878	42.737.878			0	42.737.878
Ovf. til reserver imødegåelse værdiforringelse			-9.900.000 -9.900.000	9.900.000		9.900.000	0
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag			186.029 186.029			0	186.029
Rest af årets resultat			147.461 147.461			0	147.461
Saldo pr. 31. december	0	42.737.878	-7.352.132 35.385.746	9.900.000	0	9.900.000	45.285.746

RSM plus

Noter til balancen

Note 12 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Flexlån rente, 0,4572, opr. Kr. 4.800.000, inkonvertibelt. Næste rentetilpasning 01.01.2016.	100,03	25	45.452	154.617	4.104.085	4.104.085	154.297	4.105.316
Flexlån, rente 0,5516, opr. Kr. 1.000.000, inkonvertibelt, næste rentetilpasning 01.04.2015	100,42	19	10.994	31.412	952.298	955.805	32.370	956.298
			56.446	186.029	5.056.383	5.059.890	186.667	5.061.614

Noter til balancen

	2014 kr.	2013 kr.
Note 13 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	187.739	-148.721
Fjernvarmeomkostning	<u>-178.496</u>	<u>154.339</u>
	9.243	5.618
Note 14 Anden gæld		
Skyldig administrationshonorar	10.000	10.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	12.500
Øvrige gældsposter	<u>3.760</u>	<u>37.297</u>
	30.760	59.797

Note 15 Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er t. kr. 4.873 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 12.

Note 16 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 5,2 mio. til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 5,8 mio. kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til balancen**Note 17 Nøgleoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B anvendes boligernes areal som fordelingsnøgle.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

UDKAST

RSM plus

Øvrige noter

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	16	1.957
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage m.v.	1	65
B6	I alt	17	2.022

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her.</i>	Andelshavernes andel i foreningens formue udregnes som direkte proportional med den på overdragelsestidspunktet gældende del af den samlede boligydelse. Andelshavernes boligafgift fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue.			

	ÅR
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end det der er betalt for andelen?		X
E2	<i>Hvis ja, beskrives hvilken hæftelse der er i foreningen</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2014	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6). Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	49.500.000	24.481

Øvrige noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2013	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.900.000	4.896

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent afejdomsværdi	20,0%

	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	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	67.131	x 12	/ 1957	412
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1957	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1957	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012 Kr. pr. m2	2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	195	162	170

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	18.082	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 +B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.153	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.235	K1 plus K2

RSM plus

Øvrige noter

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2012 Kr. pr. m2	2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse	48	54	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt	48	54	48

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89,7%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012 Kr. pr. m2	2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	70	85	95

RSM plus

Øvrige noter

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.570	12.166
Valuarvurdering	25.294	24.481
Anskaffelsessum (kostpris)	3.455	3.344
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.153	2.084
Foreslået andelsværdi	18.081	17.500
Reserver uden for andelsværdi	5.059	4.896
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		412
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm		0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		13%
Øvrige omkostninger		65%
Finansielle poster, netto		-3%
Afdrag		25%
		100%
<hr/>		
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86%

RSM plus

Øvrige noter

Note 18 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		35.385.746
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom bogført værdi	-49.500.000	
Valuarvurdering	<u>49.500.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.059.890	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.061.614</u>	<u>-1.724</u>
		<u>35.384.022</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2014.

Andelsværdi fordeles i forhold til aktuel boligydelse.

Samlet boligydelse	805.570	
Værdi pr. fordelingstal: Værdi pr. kr. boligydelse	35.384.022 /	805.570
		<u>43,92</u>

RSM plus

Øvrige noter

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr.	Boligydelse pr. måned (kr.)	Andelsværdi pr. andel efter vurderingsrapport (kr.)	Andelsværdi pr. 31/12 2013 (kr.)
3	4.829	2.545.314	1.447.011
4	4.829	2.545.314	1.447.011
5	4.829	2.545.314	1.447.011
6	4.829	2.545.314	1.447.011
7	3.736	1.969.205	1.119.493
8	3.736	1.969.205	1.119.493
9	3.736	1.969.205	1.119.493
10	3.736	1.969.205	1.119.493
11	3.736	1.969.205	1.119.493
15	3.554	1.873.275	1.064.957
16	4.099	2.160.538	1.228.266
17	4.099	2.160.538	1.228.266
18	4.099	2.160.538	1.228.266
19	5.642	2.973.837	1.690.626
102	4.239	2.234.331	1.270.217
1213	3.403	1.793.684	1.019.709
	67.131	35.384.022	20.115.814