

Andelsboligforeningen Collingsgade 5
CVR-nr. 57 09 65 19

Årsrapport 2013

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2013	7
Balance pr. 31.12.2013	8
Noter til årsregnskabet	9
Note, nøgleoplysninger	14
Note, værdiansættelse af andele	17

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Collingsgade 5
Collingsgade 5
2100 København Ø

Bestyrelse

Irene Lønne, formand
Rikke Henningsen
Aage Sandhøj

Administrator

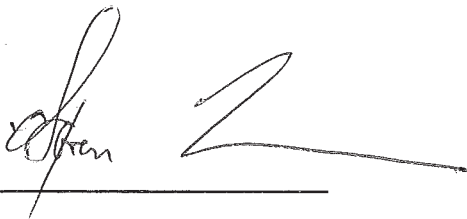
Advokat Kirsten Bindstrup
Wesselsgade 17
2200 København N
Telefon 33 14 84 81

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 16/7/14

Dirigent



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lønne', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Collingsgade 5.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet givet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2013, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2013.

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 30. april 2014

Administrator

Advokat Kirsten Bindstrup

Bestyrelse


Irene Lønne
formand


Rikke Henningsen


Aage Sandhøj

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Collinsgade 5

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Collinsgade 5 for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 30. april 2014

Deloitte

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Annemarie Angel
statsautoriseret revisor



Helle Dideriksen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 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 (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

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.

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

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 af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." 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) optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

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:

Driftsmateriel, inventar mv. 5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele 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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen 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 amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 16 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 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes prgf. 7.1 a.

Resultatopgørelse for 2013

Realiseret 2012 kr.		Note	Realiseret 2013 kr.	Ikke revideret budget 2013 t.kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.
440.511	Boligafgift, medlemmer		440.511	441	441
0	Boligafgiftsstigning fra 01.07.		0	0	22
4.874	Vaskeridrift	1	7.473	6	7
445.385	Indtægter		447.984	447	470
-103.923	Skatter og afgifter	2	-107.208	-111	-115
-10.955	Forsikringer		-11.788	-11	-12
-52.487	Renholdelse og belysning mv.	3	-49.875	-54	-52
-11.644	Vedligeholdelse, løbende	4	-48.485	-50	-50
0	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	0	-25
-71.016	Administration mv.	6	-79.275	-75	-73
-3.063	Afskrivninger	8	-3.883	-3	-4
-253.088	Omkostninger		-300.514	-304	-331
192.297	Resultat før finansielle poster		147.470	143	139
608	Renteindtægter		459	1	1
-186.587	Finansielle omkostninger	7	-138.691	-139	-136
6.318	Årets resultat		9.238	5	4
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til "Overført resultat mv."				
56.203	Betalte prioritetsafdrag		57.449	57	60
-3.063	Regnskabsmæssige afskrivninger		-3.883	-3	-4
-46.822	Overført restandel af årets resultat		-44.328	-49	-52
6.318	Disponeret		9.238	5	4

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr.nr. 142, Østervold Kvarter	8	2.761.272	2.764.335
Særlige installationer	9	13.749	7.270
Anlægsaktiver		<u>2.775.021</u>	<u>2.771.605</u>
Tilgodehavende udlæg, andelshavere		15.000	0
Forsikringstilgodehavende		9.833	0
Varmeregnskab, igangværende	10	39.178	30.905
Periodeafgrænsningsposter		6.509	6.342
Tilgodehavender		<u>70.520</u>	<u>37.247</u>
Likvide beholdninger	11	<u>179.094</u>	<u>238.465</u>
Omsætningsaktiver		<u>249.614</u>	<u>275.712</u>
Aktiver		<u>3.024.635</u>	<u>3.047.317</u>
Andelsindskud		139.080	139.080
Overført resultat mv.		-174.175	-183.413
Egenkapital	12	<u>-35.095</u>	<u>-44.333</u>
Prioritetsgæld	13	2.980.099	3.037.548
Mellemregning, handler		7.500	21.250
Skyldige omkostninger	14	72.131	32.852
Gældsforpligtelser		<u>3.059.730</u>	<u>3.091.650</u>
Passiver		<u>3.024.635</u>	<u>3.047.317</u>
Eventualforpligtelser	15		
Nøgletalsoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til årsregnskabet

Realiseret 2012 kr.		Realiseret 2013 kr.	Ikke revideret budget 2013 t.kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.
1. Vaskeridrift				
12.000	Indbetalt af beboere	12.000	13	12
-4.026	El-afgift, vaskeri	-2.956	-4	-3
-2.201	Reparation og vedligeholdelse	-672	-2	-1
-899	Afskrivning, vaskemaskine	-899	-1	-1
4.874		7.473	6	7
2. Skatter og afgifter				
47.478	Ejendomsskatter	50.799	51	54
21.396	Skorstensfejning og renovation	24.015	24	28
204	Rottebekæmpelse	216	0	0
34.845	Vandafgift	32.178	36	33
103.923		107.208	111	115
3. Renholdelse og belysning mv.				
25.920	Trappevask mv.	25.521	27	27
3.000	Vinduespolering	2.000	3	2
17.625	Gårdanlæg	16.500	17	17
0	Rengøringsartikler	888	1	1
5.942	Elforbrug	4.966	6	5
52.487		49.875	54	52
4. Vedligeholdelse, løbende				
8.265	VVS	12.693		
1.910	Låseservice	0		
0	Reparationer mv., vandskade	17.531		
0	Udbedring af råds-kade	18.261		
1.469	Materialer og småanskaffelser	0		
11.644		48.485	50	50

Noter til årsregnskabet

Realiseret 2012 kr.		Realiseret 2013 kr.	Ikke revideret budget 2013 t.kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
0	Udbedring af fundament	0	0	25
0		0	0	25
6. Administration mv.				
30.000	Administration	31.000	31	32
0	Honorar vedr. energimærke	8.437	0	0
0	Svampeundersøgelse	4.219	0	0
7.500	Advokathonorar, låneomlægning	0	0	0
3.155	Varmeadministration	3.742	5	4
19.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	20	23
1.750	Regnskabsmæssig assistance, rest sidste år	0	0	0
286	Kontorhold, porto og transport	412	1	0
731	Gebyrer bank mv.	789	1	1
334	Møder og generalforsamlinger	0	3	0
596	Beboerfester	0	0	0
2.008	ABF-kontingent	2.029	2	2
5.656	Valuarvurdering	5.156	10	10
0	Diverse	491	2	1
71.016		79.275	75	73
7. Finansielle omkostninger				
147.408	Prioritetsrenter	138.691	139	136
11	Renteudgifter, øvrige	0	0	0
39.168	Låneomkostninger	0	0	0
186.587		138.691	139	136

Noter til årsregnskabet

	2013 kr.	2012 kr.
8. Ejendommen matr.nr. 142, Østervold Kvarter		
Anskaffelsessum, 01.01.	2.743.665	2.743.665
	2.743.665	2.743.665
Dørtelefonanlæg, tilgang i 2009		
Anskaffelsessum	30.625	30.625
Akkumulerede afskrivninger, primo	-9.955	-6.892
Årets afskrivning, 10% p.a., 3. år	-3.063	-3.063
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	-13.018	-9.955
Bogført værdi, dørtelefon, ultimo	17.607	20.670
Bogført værdi ultimo	2.761.272	2.764.335
Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	12.000.000	12.000.000
Heraf grundværdi	2.295.000	2.295.000
9. Særlige installationer		
Vaskemaskine, tilgang i 2011		
Anskaffelsessum	8.993	8.993
Akkumulerede afskrivninger, primo	-1.723	-824
Årets afskrivning, 10% p.a., 3. år	-899	-899
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	-2.622	-1.723
Bogført værdi, vaskemaskine, ultimo	6.371	7.270
Tørretumbler, tilgang i 2013		
Anskaffelsessum	8.198	0
Akkumulerede afskrivninger, primo	0	0
Årets afskrivning, 10% p.a., 3. år	-820	0
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	-820	0
Bogført værdi, tørretumbler, ultimo	7.378	0
Bogført værdi ultimo	13.749	7.270

Noter til årsregnskabet

	2013 kr.	2012 kr.
10. Varmeregnskab, igangværende		
Varmeomkostninger	95.128	86.855
Varmebidrag	-55.950	-55.950
	39.178	30.905

11. Likvide beholdninger

Kassebeholdning, formand	1.832	534
Danske Bank, konto 9481737	177.262	237.931
	179.094	238.465

12. Egenkapital

	Andels- indskud kr.	Overført resultat mv. kr.	I alt kr.
Saldo 01.01.2013	139.080	-183.413	-44.333
Betalte prioritetsafdrag		57.449	57.449
Regnskabsmæssige afskrivninger		-3.883	-3.883
Restandel af årets resultat		-44.328	-44.328
	139.080	-174.175	-35.095

	Hovedstol kr.	Renter kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
13. Prioritetsgæld				
Nykredit, 4% a)	732.000	35.533	686.182	721.547
Nykredit, 4% b)	325.000	15.170	311.825	321.033
Nykredit, 3,5% c)	2.048.000	87.988	1.982.092	2.026.345
	138.691	2.980.099	3.068.925	

	2013 kr.	2012 kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	2.920.299	2.980.148
Kortfristet del (næste års afdrag)	59.800	57.400
	2.980.099	3.037.548

a) Konvertibelt kontantlån. Effektiv rente 4,4656% p.a. Restløbetid 26 1/2 år

b) Konvertibelt kontantlån. Effektiv rente 4,2588% p.a. Restløbetid 27 3/4 år

c) Konvertibelt kontantlån. Effektiv rente 3,8360% p.a. Restløbetid 28 1/2 år

Noter til årsregnskabet

	2013	2012
	kr.	kr.
14. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	19.000
Advokat Kirsten Bindstrup ApS, honorar	0	7.500
Valuaren, honorar valuarvurdering, afsat	5.500	5.500
Skyldig håndværkere	43.094	0
A-skat og AM-bidrag	101	177
Feriepenge	436	675
	72.131	32.852

15. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev, nom. 550.000 kr., med pant i ejendommen matr.nr. 142 Østervold Kvarter.

Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

Note, nøgleoplysninger

16. Nøgletalsoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Collingsgade 5 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

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. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger	12	996
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		996
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	12	996

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår: 1976
D2	Ejendommens opførelsesår: 1892

Note, nøgleoplysninger

16. Nøgletalsoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2013 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.650.000	15.713

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2013 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	150.000	151

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	1

Note, nøgleoplysninger

16. Nøgletalsoplysninger, fortsat

	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 mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	36.709	x 12	/996	442
H2	Erhvervslejeindtægt	0	x 12	/996	0
H3	Boliglejeindtægt	0	x 12	/996	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	-25	6	9

Note, nøgleoplysninger

16. Nøgletalsoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.665	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.821	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.487	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	33	12	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	33	12	49

	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)	-11

Note, nøgleoplysninger

16. Nøgletalsoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	54	56	58

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. andels-m ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.048	12.048
Valuarvurdering	15.713	15.713
Anskaffelsessum (kostpris)	2.772	2.772
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.821	2.821
Foreslået andelsværdi	12.665	12.665
Reserver uden for andelsværdi	151	151

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	442
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter	0
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	0
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	0

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	10
Øvrige omkostninger	51
Finansielle poster, netto	28
Afdrag	12
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	98
---	----

Note, værdiansættelse af andele

17. Beregning af andelskrone og andelenes værdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 7.1 a:

		2013	2012
		kr.	kr.
Egenkapital ifølge årsregnskabet		-35.095	-44.333
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendommens bogførte værdi	-2.761.272		
Valuarvurdering af 25.02.2014 (31.12.2013)	<u>15.650.000</u>	12.888.728	12.735.665
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	2.980.099		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>-3.068.925</u>	<u>-88.826</u>	<u>-130.348</u>
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer		12.764.807	12.560.984
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen		<u>-150.000</u>	<u>0</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital		<u>12.614.807</u>	<u>12.560.984</u>

Note, værdiansættelse af andele

17. Beregning af andelskrone og andelenes værdi, fortsat

Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:

	<u>Reguleret egenkapital</u>	=	<u>12.614.807</u>	<u>12.560.984</u>
	Andelsindskud		139.080	139.080
Værdi pr. andelskrone			<u>90,7018</u>	<u>90,3148</u>
eller				
Værdi pr. andel			<u>1.051.234</u>	<u>1.046.749</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2013 i henhold til vurdering af 25.02.2014 af statsautoriseret ejendomsmægler & Diplom Valuar, Peter Ryaa.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på ca. 2,1%. 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

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

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår væsentlige udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at værdien pr. andelskrone fastsættes til 90,7018, svarende til 1.051.234 kr. pr. andel.

På generalforsamlingen den 19. juni 2013 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 90,3148, svarende til 1.046.749 kr. pr. andel.

Likviditetsoversigt for året 2014

	Ikke revideret budget 2014 t.kr.
Budgetteret resultat for 2014	4
Afskrivninger, tilbageført	4
Prioritetsafdrag	-60
	-52
Indbetalinger	
Forsikringstilgodehavende	15
Tilgodehavende udlæg, andelshavere	10
Udbetalinger	
Mellemregning, handler	-8
Skyldige omkostninger, forskydning	-43
Årets likviditetsforskydning	-78
Likvide midler pr. 31.12.2013	179
Forventede likvide midler pr. 31.12.2014	101

I budgettet er indregnet en månedlig boligafgiftsstigning på 300 kr. pr. andel med virkning fra 01.07.2014.