

**Andelsboligforeningen
Margueritten**

Årsrapport for 2014/15

Administrator:

Sjældani Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 14
Nøgleoplysninger	15 - 17

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Margueritten Ny Carlsberg Vej 16-20 1760 København V
	CVR nr. 30 59 92 25 Matr. nr.: 1352 Udenbys Vester Kvarter Hjemsted: København Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Andelshavere: 29 beboelsesandele
Bestyrelse	Bo Lütken Petersen (formand) Peter Willhelm Hjørnet Erna Guldbøg Jytte Thomsen Peter Wolffbrandt
Administrator	Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV Telefon 33 24 21 11
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Arbejdernes Landsbank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Margueritten.

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. september 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

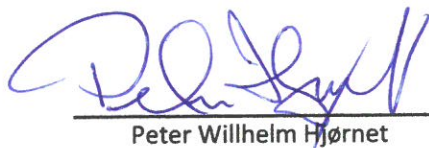
København, den 18. december 2015



Sjeldani Boligadministration

Bestyrelsen:

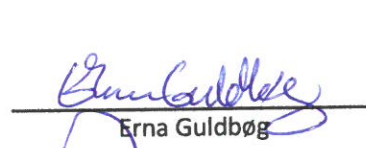
København, den 18. december 2015



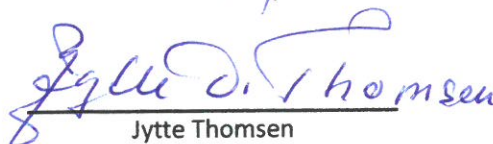
Peter Willhelm Hjørnet



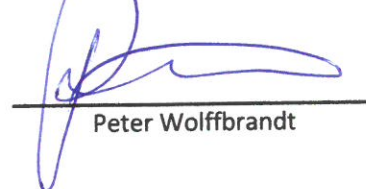
Bo Lütken Petersen
(formand)



Erna Guldbøg



Jytte Thomsen



Peter Wolffbrandt

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt 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 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning

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 resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

København, den 18. december 2015

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren Kristiansen Bünger
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Margueritten 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 er at give de, efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligaftgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

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

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan af Gaihede i 2013

Resultatopgørelse for perioden
1. oktober - 30. september

Note	2014/15 Budget (ej revideret)		2014/15 Regnskab	2013/14 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.116.220	Boligafgift, ekskl. altaner	1.116.222	1.116.222
	10.000	Renter	9.863	2.772
	0	Fællespligtarbejder	0	1.650
	30.000	Vaskeri	31.598	31.428
	0	Øvrige indtægter	0	1.083
	<u>1.156.220</u>	Indtægter i alt	<u>1.157.683</u>	<u>1.153.155</u>
		OMKOSTNINGER:		
	286.000	Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	310.054	292.455
	-70.000	Byfornyelsestilskud	-71.710	-72.319
	107.000	Grundskyld	107.787	101.326
	83.000	Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	85.337	80.332
	45.000	Forsikringer, ABF og Falck	48.259	58.810
	8.000	Elforbrug	6.997	6.877
	50.000	Gårdlaug	50.202	50.202
1	45.000	Vicevært og renholdelse	45.268	42.253
2	30.000	Vaskeri	22.005	66.977
3	50.000	Reparation og vedligeholdelse	68.514	21.324
	46.350	Administrationshonorar	47.394	45.000
	15.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.500	15.500
4	30.000	Andre honorarer	8.316	40.298
	3.000	Kontorhold, porto og gebyrer	3.403	7.982
	23.740	Møde- og foreningsomkostninger	21.157	15.658
	0	Afskrevet altantilgodehavende	11.077	0
	<u>752.590</u>	Omkostninger i alt	<u>779.560</u>	<u>772.675</u>
	<u>403.630</u>	Driftsresultat	<u>378.123</u>	<u>380.480</u>
		Resultatdisponering		
	146.000	Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	207.442	144.022
	0	Reserveret til facaderenovering	3.000.000	0
	<u>257.630</u>	Overført resultat	<u>-2.829.319</u>	<u>236.458</u>
	<u>403.630</u>	Disponeret i alt	<u>378.123</u>	<u>380.480</u>

Balance pr. 30. september

		Aktiver	
<u>Note</u>		2015 kr.	2014 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. oktober	51.000.000	51.000.000
	Ejendommens værdi	51.000.000	51.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2014, kr. 51.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	51.000.000	51.000.000
	 Igangværende byggesag, facaderenovering og vinduesuds. (Budget inkl. moms, kr. 4.385.000) (Heraf er der givet tilsagn om støtte fra kommunen på 1/3)	 585.405	 0
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	3.878	1.979
5	Tilgodehavende vedrørende altaner	206.048	138.158
	Tilgodehavende udlæg vurdering, andel til salg	3.225	0
	Forudbetalte omkostninger	61.689	56.896
	Internetregnskab:		
	Saldo 1. oktober	5.600	
	Afholdte udgifter	31.800	
	Indgået acontobidrag	-31.200	
	Forbindelse vaskeri	-1.200	5.600
	Varmeregnskab 2015/16:		
	Afholdte udgifter	179.116	
	Indgået acontobidrag	-153.084	60.456
	Vandregnskab 2015/16:		
	Afholdte udgifter	77.614	
	Indgået acontobidrag	-49.899	29.725
	Tilgodehavender	333.587	292.814
	Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	68.929	415.299
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	5.015.612	1.001.512
	Foreningskasse	0	12
	Likvide beholdninger	5.084.541	1.416.823
	Omsætningsaktiver i alt	6.003.533	1.709.637
	Aktiver i alt	57.003.533	52.709.637

Balance pr. 30. september

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
6	Egenkapital før reserver	<u>28.091.832</u>	<u>27.945.876</u>
	Reserver		
	Reserve til værdiregulering	14.728.069	16.917.678
	Reserve til facaderenovering	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
	Reserver i alt	<u>17.728.069</u>	<u>16.917.678</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>45.819.901</u>	<u>44.863.554</u>
7	Prioritetsgæld, kursværdi	11.158.160	7.821.413
	Forudbetalt boligafgift m.v.	6.747	8.871
	Afregning vand og varme tidligere år	0	299
	Mellemregning med administrator	3.225	0
	Skyldige omkostninger	<u>15.500</u>	<u>15.500</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.183.632</u>	<u>7.846.083</u>
	Passiver i alt	<u><u>57.003.533</u></u>	<u><u>52.709.637</u></u>
8	Yderligere belåning		
9	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte		
13	Nøgleoplysninger		

Noter

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Rengøring	39.670	38.250
Vinduespolering	5.598	4.003
	<u>45.268</u>	<u>42.253</u>
Note 2 - Vaskeri:		
Elforbrug	8.349	8.863
Fiberby vaskeri	1.200	1.200
Installation af højvandslukker	4.875	0
Nyanskaffelser, køb 2 vaskemaskiner	0	38.750
Reparationer	0	1.110
Serviceabonnement	3.741	12.575
Vandforbrug	3.840	4.479
	<u>22.005</u>	<u>66.977</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, udskiftning af defekt grundvandspumpe	0	11.743
Gelændersving hovedtrappe	1.018	0
Indkøb, diverse materialer	1.962	0
Indkøb, lamper fællesarealer	4.064	0
Kloakservice, TV-inspektion	9.926	0
Låse og nøgler, køb af låsekasse	485	5.407
Maler, vandskade toilet	7.250	0
Varmeanlæg, forbrugskontrol og rep. af radiatorer m.v.	12.283	4.174
VVS, montering af højvandslukkere og vedligehold rør	31.526	0
	<u>68.514</u>	<u>21.324</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
Gaihede, ansøgning om byfornyelse	0	15.000
Kuben Management, energimærkning	1.420	1.415
Københavns Kommune, byggesagsbehandling	0	14.529
ISTA, kontrolmanual	1.221	1.184
Revisor, deltagelse i budgetmøde og til generalforsamling	0	1.875
Sjeldani, oprettelse digital postkasse	0	1.250
Sjeldani, kopiering indkaldelse generalforsamling	225	1.395
Sjeldani, nøgletalsskema	1.030	3.000
Sjeldani, deltagelse generalforsamling	3.750	0
Sjeldani, drift digitalpostkasse	670	650
	<u>8.316</u>	<u>40.298</u>

Noter

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Note 5 - Tilgodehavende vedrørende altaner:		
Saldo 1. oktober	138.158	162.777
Omkostninger, låneomlægning	28.750	0
Kurstab, indfrielse af lån	88.785	0
Prioritetsrenter, altanlån	84.400	104.390
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	53.555	47.514
Opkrævet ved altanhavere	-176.523	-176.523
Afskrevet tilgodehavende fra opføring af altaner	-11.077	0
	<u>206.048</u>	<u>138.158</u>
Tilgodehavende 30. september		kr.
Note 6 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Saldo 1. oktober 2014		<u>174.314</u>
		<u>174.314</u>
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. oktober 2014		<u>42.320.612</u>
		<u>42.320.612</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. oktober 2014		-404.315
Årets kursregulering		<u>758.749</u>
		<u>354.434</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. oktober 2014		-14.144.735
Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån		260.997
Omkostninger, låneomlægning		-98.942
Kurstab, indfrielse af lån		-135.138
Overført resultat		-2.829.319
Regulering af reserve til værdiregulering		<u>2.189.609</u>
		<u>-14.757.528</u>
Egenkapital i alt		<u><u>28.091.832</u></u>

Noter

Note 7 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 30/9 2014	Optaget(+)/ indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 30/9 2015	Kursværdi 30/9 2015
a)	1.273.737	0	67.404	1.206.333	1.341.069
b)	208.201	0	10.342	197.859	216.146
c)	2.353.286	-2.328.841	24.445	0	0
d)	3.581.874	-3.544.666	37.208	0	0
e)	0	7.781.000	92.488	7.688.512	7.302.537
f)	0	2.449.000	29.110	2.419.890	2.298.408
	<u>7.417.098</u>	<u>4.356.493</u>	<u>260.997</u>	<u>11.512.594</u>	<u>11.158.160</u>

- a) NYK - fastforrentet kontantlån med rentestøtte og afdrag, rente 8,2400%, udløber 2026
- b) NYK - fastforrentet kontantlån med rentestøtte og afdrag, rente 7,7612%, udløber 2029
- c) RD - fastforrentet kontantlån vedr. altaner, der betales af altanhaverne, rente 3,8304%, indfriet i året
- d) RD - fastforrentet kontantlån med afdrag, rente 3,8304%, indfriet i året
- e) RD - fastforrentet kontantlån med afdrag, rente 2,2120%, optaget i året, udløber 2047
- f) RD - fastforrentet kontantlån vedr. altaner, der betales af altanhaverne, rente 2,2120%, optaget i året, udløber 2047

Note 8 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 1 indeksslån i ejendommen for oprindeligt kr. 3.154.000. Til lånet ydes der fuld ydelsesstøtte.

Note 9 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanligt pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med bank tinglyst ejerpandebrev stort kr. 3.610.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 51.000.000.

Endvidere er der tinglyst afgiftspandebrev på kr. 128.000. Pantebrevet indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 10 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

		kr.
Note 11 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital før reserver ifølge balancen		28.091.832
- heraf friværdi vedrørende altaner til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	2.298.408	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-2.500.000	-201.592
Egenkapital før reserver og ekskl. altaner, til fordeling		<u>27.890.240</u>
Andelskapital		<u>174.314</u>
Andelskronens værdi	27.890.240 = 174.314	<u>160,00</u>

Andelskronens værdi pr. 30. september 2014, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 160,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2015, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 160,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2015, opgjort i henhold til litra c kan maksimalt fastsættes til 244,49.

*) Flere andelshavere har jf. generalforsamlingsbeslutning etableret altan ved deres bolig. Til finansiering af altanerne har foreningen optaget et lån til dækning af udgiften til altanerne. Andelshavere med altan afvikler og forrenter låneforhøjelsen ved indbetaling af et tillæg til boligafgiften og tillægges samtidig en forholdsmæssig friværdi ved andelsværdiberegningen. Til beregning af altanhavernes friværdi er benyttet valuarvurdering af 7. november 2012, udarbejdet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Jørn Søby, EDC Erhverv Poul Erik Bech, Nørre Voldgade 19, 1358 København K.

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 160,00:

	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Friværdi i altan *)	Andelsværdi 30/9 2014 iht. litra c	Andelsværdi 30/9 2015 iht. litra c
Ny Carlsbergvej					
16, st. tv.	69	5.254,80	0	840.768	840.768
16, st. th.	83	6.116,40	6.383	980.386	985.007
16, 1. tv.	69	5.254,80	14.180	844.681	854.948
16, 1. th.	83	6.378,00	0	1.020.480	1.020.480
16, 2. tv.	69	5.254,80	10.799	843.748	851.567
16, 2. th.	83	6.378,00	12.703	1.023.986	1.033.183
16, 3. tv.	69	5.254,80	10.871	843.768	851.639
16, 3. th.	83	6.378,00	9.936	1.023.222	1.030.416
16, 4. tv.	69	5.254,80	0	840.768	840.768
Transport	677	51.524,40	64.872	8.261.808	8.308.776

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Ny Carlsbergvej	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Friværdi i altan *)	Andelsværdi 30/9 2014 iht. litra c	Andelsværdi 30/9 2015 iht. litra c
Transport	677	51.524,40	64.872	8.261.808	8.308.776
16, 4. th.	83	6.378,00	0	1.020.480	1.020.480
18, st. th.	83	5.254,80	0	840.768	840.768
18, st. tv.	69	6.378,00	0	1.020.480	1.020.480
18, 1. tv.	69	5.254,80	10.799	843.748	851.567
18, 1. th.	83	6.378,00	0	1.020.480	1.020.480
18, 2. tv.	69	5.254,00	14.180	844.553	854.820
18, 2. th.	83	6.378,00	9.936	1.023.222	1.030.416
18, 3. tv.	69	5.254,80	14.107	844.661	854.875
18, 3. th.	83	6.378,00	9.936	1.023.222	1.030.416
18, 4. tv.	69	5.254,80	11.412	843.918	852.180
18, 4. th.	83	6.378,00	9.395	1.023.073	1.029.875
20, st. tv.	84	5.866,20	0	938.592	938.592
20, st. th.	68	5.068,80	0	811.008	811.008
20, 1. tv.	84	6.390,00	9.395	1.024.993	1.031.795
20, 1. th.	68	5.243,40	10.799	841.924	849.743
20, 2. tv.	84	6.390,00	0	1.022.400	1.022.400
20, 2. th.	68	5.243,40	0	838.944	838.944
20, 3.	152	11.633,40	10.799	1.864.324	1.872.143
20, 4. tv.	84	7.170,00	9.395	1.149.793	1.156.595
20, 4. th.	68	5.243,40	16.568	843.516	855.512
Afrunding	0	-0,20	0	-32	-32
	<u>2.280</u>	<u>174.314,00</u>	<u>201.592</u>	<u>27.945.876</u>	<u>28.091.832</u>

Note 12 - Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte:

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter §160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Foreningen har modtaget offentlig støtte i form af 2 indekslån og 2 kontantlån på nominelt i alt kr. 5.976.998 som kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Note 13 - Nøgleoplysninger

		30.09.15		30.09.14 *	30.09.13 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	29	2.280	2.280	2.280
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	29	2.280	2.280	2.280

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige 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> Andelskronen er opgjort ved forlodsfordeling af friværdi vedr. altaner, hvorefter den resterende andelsværdi er fordelt efter indskud. Den ordinære boligafgift er opgjort efter BBR-areal, derudover betaler andelshavere med altan et tillæg, der er opgjort i.f.t. altanens anskaffelsessum.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

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

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.000.000	22.368
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.728.069	7.775

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 13 - Nøgleoplysninger

	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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (ekskl. altaner)	490
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2012/13 kr. pr. m ²	2013/14 kr. pr. m ²	2014/15 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	61	167	166

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	12.321
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.272
K3	Teknisk andelsværdi	14.593

		2012/13 kr. pr. m ²	2013/14 kr. pr. m ²	2014/15 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	9	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	108	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	137	9	30

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78

		2012/13 kr. pr. m ²	2013/14 kr. pr. m ²	2014/15 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år (ekskl. altanlån)	59	63	91

Note 13 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	22.368	22.368
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	3.807	3.807
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.272	2.272
Foreslået andelsværdi	12.321	12.321
Reserver uden for andelsværdi	7.775	7.775
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		490
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		7,0
Renholdelse og gårdlaug		9,8
Skatter, afgifter, vand og el		20,5
Administration m.v.		18,1
Finansielle poster, netto		23,4
Afdrag		21,2
		100,0

