LUNI

Registreret Revisionsanpartsselskab

Farum Hovedgade 44 • 3520 Farum • Telefon 44 34 55 55

ORIGINAL

**Andelsboligforeningen**

**Teglholmsgården**

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

**Årsrapport 2013/2014**

**15. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den 23 / 10 -2014

Dirigent:

**Administrator:**

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsensgade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

**Indholdsfortegnelse**

Foreningsoplysninger ..... Side 1

Bestyrelsens påtegning ..... Side 2

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet ..... Side 3

Anvendt regnskabspraksis ..... Side 4

Resultatopgørelse 1. juli 2013 - 30. juni 2014 ..... Side 5

Balance 30. juni 2014:

Aktiver ..... Side 6

Passiver ..... Side 7

Noter 1 - 18 ..... Side 8 - 13

Note 19 - Beregning af andelskronen ..... Side 13 - 14

Note 20 - Nøgletal ..... Side 14

Note 21 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger ..... Side 15 - 18

## Foreningsoplysninger

**Forening**
Andelsboligforeningen Teglholmsgården
Stubmøllevej 2 - 10
Rubinsteinsvej 2 - 20
Händelsvej 7 - 21
2450 København SV

**Bestyrelse**
Pia Lis Bendtsen (formand)
Heidi Tas
Allan Iken
Sybille Hulgren
Susan Dyberg

**Administrator**
SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

**Revisor**
LUNI Revision ApS
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum

**Bestyrelsens påtegning**

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. -150.693 og en egenkapital på kr. 99.837.073, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.
Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 30. juni 2014, herunder andelskronens værdi, jfr. note 20.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 27. august 2014

**i bestyrelsen:**

Pia Lis Bendtsen
Formand

Heidi Tas

Susan Dyberg

Allan Iken

Sybille Hulgren

## Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Teglholmsgården**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Teglholmsgården for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 22. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**
Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 28. august 2014
LUNI Revision ApS

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, samt bekendtgørelse nr. 1539 §3 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

Boligafgift, lejeindtægt og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2014 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2014 (gæld).

Årets resultat kr. -150.693 foreslås overført til næste år.

### Balancen

Aktiver:

Ejendommene matr.nr. 307 og 319 af Kongens Enghave med 115 boliger (før sammenlægninger) og 3 erhvervslejemål er optaget til den offentlige ejendomsvurdering.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Driftsmidler afskrives over forventet levetid, som er vurderet til 10 år.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:
Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 30.255.928, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2014, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.
Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 29.543.257, jf. note 16.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Skatter afsættes med p.t. 24,50% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmæssige udlejning af såvel bolig- som erhvervslejemål.

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

| | Noter | 2013/14 | 2012/13 |
|---|---|---|---|
| Indtægter: | | | |
| Boligafgift | | 4.081.439 | 4.053.401 |
| Kabelnet | | 107.100 | 149.566 |
| Lejeindtægter | | 683.136 | 669.791 |
| Vaskeri underskud, netto, note 1 | 1 | -45.467 | -11.697 |
| Indmeldelses og ventelistegebyr | | 16.000 | 16.000 |
| Indtægt, fejning og snerydning naboejendom | | 15.600 | 15.600 |
| Andre indtægter | | 0 | 7.464 |
| Indtægter i alt | | 4.857.808 | 4.900.125 |
| Omkostninger: | | | |
| Ejendomsskat og forsikring | 2 | 759.992 | 735.225 |
| Forbrugsafgifter | 3 | 695.660 | 616.999 |
| Renholdelse | 4 | 458.461 | 456.349 |
| Vedligeholdelse, løbende | 5 | 484.820 | 357.526 |
| Vedligeholdelse, genopretning | 6 | 857.488 | 0 |
| Administrationsomkostninger | 7 | 229.773 | 214.069 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 8 | 75.973 | 231.538 |
| Afskrivninger på bolignet, side 6 | | 176.608 | 176.608 |
| Omkostninger i alt | | 3.738.775 | 2.788.314 |
| Resultat før finansielle poster | | **1.119.033** | **2.111.811** |
| Finansielle poster: | | | |
| Finansielle indtægter | 9 | 27.946 | 11.493 |
| Finansielle omkostninger | 10 | -1.297.672 | -1.674.375 |
| Finansielle poster i alt | | -1.269.726 | -1.662.882 |
| Årets resultat før skat og afdrag | | **-150.693** | **448.929** |
| Selskabsskat af årets resultat | 11 | 0 | 0 |
| Selskabsskat tidligere år | | 0 | 52 |
| Årets resultat før afdrag | | **-150.693** | **448.981** |
| Betalte prioritetsafdrag | 16 | 649.075 | 580.218 |
| Overført restandel af årets resultat (likviditet) | | -799.768 | -131.237 |
| Disponeret i alt | | **-150.693** | **448.981** |

## Balance 30. juni 2014

| | Noter | 30/6 2014 | 30/6 2013 |
|---|---|---|---|
| **Aktiver:** | | | |
| **Anlægsaktiver:** | | | |
| Materielle anlægsaktiver: | | | |
| Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København: | | | |
| (kontantværdi 1/10 2012 kr. 128.000.000) | | | |
| Anskaffelsessum inkl. omkostninger | | 25.865.858 | 25.865.858 |
| Tagrenovering 1999-2001 - byfornyelsestilskud | | 383.607 | 383.607 |
| Renovering faldstammer, fortov, kældertrapper 2006/08 | | 2.334.262 | 2.334.262 |
| Renovering af faldstammer, kloak og vaskekælder 2011/12. | | 4.652.849 | 4.652.849 |
| - vedligeholdelsesandel 13/40 af tilgang | | -1.512.176 | -1.512.176 |
| | | 31.724.400 | 31.724.400 |
| Opskrivning til offentlig vurdering | | 96.275.600 | 96.275.600 |
| | 13 | 128.000.000 | 128.000.000 |
| Bolignet 2004/05 | | 181.985 | 358.593 |
| - afskrivninger 10% af kr. 1.766.084 | | -176.608 | -176.608 |
| | | 5.377 | 181.985 |
| Vaskemaskiner 2011/12 | | 367.795 | 413.769 |
| - afskrivninger 10% af kr. 459.743 | | -45.974 | -45.974 |
| | | 321.821 | 367.795 |
| Anlægsaktiver i alt | | **128.327.198** | **128.549.780** |
| **Omsætningsaktiver:** | | | |
| Tilgodehavender: | | | |
| Tilgodehavende hos andelshavere og lejere | | 47.959 | 3.991 |
| Selskabsskat tidligere år | | 4.000 | 2.000 |
| Selskabsskat dette år | 11 | 0 | 2.000 |
| Grundejerforeningens Investeringsfond | 14 | 0 | 0 |
| Forudbetalte omkostninger | | 22.371 | 21.181 |
| Overdragelse mellem andelshavere | | 0 | 6.892 |
| Andre tilgodehavender - cafe | | 12.552 | 18.577 |
| Øvrige tilgodehavende | | 11.969 | 0 |
| Udlæg | | 0 | 8.000 |
| Varmeregnskaber | | 47.806 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 146.657 | 62.641 |
| Likvide beholdninger: | | | |
| Likvide beholdninger | 15 | 2.064.911 | 8.549.592 |
| Likvide beholdninger i alt | | 2.064.911 | 8.549.592 |
| Omsætningsaktiver i alt | | **2.211.568** | **8.612.233** |
| Aktiver i alt | | **130.538.766** | **137.162.013** |

## Balance 30. juni 2014

| | Note | 30/6 2014 | 30/6 2013 |
|---|---|---|---|
| **Passiver:** | | | |
| **Egenkapital:** | | | |
| Andelsindskud: | | | |
| Saldo primo | | 2.394.361 | 2.354.148 |
| Til/afgang | | 0 | 40.213 |
| | | 2.394.361 | 2.394.361 |
| Opskrivning af ejendom: | | | |
| Saldo primo | | 76.339.599 | 76.273.193 |
| Årets op/nedskrivning | | 637.106 | 66.406 |
| | | 76.976.705 | 76.339.599 |
| Kursregulering på prioritetsgæld: | | | |
| Saldo primo | | -2.316.886 | -2.426.188 |
| Årets kursregulering | | 1.604.216 | 109.302 |
| | | -712.670 | -2.316.886 |
| Overført resultat: | | | |
| Saldo primo | | 4.292.437 | 3.157.176 |
| Realiseret kurstab, prioritetsgæld | | -2.261.962 | 0 |
| Salg af lejligheder | | 0 | 686.280 |
| Overført fra resultatopgørelsen | | -150.693 | 448.981 |
| | | 1.879.782 | 4.292.437 |
| Egenkapital til andelsberegning | | 80.538.178 | 80.709.511 |
| Hensættelse til opsat vedligeholdelse, kursregulering af gæld samt fald i ejendomsværdi: | | | |
| Saldo primo | | 19.936.001 | 19.002.407 |
| Årets henlæggelse | | -637.106 | 933.594 |
| | | 19.298.895 | 19.936.001 |
| Egenkapital i alt | | **99.837.073** | **100.645.512** |
| **Langfristet gæld:** | | | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | 16 | 30.255.928 | 34.710.986 |
| Langfristet gæld i alt | | **30.255.928** | **34.710.986** |
| **Kortfristet gæld:** | | | |
| Forudbetalt boligafgift/leje | | 18.168 | 6.135 |
| Skyldige feriepenge | | 48.050 | 23.651 |
| Mellemregning administrator | | 1.509 | 2.518 |
| Skyldig A-skat og Am-bidrag | | 24.738 | 10.348 |
| Skyldige omkostninger | 17 | 269.099 | 37.622 |
| Forudbetalt leje og deposita | | 84.201 | 83.426 |
| Overdragelse mellem andelshavere | | 0 | 1.597.198 |
| Varmeregnskab | | 0 | 44.617 |
| Kortfristet gæld i alt | | **445.765** | **1.805.515** |
| Gæld i alt | | **30.701.693** | **36.516.501** |
| Passiver i alt | | **130.538.766** | **137.162.013** |
| **Eventualforpligtelser** | 18 | | |

## Noter

| | | 2013/14 | 2012/13 |
|---|---|---|---|
| 1. | Vaskeri underskud, netto | | |
| | Indtægter | 85.107 | 71.841 |
| | Service og reparation inkl. ComX | -84.600 | -37.564 |
| | Afskrivning vaskemaskiner | -45.974 | -45.974 |
| | | -45.467 | -11.697 |
| 2. | Ejendomsskat og forsikringer: | | |
| | Ejendomsskatter | 602.201 | 564.714 |
| | Forsikringer og serviceabonnementer | 157.791 | 170.511 |
| | | 759.992 | 735.225 |
| 3. | Forbrugsafgifter: | | |
| | Vandafgift | 348.225 | 300.480 |
| | Renovation | 240.536 | 213.902 |
| | Elforbrug fællesarealer | 102.900 | 98.219 |
| | Ejendommens andel varme/vand | 3.999 | 4.398 |
| | | 695.660 | 616.999 |
| 4. | Renholdelse | | |
| | Vicevært. Løn og feriepenge | 349.185 | 177.323 |
| | Trappevask | 105.050 | 102.075 |
| | Ejendomsservice | 0 | 158.637 |
| | Snebekæmpelse | 3.880 | 14.817 |
| | Rengøringsartikler | 346 | 3.497 |
| | | 458.461 | 456.349 |
| 5. | Vedligeholdelse, løbende | | |
| | Elektriker | 36.868 | 22.392 |
| | Snedker/tømrer | 74.663 | 129.052 |
| | Glarmester | 5.526 | 778 |
| | VVS, blikkenslager | 105.177 | 69.363 |
| | Maler | 7.045 | 7.475 |
| | Låse og nøgler | 13.162 | 18.975 |
| | Port/dørtelefon | 0 | 1.212 |
| | Værktøj/maskiner/hjælpemidler | 30.623 | 13.298 |
| | Varmemålere/radiatorer | 10.281 | 9.537 |
| | Have/gårdanlæg | 74.774 | 25.172 |
| | Fejemaskine | 0 | 60.272 |
| | Indvendig vedligeholdelse, lejemål | 41.000 | 0 |
| | Vedligeholdelse tag | 80.000 | 0 |
| | Kloakservice | 4.048 | 0 |
| | Varmeanlæg | 1.653 | 0 |
| | | 484.820 | 357.526 |

## Noter

| | 2013/14 | 2012/13 |
|---|---|---|
| **6. Vedligeholdelse, genopretning** | | |
| Renovering af asfaltarealer i ejendommens gård | 324.925 | 0 |
| Istandsættelse af kældre | 532.563 | 0 |
| | 857.488 | 0 |
| **7. Administrationsomkostninger** | | |
| Administrationshonorar | 142.500 | 141.500 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 27.500 | 27.500 |
| Varmeregnskab | 1.976 | 1.930 |
| Telefon og telefongodtgørelse | 15.385 | 18.858 |
| Gebyrer, porto og kontorartikler | 22.906 | 15.630 |
| Øvrig administration | 4.506 | 8.651 |
| Assistance ved låneomlægning | 15.000 | 0 |
| | 229.773 | 214.069 |
| **8. Øvrige foreningsomkostninger** | | |
| Bestyrelseshonorar | 60.000 | 60.000 |
| Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v. | 4.996 | 5.222 |
| Canal Digital + Viasat | 0 | 49.783 |
| Fællesum | 0 | 80.483 |
| Arkitektrådgivning | 8.794 | 36.050 |
| Hjemmeside | 1.565 | 0 |
| Repræsentation/gaver | 618 | 0 |
| | 75.973 | 231.538 |
| **9. Finansielle indtægter** | | |
| Danske Bank, foreningskonto | 0 | 4.049 |
| Danske Bank, aftalekonto | 0 | 7.444 |
| Nordea, foreningskonto | 8.722 | 0 |
| Arbejdernes Landsbank, formueflex | 19.224 | 0 |
| | 27.946 | 11.493 |
| **10. Finansielle omkostninger** | | |
| Nordea, omprioriteringskonto | 8 | 0 |
| Prioritetsrenter og bidrag | 1.267.898 | 1.674.375 |
| Omprioriteringsomkostninger | 29.766 | 0 |
| | 1.297.672 | 1.674.375 |

## Noter

11. Skat af årets indkomst

| | | | |
|---|---|---|---|
| Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 5 | | | 683.136 |
| Omkostninger, side 5 inkl. afskrivninger bolignet | | 3.738.775 | |
| Finansiering, side 5 | | 1.269.726 | |
| Realiseret kurstab på prioritetsgæld, side 7 | | 2.261.962 | |
| Vaskeri, side 5 | | 45.467 | |
| Fejning og snerydning for naboejendom | | -15.600 | |
| Skattemæssige afskrivninger, note 12: | | | |
| Centralvarmeanlæg, kedler m.v. | 2.396.139 | | |
| Børneinstitution og bodega 291 m2 | 506.244 | | |
| Afskrivningsgrundlag | 2.902.383 | | |
| Afskrivning 4 % af kr. 2.902.383 ( 15. år - 69 % i alt ) | | 116.095 | |
| Fællesudgifter til fordeling | | 7.416.425 | |
| Andel i fællesudgifter 7.416.425 x 854.469 / 5.043.008 ( 5.029.141 - 16.000 - 15.600 +45.467 ) | | | -1.039.976 |
| Skattepligtig indkomst til fremtidig modregning | | | -356.840 |
| Primo negativ skattepligtig indkomst til fremtidig modregning | | | -144.840 |
| Ultimo negativ skattepligtig indkomst til fremtidig modregning | | | -501.680 |
| Skat 24,50% af kr. 0 | | | 0 |
| A conto betalt | | | 0 |
| Overskydende skat | | | 0 |

12. Skattemæssig afskrivningsgrundlag

| Vurdering 1/1 1999: | Grund | I alt |
|---|---|---|
| Matr.nr. 319 | 5.225.200 | 13.100.000 |
| Matr.nr. 307 | 3.991.100 | 11.000.000 |
| | 9.216.300 | 24.100.000 |

| | |
|---|---|
| Købesum 1/7 1999 | 25.865.858 |
| - grund 9.216.300 x 25.865.858 / 24.100.000 | -9.891.598 |
| Bygninger i alt | 15.974.260 |
| Centralvarmeanlæg, kedler m.v. 15% | -2.396.139 |
| Etageareal ekskl. kælder og loft 7.805 m2 | 13.578.121 |
| Boliger 7.514 m2 | -13.071.877 |
| Børneinstitution og bodega 291 m2 | 506.244 |

## Noter

13. Værdiansættelse, ejendom

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2012 kr. 128.000.000

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure normalt revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering. Vurderingen er dog udskudt til 2017.

Anvendelsen af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelsen af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

14. Grundejernes Investeringsfond

Opgørelse af udvendig vedligeholdelse til G.I. regnskabsskema

| Boligreguleringsloven | | §18 | §18b |
|---|---|---|---|
| Saldo primo efter korrektion af G.I. | | 0 | -333.380 |
| Hensættelser, 589 m2 á kr. 79 - juli - december 2013 | | 23.265 | |
| Hensættelser, 589 m2 á kr. 80 - januar - juni 2014 | | 23.560 | |
| Hensættelser, 589 m2 á kr. 60/73 - juli - december 2013 | | | 18.983 |
| Hensættelser, 589 m2 á kr. 61/73 - januar - juni 2014 | | | 19.177 |
| Afholdt vedligeholdelse: | | | |
| Side 5, note 5 + 6 | 1.342.308 | | |
| Lejernes indvendige vedligeholdelse, note 5 | -41.000 | | |
| | 1.301.308 | | |
| Andel 588/7.720 m2 | | -99.115 | |
| Overførsel til §18b | | 52.290 | -52.290 |
| Saldo ultimo - vedligeholdelsesoverskud | | 0 | -347.510 |

15. Likvide beholdninger

| | | |
|---|---|---|
| Danske Bank, foreningskonto | 0 | 8.549.592 |
| Nordea, foreningskonto | 545.687 | 0 |
| Arbejdernes Landsbank, formueflex | 1.519.224 | 0 |
| | 2.064.911 | 8.549.592 |

**Noter**

16. Prioritetsrenter og -gæld

| | Renter | Afdrag | Kursværdi | Restgæld |
|---|---|---|---|---|
| BRF, kontant, indfriet | | | | |
| 5,7678 %, opr. 653.000 | 15.943 | 7.986 | 0 | 0 |
| delvis rentetilskud | -4.601 | | | |
| BRF, kontantlån, indfriet | | | | |
| 4,6236 % opr. kr. 33.255.000 ..... | 814.667 | 292.347 | 0 | 0 |
| Nordea, kontantlån, rest 29 år 6 mdr. | | | | |
| 3,685837 % opr. kr. 14.946.000 ..... | 311.706 | 139.390 | 15.146.661 | 14.806.609 |
| Nordea, rentetilpasning inkonv. | | | | |
| 1,279358 % opr. kr. 14.946.000..... | | | | |
| rest 29 år 6 mdr. ..... | 130.183 | 209.352 | 15.109.267 | 14.736.648 |
| | 1.267.898 | 649.075 | 30.255.928 | 29.543.257 |

17. Skyldige omkostninger

| | 2013/14 | 2012/13 |
|---|---|---|
| Ista Danmark A/S ..... | 0 | 2.910 |
| For meget opkrævet leje børnehave..... | 171.333 | 0 |
| ATP ..... | 516 | 810 |
| Låsepartner City A/S ..... | 0 | 5.152 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance ..... | 28.750 | 28.750 |
| Murermester Jan Jardrup ..... | 68.500 | 0 |
| | 269.099 | 37.622 |

18. Eventualforpligtelser

Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr. 99.916 for 7 lejemål.
Ejerpantebreve nom. kr. 500.000 med meddelelse til Danske Bank.
Avancebeskatning og genvundne afskrivninger ved salg af sidste lejemål - virksomhedsophør.

Afgivne garantier:
Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne.

19. Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2014

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, handelsværdi samt vedtægternes § 10:

| | |
|---|---|
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser..... | 99.837.073 |
| Reduktion for delvis anvendelse af opskrivning ..... | -19.298.895 |
| | 80.538.178 |

Andelsindskud:

| | |
|---|---|
| Primo andele (7.145 m2 á kr. 335,11) ..... | 2.394.361 |
| I årets løb ..... | 0 |
| I alt andele ( 7.145 m2 á kr. 335,11) ..... | 2.394.361 |

## Noter

19. Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2014 fortsat

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012. Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

| | | |
|---|---|---|
| Værdi pr. indskudt andelskrone: | 80.538.178 / 2.394.361 | 33,64 |

Sidste års andelsværdi til sammenligning:

| | |
|---|---|
| Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen i 2012/13 | 33,71 |

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

| Type areal $m^2$ | Indskud | Antal andele | Andelsværdi pr. type | Andelsværdi i alt pr. type |
|---|---|---|---|---|
| 42 | 14.075 | 1 | 473.423 | 473.423 |
| 45 | 15.080 | 1 | 507.239 | 507.239 |
| 46 | 15.415 | 1 | 518.511 | 518.511 |
| 51 | 17.091 | 1 | 574.871 | 574.871 |
| 52 | 17.426 | 51 | 586.143 | 29.893.273 |
| 53 | 17.761 | 2 | 597.415 | 1.194.829 |
| 60 | 20.107 | 3 | 676.318 | 2.028.955 |
| 67 | 22.452 | 18 | 755.222 | 13.594.000 |
| 82 | 27.479 | 3 | 924.302 | 2.772.905 |
| 89 | 29.825 | 2 | 1.003.206 | 2.006.411 |
| 94 | 31.500 | 1 | 1.059.565 | 1.059.565 |
| 97 | 32.505 | 3 | 1.093.358 | 3.280.074 |
| 98 | 32.841 | 1 | 1.104.653 | 1.104.653 |
| 104 | 34.851 | 16 | 1.172.285 | 18.756.563 |
| 112 | 37.532 | 1 | 1.262.461 | 1.262.461 |
| 134 | 44.905 | 1 | 1.510.444 | 1.510.444 |
| | | 106 | | 80.538.178 |

## Noter

20. Nøgletal

| | Grundlag | Kr. pr. m² andel |
|---|---|---|
| Offentlig ejendomsvurdering | 128.000.000 | 17.915 |
| Anskaffelsessum ( kostpris ) | 31.724.400 | 4.440 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 28.318.792 | 3.963 |
| Foreslået andelsværdi | 80.709.511 | 11.296 |

| | | Kr./m² |
|---|---|---|
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 | 7.145 | 571 |

| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): | | I pct. |
|---|---|---|
| Vedligeholdelsesomkostninger | 1.342.308 | 24 |
| Øvrige omkostninger | 2.396.467 | 42 |
| Finansielle poster, netto | 1.269.726 | 22 |
| Afdrag | 649.075 | 11 |
| | 5.657.576 | 100 |

## Noter

21. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

| | | Antal | BBR Areal |
|---|---|---|---|
| B1 | Andelsboliger | 106 | 7.145 |
| B3 | Boliglejemål | 7 | 369 |
| B4 | Erhvervslejemål | 2 | 291 |
| | I alt | **115** | **7.805** |
| B5 | Øvrige betalende lejemål (kældre og garager) ej i BBR | 24 | 382 |
| B6 | I alt | **139** | **8.187** |

| | Sæt kryds | Areal BBR | Areal anden kilde | Oprindelige indskud | Andet |
|---|---|---|---|---|---|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | | | X | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | | X | | |
| C3 | *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her* | Bruttoetageareal | | | |

| | | År |
|---|---|---|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1999 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1940 |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|---|---|---|---|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen? | | X |
| E2 | Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. | | |

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

## Noter

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 30/6 2014<br>kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med m² ultimo året i alt (B6)<br>kr. pr. m² |
|---|---|---|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 128.000.000 | 15.635 |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 30/6 2014<br>kr. | Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6)<br>kr. pr. m² |
|---|---|---|---|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 19.298.895 | 2.357 |

| | Forklaring på udregning | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100<br>% |
|---|---|---|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 15% |

| | 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 | | X |

# Noter

| | 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-B5) | | | kr. pr. m² |
|---|---|---|---|---|---|
| H1 | Boligafgift | 340.119 | x 12 | / 7.145 | 571 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter (ej BBR m2) | 29.057 | x 12 | / 361 | 1.198 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 18.116 | x 12 | / 369 | 589 |
| H4 | Kælderleje | 4.006 | x 12 | / 124 | 388 |
| H5 | Garageleje | 5.941 | x 12 | / 258 | 276 |

| | Forklaring på udregning | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2011/12 Kr. pr. m² | 2012/13 Kr. pr. m² | 2013/14 Kr. pr. m² |
| J | Årets resultat pr. andels-m² de sidste tre år | -130 | 63 | -21 |

| | | Kr. pr. m² | Forklaring på udregning |
|---|---|---|---|
| K1 | Andelsværdi | 11.272 | Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1) |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 3.987 | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1) |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 15.259 | K1 plus K2 |

| | Forklaring på udregning | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2011/12 Kr. pr. m² | 2012/13 Kr. pr. m² | 2013/14 Kr. pr. m² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 57 | 44 | 59 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 192 | 0 | 105 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 249 | 44 | 164 |

## Noter

| | 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) | 76% |

| | Forklaring på udregning | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2011/12 Kr. pr. $m^2$ | 2012/13 Kr. pr. $m^2$ | 2013/14 Kr. pr. $m^2$ |
| R | Årets afdrag pr. andels-$m^2$ de sidste tre år | 78 | 81 | 91 |