

Andelsboligforeningen Syrenlunden

c/o Ole Wessel, Skovlundgårdsvej 110, 8260 Viby J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Syrenlunden.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

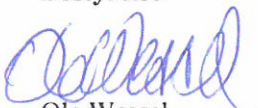
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 9. februar 2015

Bestyrelse

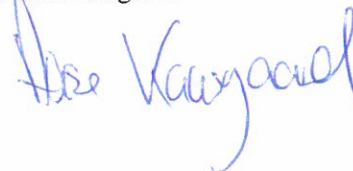

Ole Wessel
Formand


Jytte Nordtorp Bertelsen

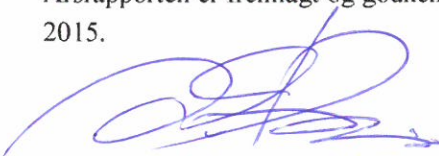
Aase Kaasgaard


Max Jensen


Thomas Abraham
Kasserer



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 17. marts 2015.


Dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syrenlunden

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syrenlunden 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 andelsboligforeningens ledelse 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 baggrund 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Syrenlunden har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 medtaget det af generalforsamlingen den 18. marts 2014 godkendte resultatbudget for 1. januar 2014 - 31. december 2014. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

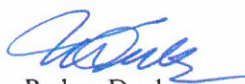
Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Foreningen har i strid med kildeskatteloven ikke foretaget indberetning af udbetalt bestyrelseshonorar.

Aarhus, den 9. februar 2015

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Syrenlunden
c/o Ole Wessel
Skovlundgårdsvej 110
8260 Viby J

CVR-nr.: 29 45 92 23
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelshavere: 32

Ejendommen

Matrikelnr: 38 CG , VIBY BY, VIBY

Bestyrelse

Ole Wessel
Jytte Nordtorp Bertelsen
Aase Kaasgaard
Max Jensen
Thomas Abraham

Revisor

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frichsparken
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj, Aarhus

Bankforbindelser

Danke Bank A/S
Kannikegade
8000 Aarhus C

Nordea Bank A/S
Skt. Clemens Torv 2-6
Aarhus C

Nykredit Bank A/S
Domkirkepladsen 1
8100 Aarhus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 17. marts 2015.

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

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 andelsboligforeningens 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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 værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 19 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
Lejeindtægter	1.256.784	1.256.784	1.240.080
1 Øvrige indtægter	10.000	9.500	285.442
Indtægter i alt	1.266.784	1.266.284	1.525.522
2 Ejendomsskat og forsikringer	-255.885	-244.890	-236.055
3 Forbrugsafgifter	-39.721	-63.600	-58.332
4 Renholdelse	-4.396	-10.000	-8.958
5 Vedligeholdelse, løbende	-79.567	-60.000	-63.638
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-1.154.986
7 Administrationsomkostninger	-26.396	-20.400	-19.280
8 Øvrige foreningsomkostninger	-56.400	-56.500	-53.293
Omkostninger i alt	-462.365	-455.390	-1.594.542
Resultat før finansielle poster	804.419	810.894	-69.020
Finansielle indtægter	1.622	2.000	1.672
9 Finansielle omkostninger	-128.885	-84.822	-98.468
Finansielle poster netto	-127.263	-82.822	-96.796
Årets resultat	677.156	728.072	-165.816
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	352.351	352.352	608.352
Anvendt fra hensat til vedligeholdelse	-79.567	-60.000	-1.218.623
Overført til "Andre reserver"	272.784	292.352	-610.271
Betalte prioritetsafdrag	412.675	412.676	406.783
Låneomkostninger	-44.021	0	0
Overført restandel af årets resultat	35.718	23.044	37.672
Overført til "Overført resultat"	404.372	435.720	444.455
I alt	677.156	728.072	-165.816

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
Ejendom		24.933.203	24.933.203
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
Omsætningsaktiver			
Forbrugsregnskaber		0	19.726
11 Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.900</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>23.626</u>
12 Likvide beholdninger		<u>1.762.286</u>	<u>822.670</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.762.286</u>	<u>846.296</u>
Aktiver i alt		<u>26.695.489</u>	<u>25.779.499</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
13	Andelsindskud	4.064.000	4.064.000
14	Overført resultat	12.334.659	11.930.286
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	16.398.659	15.994.286
15	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.017.024	744.239
	Andre reserver	1.017.024	744.239
	Egenkapital i alt	17.415.683	16.738.525
Gældsforpligtelser			
16	Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	9.191.000	9.008.589
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.191.000	9.008.589
	Mellemregning med andelshavere	3.000	0
	Varmeregnskab	54.953	0
17	Anden gæld	30.853	32.385
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	88.806	32.385
	Gældsforpligtelser i alt	9.279.806	9.040.974
	Passiver i alt	26.695.489	25.779.499
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
19 Nøgleoplysninger			
20 Beregning af andelsværdi			
21 Oplysninger om støtte fra staten			

Noter

	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	10.000	9.500	2.000
Tilskud, fornyelse af Velux vinduer	0	0	256.000
Ejendomsskat, tilbagebetaling	0	0	27.442
	10.000	9.500	285.442
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	219.890	219.890	206.858
Forsikringer	32.462	25.000	25.664
Selvrisiko	3.533	0	3.533
	255.885	244.890	236.055
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	37.543	60.000	55.029
Elforbrug fællesarealer	2.178	3.600	3.303
	39.721	63.600	58.332
4. Renholdelse			
Snerydning	4.396	10.000	8.958
	4.396	10.000	8.958
5. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	57.720	0	19.815
Maler	0	0	1.398
Elektriker	850	0	1.491
Vandmåler	0	0	7.393
Småanskaffelser	185	0	478
Diverse	1.094	60.000	186
Vedligeholdelse løbende	16.872	0	30.244
Ny legeplads (renovering/vedligehold)	1.021	0	2.633
Gennemgang velux vinduer	1.825	0	0
	79.567	60.000	63.638

Noter

	<u>2014</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2013</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering, Velux vinduer	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.154.986</u>
	0	0	1.154.986
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.000	13.000	12.625
Revisorhonorar, rest sidste år	3.875	0	0
Gebyrer m.v.	7.167	5.400	5.470
Kontorartikler	2.354	2.000	1.000
Repræsentation	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>185</u>
	26.396	20.400	19.280
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	10.000	10.000	10.000
ABF kontingent	6.216	6.200	6.152
Kontingenter	28.800	28.800	28.800
Generalforsamling	4.067	3.000	2.657
Aktiviteter for andelshavere	7.317	8.000	5.684
Bidrag til arrangementer	<u>0</u>	<u>500</u>	<u>0</u>
	56.400	56.500	53.293
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	84.822	84.822	98.468
Renter, pengeinstitutter	42	0	0
Låneomkostninger	<u>44.021</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	128.885	84.822	98.468

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum primo	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	 <u>35.000.000</u>	 <u>35.000.000</u>
11. Andre tilgodehavender		
Overdragelse af andele	<u>0</u>	<u>3.900</u>
	<u>0</u>	<u>3.900</u>
12. Likvide beholdninger		
Danske Bank, konto nr. 3617 219 611, driftskonto	446.608	808.281
Nordea Bank, konto nr. 0714 566 423, aftalekonto	14.389	14.389
Nykredit Bank, konto nr. 003 630 824, aftalekonto	750.266	0
Nykredit Bank, konto nr. 0003 646 410, omlægningskonto	<u>551.023</u>	<u>0</u>
	<u>1.762.286</u>	<u>822.670</u>
13. Andelsindskud		
4 stk. á kr. 84.000	336.000	336.000
16 stk. á kr. 122.000	1.952.000	1.952.000
12 stk. á kr. 148.000	<u>1.776.000</u>	<u>1.776.000</u>
	<u>4.064.000</u>	<u>4.064.000</u>
14. Overført resultat		
Overført resultat primo	11.930.287	11.485.831
Årets overførte overskud eller underskud	35.718	37.672
Betalte prioritetsafdrag	412.675	406.783
Låneomkostninger	<u>-44.021</u>	<u>0</u>
	<u>12.334.659</u>	<u>11.930.286</u>

Noter

	31/12 2014	31/12 2013
15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret primo	743.389	1.354.510
Ifølge resultatdisponering	353.202	608.352
Årets anvendelse	-79.567	-1.218.623
	1.017.024	744.239

16. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	Kursværdi		
1. Nykredit, tilpasningslån F1, opr. kr. 3.406.000	0	0	3.118.214
2. Nykredit, tilpasningslån F1, opr. kr. 6.598.000	0	0	5.890.375
3. Nykredit, kontantlån, opr. kr. 9.191.000	9.316.035	9.191.000	0
	9.316.035	9.191.000	9.008.589

1. Tilpasningslån, indfriet.

2. Tilpasningslån, indfriet.

3. Kontant fastforrentetlån, restløbetid 30 år effektiv rente 2,6152%.

17. Anden gæld

Anslået revisor honorar	15.000	15.000
Skyldigt honorar	13.214	13.214
Kabel TV	2.639	4.171
	30.853	32.385

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.191 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2014 udgør 24.933 t.kr.

19. Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2014 Stk.	BBR Areal 31/12 2014 m ²	BBR Areal 31/12 2013 m ²	BBR Areal 31/12 2012 m ²
B1	Andelsboliger	32	2.912	2.912	2.912
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	32	2.912	2.912	2.912

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.000.000	12.019

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.017.024	349

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \times 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	104.732	* 12 /	2.912
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.912
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.912

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	233	-57	233

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpligtelse} - \text{omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	9.045
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.582
K3	Teknisk andelsværdi	11.627

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Feltnr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	22	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	397	0
M3	Vedligeholdelse i alt	24	419	27

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom} - \text{Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} \times 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	63

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

		År 2012	År 2013	År 2014
Felt nr.		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	128	140	142

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.019	12.019
Anskaffelsessum (kostpris)	8.562	8.562
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.582	2.582
Foreslået andelsværdi	9.045	9.045
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	349	349
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		432
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		38
Finansielle poster, netto		13
Afdrag		<u>41</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>0</u>

Noter

20. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	16.398.659
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	35.000.000
Ejendommens kostpris	-24.933.203
	<u>26.465.456</u>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.191.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.316.035
	<u>26.340.421</u>
Afrundings difference	-1
	<u>26.340.420</u>

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.064.000</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>6,48</u>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. marts 2014)	<u>6,41</u>
--	--------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	84.000	336.000	544.438	2.177.751
16	122.000	1.952.000	790.731	12.651.698
12	148.000	1.776.000	959.248	11.510.971
32		<u>4.064.000</u>		<u>26.340.420</u>

21. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget pr. 31/12 2014 kr. 8.406.719 som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen.