

Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**A/B WILLEMOESGADE 50-52**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den / 2014**

**Vedtaget andelskrone**

---

**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Hoved- og nøgletal.....</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-16
Andelskroneberegning.....	17
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2014.....	18

**FORENINGSOPLYSNINGER**

**Foreningen**                   Andelsboligforeningen Willemoesgade 50-52  
Willemoesgade 50-52  
2100 København Ø

CVR-nr.:           26 10 32 74  
Hjemsted:        Københavns Kommune  
Regnskabsår:    1. januar - 31. december

**Bestyrelse**                   Flemming Hedegaard Larsen  
Tine Roar Andersen  
Jens Hørsving

**Administrator**             Advokat Birgitte Markeprand  
Nikolaj Plads 26, 33. sal  
1026 København K

**Revision**                    BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V  
Tlf. 39 15 52 00  
Ledende revisor: Jørgen Lund

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Willemoesgade 50-52.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2014

Administrator:

Advokat Birgitte Markeprand

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Flemming Hedegaard Larsen

\_\_\_\_\_  
Tine Roar Andersen

\_\_\_\_\_  
Jens Hørsving

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Willemoesgade 50-52*

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willemoesgade 50-52 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 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 forenings aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om hoved- og nøgletal**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst hoved- og nøgletal for foreningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i hoved- og nøgletal er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. februar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Morten Kenhof  
Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Willemoesgade 50-52 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	15	1.535,00
Udlejede lejligheder.....	1	79,00
Erhvervslejligheder.....	2	126,00
	<b>18</b>	<b>1.740,00</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		558,00
Nøgletal	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.241	16.092
Anskaffelsessum (kostpris).....	6.021	5.311
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-6.255	
Foreslået andelsværdi.....	10.516	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.149	
		<b>kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		644
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....		496
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> erhverv.....		570
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		2%
Øvrige omkostninger.....		42%
Finansielle poster, netto.....		53%
Afdrag.....		3%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		90%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2009 = index 100).....	116	116	111	105	100
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Andelskrone.....	21,03	20,67	20,56	20,42	19,97
Vedtaget på generalforsamlingen.....		20,67	20,56	20,42	19,97

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Willemoesgade 50-52 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

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 oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse og foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger værdiansættes til dagsværdi svarende til offentlig vurdering. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

#### Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21 er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

#### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 tkr.	(ej revideret) Budget 2013 kr.
Boligafgift.....		989.300	986	980.000
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		39.162	41	45.000
Lejeindtægt, erhverv.....		71.844	54	66.000
Diverse indtægter.....		1.437	1	1.000
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>1.101.743</b>	<b>1.082</b>	<b>1.092.000</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-125.612	-137	-125.000
Forbrugsafgifter.....	2	-84.670	-100	-100.000
Renholdelse.....	3	-48.158	-84	-85.000
Vedligeholdelse.....	4	-18.124	-35	-40.000
Administrationsomkostninger.....	5	-100.240	-129	-90.000
Fugtsikring kælder.....	6	0	-823	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	13	-3.318	-3	-3.500
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>380.122</b>	<b>1.311</b>	<b>443.500</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>721.621</b>	<b>-229</b>	<b>648.500</b>
Finansielle indtægter.....	7	426	2	0
Finansielle omkostninger.....	8	-453.119	-688	-465.000
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-452.693</b>	<b>-686</b>	<b>-465.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>268.928</b>	<b>-915</b>	<b>183.500</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag af lån Realkredit Danmark.....		25.656	25	24.000
Overført resultat.....		243.272	-940	159.500
<b>I ALT.....</b>		<b>268.928</b>	<b>-915</b>	<b>183.500</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Ejendommen, matr. nr. 1553, Udenbys Klædebo.....	9	28.000.000	28.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.000.000</b>	<b>28.000</b>
Restancer, andelshavere og/eller lejere.....		9.073	16
Periodeafgrænsninger.....		0	8
Øvrige tilgodehavender.....		0	1
Forudbetalte omkostninger.....		6.381	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>15.454</b>	<b>25</b>
Likvider.....	10	232.730	3
Likvide beholdninger.....		232.730	3
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>248.184</b>	<b>28</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>28.248.184</b>	<b>28.028</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelskapital.....	11	767.500	768
Overført resultat.....	12	-1.313.967	-1.583
Opskrivningsfond.....	13	18.758.002	18.758
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>18.211.535</b>	<b>17.943</b>
Faldstammer.....	14	105.000	105
Indvendig vedligeholdelse lejere.....	15	49.235	46
Deposita.....		33.048	33
<b>Hensættelse i alt.....</b>		<b>18.398.818</b>	<b>18.127</b>
Prioritetsgæld.....	16	9.779.461	9.805
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.779.461</b>	<b>9.805</b>
Mellemregning administrator.....		974	5
Varmeregnskab.....	17	6.617	28
Antennebidrag.....		43.578	39
Skyldige omkostninger.....	18	18.736	24
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>69.905</b>	<b>96</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.849.366</b>	<b>9.901</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>28.248.184</b>	<b>28.028</b>
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelskroneberegning	22		

## NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat.....	79.245	74	
Ejendomsforsikring.....	37.831	55	
Arbejdsskadeforsikring.....	2.380	2	
Falck.....	6.156	6	
	<b>125.612</b>	<b>137</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>			<b>2</b>
Renovation.....	32.020	28	
Vandafgift.....	45.381	64	
El.....	7.269	8	
	<b>84.670</b>	<b>100</b>	
<b>Renholdelse</b>			<b>3</b>
Viceværtsservice.....	36.016	38	
Gårdlaug ???.....	5.510	21	
Graffiti afrensning.....	6.632	6	
Snerydning.....	0	19	
	<b>48.158</b>	<b>84</b>	
<b>Vedligeholdelse</b>			<b>4</b>
Elektriker.....	975	3	
Maler.....	0	2	
Blikkenslager.....	1.938	4	
Murer.....	0	7	
Varmeanlæg.....	1.375	0	
Låseservice.....	705	0	
Konsulentbistand.....	11.188	0	
Kloak.....	0	18	
Blomster i gården.....	1.943	1	
	<b>18.124</b>	<b>35</b>	

## NOTER

			Note
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administration.....	50.988	51	
Revision .....	15.000	17	
Varmeregnskab.....	9.481	8	
Kontingent Danske Bank.....	0	1	
Bestyrelsens telefontilskud.....	0	5	
Kontorartikler, blomster og gaver.....	160	0	
Generalforsamling og møder.....	1.262	4	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	11.100	0	
Gebyrer m.v.....	6.846	5	
Fællesudgifter.....	0	1	
Øvrige administrationsomkostninger.....	403	2	
Varme.....	0	1	
Advokat.....	5.000	34	
	<b>100.240</b>	<b>129</b>	
<b>Fugtsikring kælder</b>			<b>6</b>
Enterprise.....	0	6	
Bygningsrådgivning/arkitekt.....	0	114	
Fugtsikring kælder.....	0	670	
Advokat.....	0	33	
	<b>0</b>	<b>823</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>7</b>
Bankrenter.....	424	2	
	<b>424</b>	<b>2</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>8</b>
Prioritetsrenter og bidrag.....	453.119	474	
Kurstab og låneomkostninger.....	0	214	
	<b>453.119</b>	<b>688</b>	
<b>Ejendommen, matr. nr. 1553, Udenbys Klædebo</b>			<b>9</b>
Anskaffelsessum.....	5.966.998	5.967	
Tagudskiftning 2003.....	700.000	700	
Vinduesudskiftning/facaderenovering 2005.....	2.400.000	2.400	
Vinduesudskiftning/facaderenovering 2006.....	175.000	175	
Opskrivning til dagsværdi svarende til offentlig vurdering 1/10 2012.....	18.758.002	18.758	
	<b>28.000.000</b>	<b>28.000</b>	

## NOTER

			Note
<b>Likvider</b>			<b>10</b>
Danske Bank 9444-614-3830.....	229.730	0	
Kassebeholdning.....	3.000	3	
	<b>232.730</b>	<b>3</b>	
<b>Andelsindskud</b>			<b>11</b>
465.001 50, kld.....		69.500	
465.002 50, st.....		69.500	
465.003 50, 1.....		69.500	
465.004 50, 2.....		69.500	
465.005 50, 3.....		69.500	
465.006 50, 4.....		69.500	
465.009 52, st.tv.....		39.500	
465.010 52, st. th.....		38.500	
465.012 52, 1. th.....		38.500	
465.013 52, 2. tv.....		39.500	
465.014 52, 2. th.....		38.500	
465.015 52, 3. tv.....		39.500	
465.016 52, 3. th.....		38.500	
465.017 52, 4. tv.....		39.500	
465.018 52, 4. th.....		38.500	
		<b>767.500</b>	
<b>Overført resultat</b>			<b>12</b>
Saldo, primo.....	-1.582.893	-668	
Årets resultat.....	268.926	-915	
	<b>-1.313.967</b>	<b>-1.583</b>	
<b>Opskrivningsfond</b>			<b>13</b>
Saldo, primo.....	18.758.002	0	
Regulering til dagsværdi svarende til offentlig vurdering 1/10 2012.....	0	18.758	
	<b>18.758.002</b>	<b>18.758</b>	
<b>Faldstammer</b>			<b>14</b>
Saldo, primo.....	105.000	0	
Hensat 2007.....	0	25	
Hensat 2008.....	0	40	
Hensat 2009.....	0	40	
	<b>105.000</b>	<b>105</b>	

## NOTER

						Note
<b>Indvendig vedligeholdelse lejere</b>						<b>15</b>
Saldo, primo.....				45.917	43	
Hensat i året.....				3.318	3	
				<b>49.235</b>	<b>46</b>	
 <b>Prioritetsgæld</b>						 <b>16</b>
	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
RKD 4% opr. kr. 1.200.000.....	22,50	25.656	54.994	1.029.461	1.100.284	
RKD 4% opr. kr. 8.750.000.....	26,00	0	398.125	8.750.000	8.750.000	
		<b>25.656</b>	<b>453.119</b>	<b>9.779.461</b>	<b>9.850.284</b>	
 Lån stort oprindelig kr. 1.200.000 er et kontantlån. Lån stort oprindelig kr. 8.750.000 er et obligationslån med afdragsfrihed til 31/12 2019.						
<b>Varmeregnskab</b>						<b>17</b>
A/c indbetalinger 2013/14.....				29.838	30	
Varmeudgifter 2013/14.....				-41.056	-39	
Varmeregnskab 2012/13.....				17.835	37	
				<b>6.617</b>	<b>28</b>	
 <b>Skyldige omkostninger</b>						 <b>18</b>
Skyldige omkostninger.....				241	0	
Afsat revision.....				15.000	15	
Ejendomsservice december.....				3.495	3	
Afsat bestyrelse.....				0	4	
Udlæg bestyrelse.....				0	1	
Gebyr Danske Bank.....				0	1	
				<b>18.736</b>	<b>24</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>19</b>
Ingen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>20</b>
Ejerpantebrev, meddelt Jyske Bank A/S kr. 300.000.						

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

21

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	15	1.535
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	1	79
B4	Erhvervslejemål	2	126
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	<b>I alt</b>	<b>18</b>	<b>1.740</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>		Fordelingsnøglen kendes ikke		

D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1888

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
		Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.000.000	16.092	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.000.000	1.149	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,14%		

## NOTER

## Nøgleoplysninger (fortsat)

21

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift	644
H2	Erhvervslejeindtægter	570
H3	Boliglejeindtægter	496

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	91	-596	175

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	10.516
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.255
K3	Teknisk andelsværdi	16.771

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	-25	-20	-10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	-473	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	-25	-493	-10



## NOTER

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64,82%		
<hr/>				
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-14	-16	-17

## NOTER

## Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

22

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 18.213.298

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen.....	9.241.998
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	28.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **kontantejendomsværdien 1. oktober 2012** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2013.....		18.213.298
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2013.....	28.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>28.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	9.850.284	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>9.779.461</u>	-70.823
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.v. ....		-2.000.000
Foreningens formue pr. 31. december 2013.....		<b>16.142.475</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset med nedenstående andelskrone:

$$\frac{16.142.475}{767.500} = 21,03 \text{ (20,67 - 31/12 2012)}$$

Bestyrelsen forslår, at andelskronen fastsættes til kr. 21,03. (kr. 20,67 - 31/12 2012)

## DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

	(ej revideret)	
	Budget	Regnskab
	2014	2013
	kr.	kr.
Boligafgift.....	990.000	989.300
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	40.000	39.162
Lejeindtægt, erhverv.....	72.000	71.844
Diverse indtægter.....	1.000	1.437
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.103.000</b>	<b>1.101.743</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	-126.000	-125.612
Forbrugsafgifter.....	-85.000	-84.670
Renholdelse.....	-49.000	-48.158
Vedligeholdelse.....	-40.000	-18.124
Administrationsomkostninger.....	-99.000	-100.240
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-3.500	-3.318
Finansielle indtægter.....	500	426
Finansielle omkostninger.....	-450.000	-453.119
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>852.000</b>	<b>832.815</b>
<b>ÅRETS RESULTAT FØR AFDRAG.....</b>	<b>251.000</b>	<b>268.928</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-28.000	-25.656
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG.....</b>	<b>223.000</b>	<b>243.272</b>
<b>LIKVIDITETSBUDET PR. 31/12 2014</b>		
Likviditetsreserve pr. 1/1 2014.....	232.700	
Indbetaling tilgodehavender.....	15.500	
Resultat ifølge driftsbudget.....	251.000	
Betaling kreditorer m.v.....	-69.900	
<b>LIKVIDITETSRESERVE PR. 31/12 2014.....</b>	<b>429.300</b>	