ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2013 - 30. APRIL 2014

ANDELSBOLIGFORENINGEN
LUNDTOFTEGADE

2200 KØBENHAVN N

MATR.NR. 1090 UTTERSLEV, KØBENHAVN

Administrator:
Ejendomsadministrationen 4-B A/S
St. Kongensgade 67 B
1264 København K

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Bestyrelsens årsberetning	1-2
Påtegninger	
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse 1. maj 2013 - 30. april 2014	8
Balance pr. 30. april 2014	9-10
Noter	11-21

J.nr. 933885
la/ja/lma

info

Generelt

Andelsboligforeningen Lundtoftegade matr.nr. 1090 Utterslev, København har til formål at eje og drive ovenfor nævnte ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat udviser et overskud, kr. 207.227, med et budgetteret overskud på t.kr. 296.

Den forventede udvikling i 2014/15

Der er udarbejdet et budget for året, og bestyrelsen forventer et overskud på t.kr. 296.

Det er administrators og bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende resultatopgørelse og balance giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt resultatet, og at vi derfor kan erklære, at alle for os kendte aktiver og forpligtelser er medtaget i balancen.

Bestyrelsen indstiller derfor årsrapporten for 2013/14 til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 29. september 2014

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

I bestyrelsen

Lars Nyberg (formand)

Chalina Petersen

Erik Schiøtt

Bo Thomasen

Mikkel Lund Jensen

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lundtoftegade

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lundtoftegade for regnskabsåret 1. maj 2013- 30. april 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdet efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. 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 for den udførte revision

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 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 med forbehold.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi kan ikke vurdere hensættelsen til fremtidig vedligeholdelse og kursregulering, herunder postens indflydelse på opgørelsen af andelens værdi jf. note 16.

Konklusion med forbehold
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i grundlag for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsens beretning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 29. september 2014
INFO:REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Lars Chr. Aaskov
Statsautoriseret revisor

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende indregning af "reserve til fremtidig vedligeholdelse og kursregulering", således at denne indregnes i en særskilt post under egenkapitalen. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Boligafgift og lejeindtægt
Boligafgift omfatter boligafgift fra foreningens medlemmer. Lejeindtægt omfatter indtægter fra udlejning af foreningens boliger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finasielle omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter af indestående og gæld til pengeinstitutter.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Ejendommen
Ejendommen er indregnet til kostpris med tillæg af afholdte forbedringsomkostninger.

Tilgodehavender
Tilgodehavender er indregnet efter en forsigtig individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendm, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab fordeles lineært over lånenes løbetid.

Gældsforpligtelser i øvrigt
Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER
Nøgleoplysninger
De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Note		Realiseret 2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14	Realiseret 2012/13
	INDTÆGTER			
1	Opkrævede boligafgifter	908.728	908.728	883.388
	Ekstraordinære indtægter (salg af udlejningsbolig)	0	0	598.950
1	Moderniseringsforhøjelse	16.800	16.800	16.800
1	Lejeindtægter	0	0	7.705
1	Kælderleje	5.766	5.766	5.766
	Indtægter fra internet	7.520	0	0
	Vaskeri	13.250	8.000	0
	INDTÆGTER I ALT	952.064	939.294	1.512.609
	OMKOSTNINGER			
2	Afgifter	223.608	227.313	227.582
	Forsikring og kontingenter	34.317	35.565	33.507
3	Renholdelse m.v.	70.425	72.437	169.896
4	Udvendig vedligeholdelse	98.996	60.000	118.602
12	Hensat til indvendig vedligeholdelse	0	0	-24.209
5	Hybridnet	10.467	0	24.062
6	Administrationsomkostninger mv.	141.366	102.512	110.831
	OMKOSTNINGER I ALT	579.179	497.827	660.271
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	372.885	441.467	852.338
7	Renteindtægter	0	1.000	328
8	Renteomkostninger	-165.658	-146.405	-169.695
	RESULTAT FØR SKAT	207.227	296.062	682.971
	Skat af årets resultat	0	0	63.937
	ÅRETS RESULTAT	207.227	296.062	619.034

Note	AKTIVER	30/4 2014	30/4 2013
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
9	Ejendommens anskaffelsespris inkl. forbedringer (Ejendomsvurdering 2013, kr. 17.000.000)	7.390.700	6.850.952
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.390.700	6.850.952
	TILGODEHAVENDER		
	Varmeregnskab 2014/15	29.346	20.913
	Andre tilgodehavender	126.097	8.619
10	Periodeafgrænsningsposter	87.673	92.495
	TILGODEHAVENDER I ALT	243.116	122.027
11	LIKVIDE BEHOLDINGER	417.465	303.170
	OMSÆTNINGSAKTIVER	660.581	425.197
	AKTIVER I ALT	8.051.281	7.276.149

Note	PASSIVER	30/4 2014	30/4 2013
	EGENKAPITAL		
1	Andelsindskud	386.280	386.280
	Overført resultat, primo	-675.992	-1.393.824
	Årets overførsel til andre reserver	0	98.798
	Overført resultat for året	207.227	619.034
		-82.485	-289.712
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	1.683.067	1.683.067
	EGENKAPITAL I ALT	1.600.582	1.393.355
	HENSÆTTELSER		
12	Hensættelse vedrørende indvendig vedligeholdelse	0	0
	HENSÆTTELSER I ALT	0	0
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
13	Prioritetsgæld	5.306.020	5.540.967
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	5.306.020	5.540.967
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	240.000	234.000
	Deposita	975	975
	Mellemværende vedrørende salg af andel	786.754	0
	Skyldig skat	63.937	63.937
14	Anden gæld	53.013	42.915
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	1.144.679	341.827
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	6.450.699	5.882.794
	PASSIVER I ALT	8.051.281	7.276.149

15 Sikkerhedsstillelser
16 Nøgleoplysninger
17 Beregning af andelskronen

1 Opkrævede boligafgifter

Bolig	m2	Boligafgift	Leje	Moderni-sering	Andels-indskud
1	10,00		1.031		
2	10,00		1.031		
113, st. th.	92,20	50.317			21.390
113, st. tv.	92,20	50.317			21.390
113, 1. th.	92,20	50.317			21.390
113, 1. tv.	92,20	50.317			21.390
113, 2. th.	92,20	50.317			21.390
113, 2. tv.	92,20	50.317			21.390
113, 3. th.	92,20	50.317			21.390
113, 3. tv.	92,20	50.317			21.390
113, 4. th.	92,20	50.317			21.390
113, 4. tv.	92,20	50.317			21.390
111, st. tv.	70,80	38.647			16.426
111, st. th.	77,80	42.465			18.050
111, 1. tv.	70,80	38.647			16.426
111, 1. th.	77,80	42.465			18.050
111, 2. tv.	70,80	38.647			16.426
111, 2. th.	77,80	42.465		8.400	18.050
111, 3. tv.	70,80	38.647			16.426
111, 3. th.	77,80	42.465		8.400	18.050
111, 4. tv.	70,80	38.647			16.426
111, 4. th.	77,80	42.465			18.050
33	6,00		705		
34	6,00		3.000		
I ALT	1.697	908.728	5.766	16.800	386.280

2 Afgifter

	2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14
Ejendomsskat	96.208	98.428
Vandafgifter	75.359	22.000
Elektricitet	9.928	66.385
Renovation	42.113	40.500
I ALT	223.608	227.313

3	Renholdelse mv.	2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14
	Vicevært og trappevask	51.075	51.900
	Rengøring	0	10.025
	Gårdlaug	24.057	24.056
	Snerydning	8.800	0
	Grafitti	7.663	7.626
	Indgået kontingent gårdlaug	-21.170	-21.170
	I ALT	70.425	72.437

4	Udvendig vedligeholdelse	2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14
	Diverse vedligeholdelse	0	50.000
	Isenkram	1.195	0
	Vaskeri, leasingafgift	41.555	0
	Elektriker	1.185	0
	Glarmester	3.558	0
	Blikkenslager	11.548	0
	VVS	1.786	0
	Tagreperation	35.875	0
	Varmeanlæg	826	10.000
	Service, andet	1.468	0
	I ALT	98.996	60.000

5	Hybridnet	2013/14
	Hybridnet	56.373
	Indbetalt 2013/14	-45.906
	I ALT	10.467

6	Administrationsomkostninger mv.	2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14
	Administration	54.075	55.512
	Kontrolmanual, EOV	699	0
	Revision	16.000	16.000
	Revisor, skat ved opgørelse af ejendomsavance 2012/13	6.250	0
	Revisor, tidligere år	1.250	0
	Valuar	6.806	10.000
	Varmeregnskab	7.499	7.000
	Porto og gebyrer	2.935	4.000
	Bestyrelsesomkostninger	7.265	10.000
	IT-omkostninger, tv-signaler	29.167	0
	IT-omkostninger, Web-lisencer	9.420	0
	I ALT	141.366	102.512

7	Andre finansielle indtægter	2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14
	Nordea, kto. 5903 917 174, driftskonto	0	1.000
	I ALT	0	1.000

8	Øvrige finansielle omkostninger	2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14
	Realkredit Danmark	183.850	141.632
	Realkredit Danmark, ydelsesstøtte	-42.672	0
	Renteudgifter, bank	9.707	0
	Låneomkostninger	10.000	0
	Årets andel af kurstab ved optagelse af prioritetslån 02/03	2.962	2.962
	Årets andel af kurstab ved optagelse af prioritetslån 05/06	1.811	1.811
	I ALT	165.658	146.405

9	Ejendommen	30/4 2014	30/4 2013
	Lundtoftegade 111 & 113		
	(matr. nr. 1090 Utterslev, København)		
	Saldo pr. 1/5 2013	6.850.952	6.772.895
	Udskiftning altaner	0	78.057
	Etablering af internet	270.463	0
	Nye entre-døre	269.285	0
	I ALT	7.390.700	6.850.952

10	Periodeafgrænsningsposter	30/4 2014	30/4 2013
	Forudbetalt ejendomsskatter	23.550	22.805
	Forudbetalt forsikringer	23.553	24.011
	Forudbetalt vand	23.524	22.129
	Forudbetalt administration	9.019	8.983
	Forudbetalt leasing	898	0
	Forudbetalt Falck	1.612	1.566
	Forudbetalt hybridnet	5.518	13.002
	I ALT	87.673	92.496

11	Likvide beholdninger	30/4 2014	30/4 2013
	Kassebeholdning	331	1.000
	Nordea, kto.nr. 5903 917 174, driftskonto	417.134	302.170
	I ALT	417.465	303.170

12	Hensættelse vedrørende indvendig vedligeholdelse	30/4 2014	30/4 2013
	Lejlighed nr. 26:		
	Saldo 1/5 2013	0	24.209
	Hensat 1/5 - 30/4 ifølge LL § 22,	0	-24.209
	SALDO 30/4 2014	0	0

13	Prioritetsgæld	Restgæld 30/4 2014	Kursværdi 30/4 2014
	5% Realkredit Danmark (12 år)	193.968	197.935
	5% Realkredit Danmark (12 1/2 år)	1.120.106	1.143.356
	5% Realkredit Danmark (26 år 10 mdr.)	518.572	510.548
	FlexGaranti Realkredit Danmark (21 1/3 år)	3.786.263	3.930.519
	Kurstab (se nedestående specifikation)	-72.889	-72.889
	I ALT	5.546.020	5.709.470
	Afdrag til betaling næste regnskabsår	240.000	
	LANGFRISTET PRIORITETSGÆLD I ALT	5.306.020	

	Hovedstol 290.000	Hovedstol 1.645.000	Hovedstol 4.750.000	I alt
Oprindeligt kurstab 1. maj 2013	10.210	57.916	54.340	122.466
Tilgang i året	0	0	0	0
Oprindeligt kurstab pr. 30. april 2014	10.210	57.916	54.340	122.466
Afskrivninger pr. 1. maj 2013	4.767	25.507	14.530	44.804
Afskrivninger i året	444	2.518	1.811	4.773
Afskrivninger ved indfrielse af lån	0	0	0	0
Afskrivninger pr. 30. april 2014	5.211	28.025	16.341	49.577
I ALT	4.999	29.891	37.999	72.889

info

14	Anden gæld	30/4 2014	30/4 2013
	Skyldig A-skat	364	0
	Skyldig Am-bidrag	88	0
	Skyldig administrationshonorar	16.355	1.880
	Skyldig gebyrer mv., administrator	0	1.600
	Skyldige omkostninger i øvrigt	20.206	18.185
	Skyldig salær, vedr. overdragelse	0	6.250
	Afsat revision	16.000	15.000
	I ALT	53.013	42.915

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 2.450.000, i ejendommen er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Realkreditpantebrev, nom. kr. 1.935.000, 4.750.000, 547.000 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 7.390.700 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Ud over den anførte prioritetsgæld er der i ejendommen i alt tinglyst 2 indekslån med fuld ydelsesstøtte på nom. kr. 675.000 og med en restgæld pr. 30. april 2014 på kr. 553.871 (30. april 2013: 569.166)

16 Nøgleoplysninger

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

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30.04.2014		30.04.13	30.04.12
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	20	1.656	1.656	1.578
B2	Erhvervsandele	0			
B3	Boliglejemål	0	0	0	78
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	4	331	331	331
B6	I alt	24	1.987	1.987	1.987

	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		
C3	*Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her*	*Ikke relevant*			

		År
D1	Foreningens stiftelseår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

	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. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-4-14 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.800.000	10.468

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-4-14 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m² (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.683.067	847

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m^2
H1	Boligafgift	75.976	x 12	/1656	551
H2	Erhvervslejeindtægter		x 12	/	0
H3	Boliglejeindtægter	481	x 12	/ 331	17

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2011/12 Kr. pr. m²	2012/13 Kr. pr. m²	2013/14 Kr. pr. m^2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m² de sidste tre år	-28	374	125

		Kr. pr. m^2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.949	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.496	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	11.445	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2011/12 Kr. pr. m^2	2012/13 Kr. pr. m^2	2013/14 Kr. pr. m^2
M1	Vedligeholdelse, løbende	103	72	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	103	72	60

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssigeværdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabs-mæssige værdi)	13

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2011/12 Kr. pr. m²	2012/13 Kr. pr. m²	2013/14 Kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år	141	130	119

17 Bestyrelsens forslag til beregning af andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2b

		30/4 2014
Ejendomsvurdering, valuarrapport af den 21/10 2014	20.800.000	
Bogført værdi jf. note 9	7.390.700	13.409.300
Prioritetsgæld, bogført værdi	5.546.020	
Prioritetsgæld, kursværdi	5.709.470	-163.450
Egenkapital jf. side 10		-82.485
BEREGNINGSGRUNDLAG		13.163.365
Værdi pr. fordelingstal	11.950.581/1.665	7.905,92

Lejlighed nr.	Andels-indskud pr. lejlighed	M2	Andelens værdi 30/4 2013	Fordeling af ændring for 2013/14	Andelens værdi 30/4 2014
113, st. th.	21.390	92,20	706.600	22.326	728.926
113, st. tv.	21.390	92,20	706.600	22.326	728.926
113, 1. th.	21.390	92,20	706.600	22.326	728.926
113, 1. tv.	21.390	92,20	706.600	22.326	728.926
113, 2. th.	21.390	92,20	706.600	22.326	728.926
113, 2. tv.	21.390	92,20	706.600	22.326	728.926
113, 3. th.	21.390	92,20	706.600	22.326	728.926
113, 3. tv.	21.390	92,20	706.600	22.326	728.926
113, 4. th.	21.390	92,20	706.600	22.326	728.926
113, 4. tv.	21.390	92,20	706.600	22.326	728.926
111, st. tv.	16.426	70,80	542.595	17.144	559.739
111, st. th.	18.050	77,80	596.241	18.840	615.081
111, 1. th.	18.050	77,80	596.241	18.840	615.081
111, 1. tv.	16.426	70,80	542.595	17.144	559.739
111, 2. tv.	16.426	70,80	542.595	17.144	559.739
111, 2. th.	18.050	77,80	596.242	18.840	615.081
111, 3. tv.	16.426	70,80	542.595	17.144	559.739
111, 3. th.	18.050	77,80	596.241	18.840	615.081
111, 4. tv.	16.426	70,80	542.595	17.144	559.739
111, 4. th.	18.050	77,80	596.241	18.840	615.081
I ALT	386.280	1.665,00	12.760.177	403.188	13.163.365

Det bemærkes, at opgørelsen af andelens værdi pr. regnskabsskæring 30.04.2014, vil være den værdi, der anvendes i alle handler i regnskabsåret 2014/15.

18 Lønafstemning

Gager og lønninger	13.575
I ALT	13.575
Oplyst SKAT for 2013/14	13.575
DIFFERENCE	0

19 Afstemning, A-skat

Indeholdt i regnskabsåret	4.856
I ALT	4.856
Oplyst SKAT for 2013/14	4.492
Skyldig	364

20 Afstemning, AM- bidrag

Indeholdt i regnskabsåret	1.174
I ALT	1.174
Oplyst SKAT for 2013/14	1.086
Skyldig	88