

Andelsboligforeningen Trianglen
CVR-nr. 27 49 90 15

Årsrapport 2014
(12. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2014	7
Balance pr. 31.12.2014	8
Noter	10
Note, nøgleoplysninger	14
Note, værdiansættelse af andele	19

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Trianglen
Østerbrogade 78-80, Ndr. Frihavsgade 5
2100 København Ø

Bestyrelse

Jesper Olesen, formand
Bodil Bjerk
Søren Bech
Mette Andersen
Mads Rosén

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Trianglen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2014, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01.06.2015

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Bestyrelse

Jesper Olesen
formand

Bodil Bjerk

Søren Bech

Mette Andersen

Mads Rosén

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Trianglen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Trianglen for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for 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 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 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 01.06.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Annemarie Angel
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

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 et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Ejendommen

Foreningens ejendom (grund og bygning) optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstud efter følgende principper:

Driftsmateriel, inventar mv. 5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue 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 provenue ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattepligtige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 16.

Resultatopgørelse for 2014

	Note	Realiseret 2014 kr.	Ikke revideret budget 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
Boligafgift, andelshavere		1.201.068	1.201.000	1.201.068
Lejeindtægter m.m.	1	4.501.143	4.527.000	4.543.192
Andre indtægter		1.000.000	0	6.784
Indtægter		6.702.211	5.728.000	5.751.044
Skatter og afgifter	2	(479.369)	(507.000)	(430.786)
Forsikringer og abonnementer	3	(98.206)	(106.000)	(99.161)
Vedligeholdelse, løbende	4	(249.487)	(220.000)	(203.259)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	(1.850.355)	(2.600.000)	0
Renholdelse	6	(220.427)	(241.000)	(240.020)
Administration	7	(290.273)	(180.000)	(183.637)
Omkostninger		(3.188.117)	(3.854.000)	(1.156.863)
Driftsresultat		3.514.094	1.874.000	4.594.181
Finansielle indtægter	8	11.418	3.000	2.254
Finansielle omkostninger	9	(4.214.191)	(2.263.000)	(2.290.812)
Resultat før skat		(688.679)	(386.000)	2.305.623
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		(688.679)	(386.000)	2.305.623
Forslag til resultatdisponering:				
Betalt prioritetsafdrag		1.075.915	1.048.000	1.023.250
Overført restandel til "Overført resultat mv."		(1.764.594)	(1.434.000)	1.282.373
		(688.679)	(386.000)	2.305.623

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Ejendommen matr. nr. 6149 Udenbys Klædebo	10	<u>59.457.277</u>	<u>59.457.277</u>
Anlægsaktiver		<u>59.457.277</u>	<u>59.457.277</u>
Mellemregning med administrator		5.651	14.419
Varmeregnskab, igangværende	11	102.077	82.098
Forudbetalte omkostninger, forsikring		<u>2.165</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>109.893</u>	<u>96.517</u>
Likvide beholdninger	12	<u>3.980.860</u>	<u>3.729.488</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.090.753</u>	<u>3.826.005</u>
Aktiver		<u>63.548.030</u>	<u>63.283.282</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		1.485.050	1.485.050
Overført resultat mv.		6.558.750	7.247.429
Egenkapital	13	8.043.800	8.732.479
Prioritetsgæld	14	53.936.511	52.921.152
Forudbetalt boligafgift mv.		0	4.777
Deposita og forudbetalt leje		1.471.529	1.534.002
Indvendig vedligeholdelse	15	20.432	11.875
Skyldige omkostninger	16	75.758	78.997
Gældsforpligtelser		55.504.230	54.550.803
Passiver		63.548.030	63.283.282
Eventualforpligtelser	17		
Nøgletalsoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter

	Realiseret 2014 kr.	Ikke revideret budget 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
1. Lejeindtægter m.m.			
Erhvervsleje	4.363.946	4.350.000	4.349.673
Beboelsesleje	68.197	67.000	67.198
Parkering	69.000	60.000	70.000
Omkostninger refunderet via varmeregnskab	0	50.000	56.321
	4.501.143	4.527.000	4.543.192
2. Skatter og afgifter			
Grundskyld til kommunen	272.935	273.000	256.758
Vandforbrug	115.884	120.000	110.526
Renovation mv.	76.333	74.000	45.540
Elforbrug	14.217	40.000	17.962
	479.369	507.000	430.786
3. Forsikringer og abonnementer			
Bygningsforsikring m.m.	82.488	80.000	78.172
Bestyrelsesforsikring	13.143	14.000	13.143
Serviceabonnementer	2.575	12.000	7.846
	98.206	106.000	99.161
4. Vedligeholdelse, løbende			
Centralvarmeanlæg	3.253		8.440
Murer	11.203		6.250
VVS, i øvrigt	63.855		22.140
Elektriker	0		5.031
Låseservice	7.213		6.744
Maler	4.100		7.750
Snedker/tømrer	3.375		4.546
Forsikringserstatning	0		0
Kloakarbejde	0		0
Kloakker og faldstammer	49.263		89.875
Fællesarealer, gård	2.946		18.850
Isenkram/værktøj	1.230		7.145
Større vedligeholdelses arbejder	0		0
Diverse	103.049		26.488
	249.487	220.000	203.259

Noter

	Realiseret 2014 kr.	Ikke revideret budget 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Kloakarbejde	562.875		0
Bagtrapper	538.511		0
Facadeisolering	748.969		0
	1.850.355	2.600.000	0
6. Renholdelse			
Snerydning	5.985	25.000	21.044
Renholdelse af fortove, vejvedligeholdelse	71.222	71.000	70.726
Rengøringartikler	2.460	0	0
EjendomsPasning	140.760	145.000	148.250
	220.427	241.000	240.020
7. Administration			
Administrationshonorar	65.671	65.000	64.818
Advokatomkostninger ved låneomlægning	25.000	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	35.000	33.500
Regulering vedr. revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år	4.313	0	16.188
Teknisk rådgivning	39.688	0	23.094
Advokatomkostninger vedrørende erhvervsudlejning	48.813	25.000	(4.936)
Kontorhold, bestyrelsen	7.000	7.000	7.000
Telefongodtgørelse	11.500	11.000	11.500
Mødeomkostninger inkl. gaver	8.528	6.000	6.759
Varmeregnskab	21.096	21.000	20.784
Valuarvurdering	9.750	0	0
Diverse udgifter	13.914	10.000	4.930
	290.273	180.000	183.637
8. Finansielle indtægter			
Nordea Bank A/S, driftskonto	11.418		2.254
	11.418	3.000	2.254
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter, jf. note 14	2.125.873	2.263.000	2.290.812
Låneomkostninger inkl. kurstab ved omprioritering	2.088.318	0	0
	4.214.191	2.263.000	2.290.812

Noter

	2014	2013
	kr.	kr.
15. Indvendig vedligeholdelse		
Saldo pr. 01.01.2014	11.875	5.648
Opkrævet i året	8.557	8.557
Anvendt i året	0	(2.330)
	20.432	11.875
16. Skyldige omkostninger		
Advokat	13.375	13.375
Vedligeholdelse	27.383	17.356
Ejendomsservice	0	14.766
Revision	35.000	33.500
	75.758	78.997

17. Eventualforpligtelser

Der påhviler foreningen vedligeholdelsesforpligtelser overfor de udlejede lejligheder i henhold til lejelovgivningen.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nordea Bank er tinglyst ejerpantebrev på nom. 1 mio.kr.

Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning.

Note, nøgleoplysninger

18. Nøgletalsoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgletalsoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgletalsoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	22	4.103
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		4.103
B3	Boliglejemål	1	199
B4	Erhvervslejemål	7	2.616
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	30	6.918

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår:	2003
D2	Ejendommens opførelsesår:	1883

Note, nøgleoplysninger

18. Nøgletalsoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	162.346.543	23.467

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2014 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	0

Note, nøgleoplysninger

18. Nøgletalsoplysninger, fortsat

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 tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels- m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	100.089	x 12	/4.103	293
H2	Erhvervslejeindtægt	219.014	x 12	/4.103	641
H3	Boliglejeindtægt	6.393	x 12	/4.103	19

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	(874)	562	(168)

Note, nøgleoplysninger

18. Nøgetalsoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	26.704	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.531	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	39.235	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	3	29	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	69	0	267
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	72	29	304

	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)	7

Note, nøgleoplysninger

18. Nøgletalsoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	258	249	262

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. andels-m ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering inkl. regulering for individuelle altaner	34.206	20.287
Valuarvurdering inkl. regulering for individuelle altaner	39.568	23.467
Anskaffelsessum (kostpris)	14.491	8.595
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.531	7.432
Foreslået andelsværdi	26.704	15.838
Reserver uden for andelsværdi	0	0

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	293
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelskvadratmeter	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	343
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	1.668

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	25
Øvrige omkostninger	13
Finansielle poster, netto	50
Afdrag	13
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	21
---	----

Note, værdiansættelse af andele

19. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 16:

	2014
	kr.
Beregning efter litra b, handelsværdi	
Egenkapital ifølge årsregnskabet	8.043.800
Regulering af ejendommens værdi:	
Ejendommens bogførte værdi	(59.457.277)
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering	165.000.000
Individuelle forbedringer, altaner, kostpris	(2.653.457)
	<u>102.889.266</u>
Regulering af prioritetsgæld:	
Prioritetsgæld, bogført restgæld	53.936.511
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	(55.301.596)
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer	<u>109.567.981</u>
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen	<u>0</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	<u>109.567.981</u>
Andelskronen er beregnet således:	
<u>Reguleret egenkapital</u>	= <u>109.567.981</u>
Andelskapital	1.485.050
Værdi pr. andelskrone	<u>73,78</u>

Note, værdiansættelse af andele

19. Beregning af andelsværdi, fortsat

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	8.043.800	8.732.479
Regulering af ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(59.457.277)	
Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering pr. 01.10.2014	143.000.000	
Individuelle forbedringer, altaner, kostpris	<u>(2.653.457)</u>	80.889.266
Regulering af prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	53.936.511	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(55.301.596)</u>	(1.094.927)
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer	87.567.981	88.526.818
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen	<u>0</u>	<u>0</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	<u>87.567.981</u>	<u>88.526.818</u>
Andelskronen er beregnet således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>87.567.981</u>	<u>88.526.818</u>
Andelskapital	1.485.050	1.485.050
Værdi pr. andelskrone	<u>58,97</u>	<u>59,61</u>

Note, værdiansættelse af andele

19. Beregning af andelsværdi, fortsat

Det må antages at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

Ved brug af den offentlige vurdering, udgør den maksimale andelskroneværdi, før eventuelle reservationer, 58,97 hvilket svarer til 20.638 kr. pr. m².

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Ved brug af valuarvurdering, udgør den maksimale andelskroneværdi, før eventuelle reservationer, 73,78 hvilket svarer til 25.823 kr. pr. m².

Baseret på den samlede værdi på 165.000.000 kr. kan den af valuaren opgjorte afkastprocent beregnes til 3,12 %.

Et ændret afkastkrav vil medføre følgende ændringer i værdien af ejendommen:

Afkastkrav på (+0,5%) reducerer handelsværdien med 23.066.298 kr. til en handelsværdi på 141.933.702 kr.

Afkastkrav på (-0,5%) øger handelsværdien med 31.106.870 kr. til en handelsværdi på 196.106.870 kr.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 73,78 svarende til 25.823 kr. pr. m².

På foreningens ordinære generalforsamling 23. april 2014 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 59,61 svarende til 20.864 kr. pr. m².