Deloitte.

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Telefon: 36 10 20 30
Telefax: 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Andelsboligforeningen Trianglen
CVR-nr. 27 49 90 15

Årsrapport 2013
(11. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2013	7
Balance pr. 31.12.2013	8
Noter	10
Note, nøgleoplysninger	14
Note, værdiansættelse af andele	19

Foreningsoplysninger

Forening

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

Bestyrelse

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

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Gjødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 23/4-14

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Trianglen.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet givet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2013, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2013.

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 13. marts 2014

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Gjødesen

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. - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 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. 31.12.2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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 13. marts 2014

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 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 anskaffelsestidspunket, 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 foretagen 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. 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.

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

Resultatopgørelse for 2013

	Note	Realiseret 2013 kr.	Ikke revideret budget 2013 kr.	Realiseret 2012 kr.
Boligafgift, andelshavere		1.201.068	1.201.000	1.501.044
Lejeindtægter m.m.	1	4.543.192	4.464.000	4.411.989
Andre indtægter		6.784	0	0
Indtægter		**5.751.044**	**5.665.000**	**5.913.033**
Skatter og afgifter	2	(430.786)	(459.000)	(436.251)
Forsikringer og abonnementer	3	(99.161)	(106.000)	(94.783)
Vedligeholdelse, løbende	4	(203.259)	(250.000)	(18.204)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	(1.100.000)	(475.144)
Renholdelse	6	(240.020)	(231.000)	(212.803)
Administration	7	(183.637)	(191.000)	(194.585)
Omkostninger		**(1.156.863)**	**(2.337.000)**	**(1.431.770)**
Driftsresultat		**4.594.181**	**3.328.000**	**4.481.263**
Finansielle indtægter	8	2.254	10.000	7.990
Finansielle omkostninger	9	(2.290.812)	(2.291.000)	(8.075.262)
Resultat før skat		**2.305.623**	**1.047.000**	**(3.586.009)**
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		**2.305.623**	**1.047.000**	**(3.586.009)**
Forslag til resultatdisponering:				
Betalt prioritetsafdrag		1.023.250	1.023.250	1.056.685
Overført restandel til "Overført resultat mv."		1.282.373	23.750	(4.642.694)
		2.305.623	**1.047.000**	**(3.586.009)**

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Ejendommen matr. nr. 6149 Udenbys Klædebo	10	59.457.277	59.457.277
Anlægsaktiver		**59.457.277**	**59.457.277**
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	19
Mellemregning med administrator		14.419	10.672
Varmeregnskab, igangværende	11	82.098	23.444
Forudbetalte omkostninger, forsikring		0	130.714
Tilgodehavender		**96.517**	**164.849**
Likvide beholdninger	12	**3.729.488**	**2.307.362**
Omsætningsaktiver		**3.826.005**	**2.472.211**
Aktiver		**63.283.282**	**61.929.488**

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Andelsindskud		1.485.050	1.485.050
Overført resultat mv.		7.247.429	4.941.806
Egenkapital	13	**8.732.479**	**6.426.856**
Prioritetsgæld	14	52.921.152	53.944.402
Forudbetalt boligafgift mv.		4.777	0
Deposita og forudbetalt leje		1.534.002	1.505.407
Indvendig vedligeholdelse	15	11.875	5.648
Skyldige omkostninger	16	78.997	47.175
Gældsforpligtelser		**54.550.803**	**55.502.632**
Passiver		**63.283.282**	**61.929.488**
Eventualforpligtelser	17		
Nøgletalsoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter

	Realiseret 2013 kr.	Ikke revideret budget 2013 kr.	Realiseret 2012 kr.
1. Lejeindtægter m.m.			
Erhvervsleje	4.349.673	4.275.000	4.212.629
Beboelsesleje	67.198	67.000	66.727
Parkering	70.000	72.000	74.000
Rykkergebyr	0	0	300
Omkostninger refunderet via varmeregnskab	56.321	50.000	58.333
	4.543.192	**4.464.000**	**4.411.989**
2. Skatter og afgifter			
Grundskyld til kommunen	256.758	257.000	239.962
Vandforbrug	110.526	115.000	119.934
Renovation mv.	45.540	47.000	40.311
Elforbrug	17.962	40.000	36.044
	430.786	**459.000**	**436.251**
3. Forsikringer og abonnementer			
Bygningsforsikring m.m.	78.172	80.000	65.153
Bestyrelsesforsikring	13.143	14.000	13.000
Serviceabonnementer	7.846	12.000	16.630
	99.161	**106.000**	**94.783**
4. Vedligeholdelse, løbende			
Centralvarmeanlæg	8.440		5.037
Murer	6.250		37.050
VVS, i øvrigt	22.140		5.449
Elektriker	5.031		15.341
Låseservice	6.744		869
Maler	7.750		0
Snedker/tømrer	4.546		0
Forsikringserstatning	0		(113.846)
Kloakker og faldstammer	89.875		15.925
Fællesarealer, gård	18.850		7.172
Tømrer/snedker	0		21.539
Isenkram/værktøj	7.145		8.240
Diverse	26.488		15.428
	203.259	**250.000**	**18.204**

Noter

	Realiseret 2013 kr.	Ikke revideret budget 2013 kr.	Realiseret 2012 kr.
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Facaderenovering	0		472.076
Gårdrenovering, igangværende	0		3.068
	0	**1.100.000**	**475.144**
6. Renholdelse			
Snerydning	21.044	25.000	13.000
Renholdelse af fortove, vejvedligeholdelse	70.726	71.000	69.203
Ejendomspasning	148.250	135.000	130.600
	240.020	**231.000**	**212.803**
7. Administration			
Administrationshonorar	64.818	65.000	64.187
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.500	30.000	29.000
Regulering vedr. revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år	16.188	0	(4.625)
Teknisk rådgivning	23.094	0	0
Omkostninger retssag, lejeforhøjelser erhverv	(4.936)	40.000	56.941
Kontorhold, bestyrelsen	7.000	7.000	7.000
Telefongodtgørelse	11.500	11.500	11.500
Mødeomkostninger inkl. gaver	6.759	7.000	5.935
Varmeregnskab	20.784	21.000	19.794
Diverse udgifter	4.930	9.500	4.853
	183.637	**191.000**	**194.585**
8. Finansielle indtægter			
Nordea Bank A/S, driftskonto	2.254		4.306
Spar Nord Bank A/S	0		3.684
	2.254	**10.000**	**7.990**
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter, jf. note 14	2.290.812	2.291.000	2.442.188
Offentlig rentestøtte, Økonomistyrelsen	0	0	(2.719)
Låneomkostninger inkl. kurstab ved omprioritering	0	0	5.635.793
	2.290.812	**2.291.000**	**8.075.262**

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
10. Ejendommen matr. nr. 6149 Udenbys Klædebo		
Anskaffelsessum primo	59.457.277	59.457.277
	59.457.277	59.457.277
Seneste offentlige ejendomsvurdering 01.10.2012	143.000.000	143.000.000
Heraf grundværdi	8.527.200	8.527.200
11. Varmeregnskab, igangværende		
Fjernvarmeudgifter a conto	473.638	413.484
Opkrævet a conto	(391.540)	(390.040)
	82.098	23.444
12. Likvide beholdninger		
Nordea Bank A/S, kontonr. 5496 433 655 (driftskredit maks. 1 mio.kr.)	3.729.488	2.303.678
Spar Nord Bank A/S, kontonr. 9385 4577392175	0	3.684
	3.729.488	2.307.362

		Andels-indskud kr.	Overført resultat mv. kr.	I alt kr.
13. Egenkapital				
Andelskapital	4.442 m² a 350 kr.	1.554.700		
Usolgte andele	(199) m² a 350 kr.	(69.650)		
Saldo 01.01.2013	**4.243 m²**	**1.485.050**	**4.941.806**	**6.426.856**
Betalt prioritetsafdrag			1.023.250	1.023.250
Overført af årets resultat		0	1.282.373	1.282.373
Saldo 31.12.2013		1.485.050	7.247.429	8.732.479

		Udløb	Renter og bidrag kr.	Afdrag kr.	Restgæld 31.12.2013 kr.	Kursværdi 31.12.2013 kr.
14. Prioritetsgæld						
Nordea	a)	2042	2.290.812	1.023.250	52.921.152	54.016.079
			2.290.812	1.023.250	52.921.152	54.016.079

a) Kontantlån. Pålydende rente, 3,50 pct. p.a. Konvertibelt. Effektiv rentesats 3,8267 pct. p.a.

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
15. Indvendig vedligeholdelse		
Saldo pr. 01.01.2013	5.648	24.165
Opkrævet i året	8.557	8.358
Anvendt i året	(2.330)	(26.875)
	11.875	5.648
16. Skyldige omkostninger		
Advokat	13.375	13.375
Vedligeholdelse	17.356	4.800
Ejendomsservice	14.766	0
Revision	33.500	29.000
	78.997	47.175

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. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne 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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal 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. 31.12.2013 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	140.346.543	20.287

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2013 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	216.638	x 12	/4.103	634
H3	Boliglejeindtægt	6.313	x 12	/4.103	18

	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)	87	(874)	562

Note, nøgleoplysninger

18. Nøgletalsoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.576	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.363	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	33.939	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.)	46	3	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	277	69	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	322	71	29

	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)	8

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-m²	Sidste år kr. pr. andels-m²	I år kr. pr. andels-m2
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	292	258	249

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-m²	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering inkl. regulering for individuelle altaner	34.206	20.287
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	14.491	8.595
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.363	7.332
Foreslået andelsværdi	21.576	12.797
Reserver uden for andelsværdi	0	0

	Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	293
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelskvadratmeter	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	338
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	1.663

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	5
Øvrige omkostninger	21
Finansielle poster, netto	51
Afdrag	23
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	21

Note, værdiansættelse af andele

19. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 16:

		2013 kr.	2012 kr.
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Egenkapital ifølge årsregnskabet		8.732.479	6.426.856
Regulering af ejendommens værdi:			
Ejendommens bogførte værdi	(59.457.277)		
Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering 01.10.2012	143.000.000		
Individuelle forbedringer, altaner, kostpris	(2.653.457)	80.889.266	80.889.266
Regulering af prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	52.921.152		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	(54.016.079)	(1.094.927)	(2.173.564)
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer		**88.526.818**	**85.142.558**
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen		0	0
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital		**88.526.818**	**85.142.558**

Andelskronen er beregnet således:

Reguleret egenkapital	=	88.526.818	85.142.558
Andelskapital		1.485.050	1.485.050
		59,61	57,33

Note, værdiansættelse af andele

19. Beregning af andelsværdi, fortsat

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

Den maksimale andelskroneværdi 59,61 svarer til 20.864 kr. pr. m^2.

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

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 59,61.

På foreningens ordinære generalforsamling 18. april 2013 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 55,31, svarende til 19.360 kr. pr. m^2. Denne værdi blev dog efterfølgende ændret som følge af foreningens modtagelse af revurderet offentlig vurdering pr. 01.10.2012, dateret 24.03.2013 til en værdi pr. andelskrone på 57,33 svarende til 20.067 kr. pr. kvadratmeter.