



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

ANDELSBOLIGFORENINGEN VALBYPARKEN

ÅRSRAPPORT

2013

19. REGNSKABSÅR

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

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter .....	11-17
Andelskroneberegning.....	17
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	18
Nøgleoplysninger .....	19-21

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Valbyparken Valbygårdsvej 89 2500 Valby
	Telefon: 36172627 Telefax: 78782527 Hjemmeside: <a href="http://www.ab-valbyparken.dk">www.ab-valbyparken.dk</a> E-mail: <a href="mailto:Bestyrelsen@ab-valbyparken.dk">Bestyrelsen@ab-valbyparken.dk</a>
	CVR-nr.: 18 88 35 38 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Beliggende Valbygårdsvej 35-95, Valby Matr.nr. 2061 og 2065 - 2070 Valby
<b>Bestyrelse</b>	Allan Riise, formand Carsten Dyhr, næstformand Therese Pedersen Allan Pihl Youwei Gao
<b>Administrator</b>	Advokatfirmaet Schou & Turley H.C. Andersens Boulevard 11, 2 1553 København V Telefon 33 13 57 47
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Valbyparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2014

Administrator:

Advokatfirmaet Schou & Turley

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Allan Riise  
Formand

\_\_\_\_\_  
Carsten Dyhr  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Therese Pedersen

\_\_\_\_\_  
Allan Pihl

\_\_\_\_\_  
Youwei Gao

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

*Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Valbyparken*

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valbyparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

**Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet**

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. 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, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

**Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen**

Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

København, den 13. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jens Haugbyrd  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Valbyparken for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 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, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

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.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Ekstraordinære indtægter og omkostninger**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Installationer .....	10-20 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5 år	0%

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

**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.

**Grundejernes Investeringsfond**

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi.

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente.

Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån, der allerede var optaget pr. 01.10.10, er uændret indregnet til nominel værdi.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Der skal til en hver tid være et lejemål udlejet til et ikke medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

**Andelskroneopgørelse**

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



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 tkr.	(ej revideret) Budget 2013 tkr.
Andelsboligafgift.....		8.191.359	7.609	8.281
Huslejeindtægter.....	1	1.725.531	1.769	1.707
Øvrige indtægter.....	2	439.721	396	300
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>10.356.611</b>	<b>9.774</b>	<b>10.288</b>
Skatter og afgifter m.v.....	3	-3.386.097	-3.399	-3.475
Forsikringer.....	4	-251.367	-301	-300
Kabel TV.....		-952	-15	0
Ejendomsfunktionærer og renholdelse m.v.....	5	-1.387.699	-1.204	-1.400
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-1.092.940	-604	-1.000
Planlagt vedligeholdelse.....	7	-1.400.221	-4.568	-2.500
Foreningsomkostninger.....	8	-847.517	-803	-920
Afskrivninger.....		-562.029	-499	-540
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>8.928.822</b>	<b>11.393</b>	<b>10.135</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>1.427.789</b>	<b>-1.619</b>	<b>153</b>
Andre finansielle indtægter.....	9	763.467	851	750
Andre finansielle omkostninger.....	10	-1.345.376	-3.199	-1.435
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-581.909</b>	<b>-2.348</b>	<b>-685</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>845.880</b>	<b>-3.967</b>	<b>-532</b>
Skat af årets resultat.....	11	0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>845.880</b>	<b>-3.967</b>	<b>-532</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.330.140	632	750
Overført resultat.....		-1.484.260	-4.599	-1.282
<b>I ALT.....</b>		<b>845.880</b>	<b>-3.967</b>	<b>-532</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....	12	35.654.206	36.501
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	12	253.301	285
Nettotilgodehavende vedrørende altaner.....	13	12.053.677	12.722
Indestående i Grundejernes Investeringsfond § 18 b.....		270.382	616
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>48.231.566</b>	<b>50.124</b>
Boligafgift, leje, varme, vaske og varme.....		166.072	226
Forudbetalte omkostninger.....		275.958	192
Tilgodehavender.....		442.030	418
Likvide beholdninger.....	14	10.576.474	5.557
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>11.018.504</b>	<b>5.975</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>59.250.070</b>	<b>56.099</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Andelskapital, 17.206 kvm. a 281 kr.....		4.834.886	4.773
Overført resultat mv.....		11.044.922	8.125
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>15</b>	<b>15.879.808</b>	<b>12.898</b>
Prioritetsgæld .....	16	37.853.338	40.183
Deposita .....		1.051.251	1.025
Langfristede gældsforpligtelser.....		38.904.589	41.208
Forudbetalt boligafgift og leje.....		136.214	102
Mellemregning med andelshavere ifm. videresalg.....		2.920.202	758
Varmeregnskab.....		123.307	90
Øvrige skyldige driftsomkostninger.....		1.158.275	923
Anden gæld.....		127.675	120
Kortfristede gældsforpligtelser .....		4.465.673	1.993
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>43.370.262</b>	<b>43.201</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>59.250.070</b>	<b>56.099</b>
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Andelskroneberegning	19		

## NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
<b>Huslejeindtægter</b>			<b>1</b>
Boliger.....	1.578.336	1.662	
Garager.....	89.875	72	
Kælderrum.....	18.820	19	
Parkering.....	38.500	16	
	<b>1.725.531</b>	<b>1.769</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>			<b>2</b>
Antennebidrag, lejere.....	141.087	156	
Vaskeriindtægter.....	241.849	237	
Salg af nøgler m.m.....	1.950	3	
Andre indtægter.....	54.834	0	
	<b>439.722</b>	<b>396</b>	
<b>Skatter og afgifter m.v.</b>			<b>3</b>
Ejendomsskat.....	2.177.005	1.940	
Renovation.....	403.452	455	
Vandafgift.....	684.344	779	
Elektricitet.....	117.318	221	
Rottebekæmpelse.....	3.978	4	
	<b>3.386.097</b>	<b>3.399</b>	
<b>Forsikringer</b>			<b>4</b>
Ejendomsforsikring.....	204.007	244	
Glasforsikring.....	34.395	33	
Lovpligtig arbejdsskade.....	1.767	10	
Traktorforsikring.....	7.162	14	
Bestyrelsesansvarforsikring.....	4.036	0	
	<b>251.367</b>	<b>301</b>	
<b>Ejendomsfunktionærer og renholdelse m.v.</b>			<b>5</b>
Løn og gage.....	837.549	807	
Pension.....	72.156	84	
Sociale omkostninger.....	15.543	15	
Lønsumsafgift.....	0	-155	
Trappevask.....	314.809	329	
Vinduespolering.....	9.745	10	
Kørsel af skrald m.v.....	5.003	4	
Snerydning.....	19.965	9	
Rengøringsartikler m.v.....	32.087	28	
Affaldsposer.....	38.710	39	
Sæbe m.v. til vaskeri.....	31.178	27	
Vask af affaldscontainere.....	2.721	2	
Arbejdstøj.....	8.233	5	
	<b>1.387.699</b>	<b>1.204</b>	

**Reparationer og vedligeholdelse**

Maler.....	107.960	5	6
Murer.....	16.325	44	
Tømrer og snedker.....	98.485	26	
Blikkenslager.....	242.765	153	
Varmeanlæg.....	92.120	61	
Glarmester.....	0	3	
Elinstallatør og pærer.....	70.391	81	
Elektriker.....	60.731	53	
Gård, have og vej.....	55.942	38	
Kømfurer.....	5.000	5	
Vaskeri.....	195.367	34	
Traktor/fejmaskine.....	59.068	31	
Låseservice.....	35.423	53	
Elevatorservice.....	0	2	
Isenkram, værktøj m.m.....	53.363	15	
	<b>1.092.940</b>	<b>604</b>	

**Planlagt vedligeholdelse**

Faldstammer.....	0	3.728	7
Jordledninger.....	0	323	
Elmålere.....	0	517	
Radiatormålere.....	208.004	0	
Gård/terræn.....	758.667	0	
Døre.....	433.550	0	
	<b>1.400.221</b>	<b>4.568</b>	

**Foreningsomkostninger**

Administration.....	590.000	560	8
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	72.450	71	
Revision.....	49.125	45	
Konsulent.....	8.460	18	
Opkrævningsgebyr.....	21.063	1	
Kontorartikler m.v.....	9.811	12	
Småanskaffelser.....	6.396	0	
Computere og printer.....	300	11	
Telefon og bredbånd, bestyrelseslokale.....	11.217	14	
Telefon, vaskeri.....	2.465	5	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	36.338	17	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	16.000	16	
Dataløn.....	1.667	2	
Tab på fraflyttet lejere.....	19.520	29	
Diverse.....	2.705	2	
	<b>847.517</b>	<b>803</b>	

**Andre finansielle indtægter**

Pengeinstitutter.....	12.630	15	9
Andelshavere, andel af fælleslån.....	750.460	792	
Debitorer.....	377	44	
	<b>763.467</b>	<b>851</b>	

## NOTER

			Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>10</b>
Prioritetsgæld .....	1.271.797	1.983	
Grundejernes Investeringsfond .....	71.779	82	
Kurstab m.v. ved omprioritering .....	0	1.134	
Øvrige renteomkostninger .....	1.800	0	
	<b>1.345.376</b>	<b>3.199</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>11</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0	
Regulering af udskudt skat .....	0	0	
	0	0	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>12</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2013 .....	599.028	41.898.377	
Tilgang .....	31.625	0	
Salg af altaner .....	0	-348.125	
Kostpris 31. december 2013 .....	<b>630.653</b>	<b>41.550.252</b>	
Afskrivninger 1. januar 2013 .....	314.027	5.397.342	
Årets afskrivninger .....	63.325	498.704	
Afskrivninger 31. december 2013 .....	<b>377.352</b>	<b>5.896.046</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013 .....	<b>253.301</b>	<b>35.654.206</b>	
<b>Nettertilgodehavende vedrørende altaner</b>			<b>13</b>
Saldo, primo .....	12.722.469	11.740	
Salg af altaner .....	348.125	1.413	
Renter .....	750.460	792	
	<b>13.821.054</b>	<b>13.945</b>	
Indbetalinger .....	-1.767.377	-1.223	
	<b>-1.767.377</b>	<b>-1.223</b>	
Nettertilgodehavende vedrørende altaner i alt .....	<b>12.053.677</b>	<b>12.722</b>	
<b>Kasse- og girobeholdninger</b>			<b>14</b>
Danske Bank (kassekredit max 2.500 t.kr.) .....	6.498.795	4.693	
Kassebeholdning bestyrelse .....	7.282	15	
Klientkontoindestående .....	4.070.397	849	
	<b>10.576.474</b>	<b>5.557</b>	

NOTER

Note

Egenkapital

15

	Andelskapital	Overført resultat mv.	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	4.773.347	8.899.050	13.672.397
Forslag til årets resultatdisponering.....		845.880	845.880
Tilgang nye andele.....	61.539	1.299.992	1.361.531
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>4.834.886</b>	<b>11.044.922</b>	<b>15.879.808</b>

## NOTER

## 16. Prioritetsgæld

	Kurs	Rest-løbetid i år	Hovedstol i t.kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal og regnskabsmæssig restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
BRF-Kredit, kontantlån	100,00	26	21.539	864.073	480.565	20.822.071	490.000	20.870.329
Pålydende rente 3,5%								
Effektiv rentesats 3,64%								
BRF Kredit, rentetilpasning	109,91	9	16.985	379.224	1.577.018	15.407.982	1.650.000	15.315.634
Effektiv rentesats 1,84%								
Indfriele lån	-	0	0	0	0	0	0	0
Grundejernes Investeringsfond	-	5	4.725	71.779	272.557	1.623.286	274.000	1.623.286
Effektiv rentesats 4%								
	<u>43.249</u>			<u>1.315.076</u>	<u>2.330.140</u>	<u>37.853.339</u>	<u>2.414.000</u>	<u>37.809.249</u>



## NOTER

	Note
Eventualposter mv.	17
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.	
Saldi på konto for udvendig vedligeholdelse, lejere pr. 31.12.13:	
§ 18: 28.084 kr.	
§ 18b: 413.972 kr.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	18
I ejendommene er udover de i note 16 oplyste hovedstole tinglyst ejerpantebreve på 4.700.000 kr. der ligger til sikkerhed for eventuel bankgæld.	

## NOTER

## Note

**Egenkapital ('andelens værdi')**

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 15.879.808

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 (jf. note 12).....	41.550.252
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	222.000.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2013 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2013.....		15.879.808
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2013.....	222.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>35.654.206</u>	186.345.794
Kursværdi prioritetsgæld.....	37.809.249	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>37.853.338</u>	44.089
Foreningens formue pr. 31. december 2013.....		<b>202.269.691</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{202.269.691 \times 100}{4.834.886}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 4.183,55 kr pr. 100 kr andel. Andelsindskuddet udgør 281 kr pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen indstiller at andelskronen sættes til 4.128,11 kr pr. 100 kr andel, svarende til 11.600 kr pr. m<sup>2</sup>.

Senest vedtagne andelskrone på generalforsamlingen den 17.04.2013 udgør 11.600 kr pr. m<sup>2</sup> svarende til 4.128,11 kr pr. 100 kr. andelskapital.

## Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2014

		<u>t.kr.</u>
<b>Ordinær drift</b>		
<b>Indtægter</b>		
Boligafgift:		
17.125 m <sup>2</sup> , pr. m <sup>2</sup> 485 kr., fra 01.07.14 500 kr.		8.434
Lejeindtægt:		
Boliger a 580 kr. pr. m <sup>2</sup>	1.520	
Garager	90	
Kælder og parkering	57	
Antennebidrag, lejere	100	
Vaskeri	250	
	<u>250</u>	<u>2.017</u>
		10.451
<b>Udgifter</b>		
Skatter og afgifter m.v.	3.400	
Forsikringer	300	
Kontingenter, Dansk Bredbånd, lejere	100	
Ejendomsfunktionærer og renholdelse	1.400	
Løbende reparation og vedligeholdelse	1.000	
Administration og øvrige driftsudgifter	850	
Afskrivninger	560	
	<u>560</u>	<u>7.610</u>
<b>Budgetteret resultat ordinær drift, overskud</b>		<b>2.841</b>
<b>Finansielle poster</b>		
Andre finansielle indtægter	750	
BRF og Grundejernes Investeringsfond	-1.250	-500
<b>Planlagt vedligeholdelse</b>		
Planlagt vedligeholdelse:		
Nye døre	2.400	
Grønne områder	600	
Fibernet	90	
Asfaltering af vej	500	
Grønne områder, etape 2	3.500	
	<u>3.500</u>	<u>-7.090</u>
<b>Budgetteret nettoresultat før skat, underskud</b>		<b>-4.749</b>
Afskrivninger		560
Tilgodehavender primo		442
Tilgodehavende ultimo		-450
Afdrag vedrørende altaner		1.000
Kreditorer m.v. ultimo, anslået		2.000
Kreditorer primo		-4.466
Nettoudbetaling fra Grundejernes Investeringsfond		30
Andelskapital og depositum, nye andelshavere		75
Merprovenue ved salg af nye andele		2.000
Prioritetsafdrag		-2.414
		<u>-2.414</u>
<b>Årets likviditetsresultat</b>		<b>-5.972</b>
Likvide beholdninger 01.01.14		<u>10.576</u>
<b>Budgetteret likviditetsoverskud pr. 31.12.14</b>		<b><u>4.604</u></b>

## Nøgleoplysninger

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	220	17.206
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	32	2.539
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	I alt	252	19.745

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1957

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
E2		X
E2	<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	222.000.000	11.243	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.680.091	136	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,21%		

## Nøgleoplysninger (fortsat)

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

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	476
H2 Erhvervslejeindtægter	
H3 Boliglejeindtægter mv.	100

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-86	-234	49

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	11.600
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-1.880
K3 Teknisk andelsværdi	9.720

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	44	31	37
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	108	231	89
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	152	262	126

Nøgleoplysninger (fortsat)

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84,22%

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	82	29	120