



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

2014

20. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 7/4 2015

Vedtaget andelskronen

BENT SCHOU
ADVOKAT
H.C. ANDERSENS BOULEVARD 11, 2. TV.
1553 KØBENHAVN V
Tlf. 33 13 57 47

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
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

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

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2015

Administrator:

Advokatfirmaet Schou & Turley

Bestyrelse:



Allan Riise
Formand

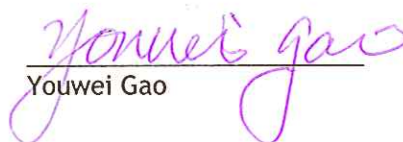


Carsten Dyhr
Næstformand



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 2014, 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

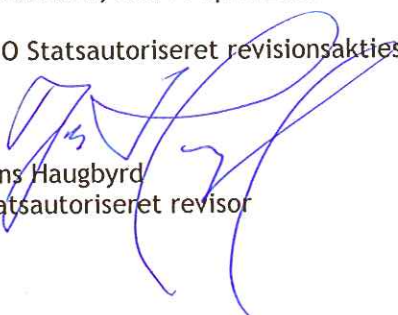
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af forenings aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §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 7. april 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Jens Haugbyrd
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Valbyparken for 2014 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 nominal 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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 fremførelse.

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 2014 kr.	Regnskab 2013 tkr.	(ej revideret) Budget 2014 tkr.
Andelsboligafgift.....		8.575.288	8.191	8.281
Huslejeindtægter.....	1	1.556.239	1.726	1.707
Øvrige indtægter.....	2	446.416	438	300
INDTÆGTER I ALT.....		10.577.943	10.355	10.288
Skatter og afgifter m.v.....	3	-3.570.989	-3.385	-3.475
Forsikringer.....	4	-336.150	-251	-300
Kabel TV.....		0	-1	0
Ejendomsfunktionærer og renholdelse m.v.....	5	-1.109.145	-1.389	-1.400
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-532.476	-1.091	-1.000
Planlagt vedligeholdelse.....	7	-4.118.602	-1.401	-2.500
Foreningsomkostninger.....	8	-947.469	-846	-920
Afskrivninger.....		-559.427	-562	-540
OMKOSTNINGER I ALT.....		11.174.258	8.926	10.135
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		-596.315	1.429	153
Andre finansielle indtægter.....	9	690.422	763	750
Andre finansielle omkostninger.....	10	-1.243.815	-1.346	-1.435
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-553.393	-583	-685
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.149.708	846	-532
Skat af årets resultat.....	11	0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-1.149.708	846	-532
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.330.140	632	750
Overført resultat.....		-1.484.260	-4.599	-1.282
I ALT.....		-1.149.708	846	-532

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Grunde og bygninger.....	12	35.158.104	35.654
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	12	1.189.976	253
Nettobilgodehavende vedrørende altaner.....	13	11.078.005	12.053
Indestående i Grundejernes Investeringsfond § 18 b.....		270.382	270
ANLÆGSAKTIVER.....		47.696.467	48.230
Boligafgift, leje, varme, vaske og varme.....		36.272	166
Forudbetalte omkostninger.....		831.298	276
Tilgodehavender.....		867.570	442
Likvide beholdninger.....	14	9.146.161	10.576
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.013.731	11.018
AKTIVER.....		57.710.198	59.248

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Andelskapital, 17.457 kvm. a 281 kr.....		4.905.417	4.835
Overført resultat mv.....		12.204.712	11.045
EGENKAPITAL.....	15	17.110.129	15.880
Prioritetsgæld.....	16	35.482.282	37.853
Deposita.....		1.115.255	1.051
Langfristede gældsforpligtelser.....		36.597.537	38.904
Forudbetalt boligafgift og leje.....		64.145	135
Mellemregning med andelshavere ifm. videresalg.....		2.038.603	2.920
Varmeregnskab.....		226.928	123
Øvrige skyldige driftsomkostninger.....		73.983	1.158
Anden gæld.....		1.598.873	128
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.002.532	4.464
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		40.600.069	43.368
PASSIVER.....		57.710.198	59.248
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Andelskroneberegning	19		

NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
Huslejeindtægter			1
Boliger.....	1.410.107	1.578	
Garager.....	90.000	90	
Kælderrum.....	18.820	19	
Parkering.....	37.312	39	
	1.556.239	1.726	
Øvrige indtægter			2
Antennebidrag, lejere.....	127.750	141	
Vaskeriindtægter.....	245.077	242	
Salg af nøgler m.m.....	73.051	0	
Andre indtægter.....	539	55	
	446.416	438	
Skatter og afgifter m.v.			3
Ejendomsskat.....	2.206.937	2.177	
Renovation.....	472.700	403	
Vandafgift.....	730.680	684	
Elektricitet.....	156.676	117	
Rottebekæmpelse.....	3.996	4	
	3.570.989	3.385	
Forsikringer			4
Ejendomsforsikring.....	287.551	204	
Glasforsikring.....	35.381	34	
Lovpligtig arbejdsskade.....	1.777	2	
Traktorforsikring.....	7.278	7	
Bestyrelsesansvarforsikring.....	4.163	4	
	336.150	251	
Ejendomsfunktionærer og renholdelse m.v.			5
Løn og gage.....	522.228	838	
Pension.....	48.621	72	
Sociale omkostninger.....	7.775	16	
Ejendomsservice.....	167.470	0	
Trappevask.....	233.825	315	
Vinduespolering.....	2.400	10	
Skorstensfejer.....	10.013	0	
Kørsel af skrald m.v.....	2.682	5	
Snerydning.....	9.996	20	
Rengøringsartikler m.v.....	42.857	32	
Affaldsposer.....	22.275	39	
Sæbe m.v. til vaskeri.....	34.388	31	
Vask af affaldscontainere.....	0	3	
Arbejdstøj.....	4.615	8	
	1.109.145	1.389	

Reparationer og vedligeholdelse

Maler.....	16.263	108	6
Murer.....	0	16	
Tømrer og snedker.....	31.524	98	
Blikkenslager.....	124.025	243	
Varmeanlæg.....	45.780	92	
Elinstallatør og pærer.....	87.591	70	
Elektriker.....	56.617	61	
Gård, have og vej.....	18.686	56	
Komfurer.....	0	5	
Vaskeri.....	24.577	195	
Traktor/fejmaskine.....	54.322	59	
Låseservice.....	22.686	35	
Tagreparationer.....	36.135	0	
Isenkram, værktøj m.m.....	14.270	53	
	532.476	1.091	

Planlagt vedligeholdelse

Faldstammer.....	615.393	0	7
Altaner, ibrugtagningstilladelse.....	132.873	0	
Radiatormålere.....	0	208	
Gård/terræn.....	1.827.065	759	
Døre.....	1.543.271	434	
	4.118.602	1.401	

Foreningsomkostninger

Administration.....	590.000	590	8
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	41.151	72	
Revision.....	50.500	49	
Konsulent.....	3.205	8	
Opkrævningsgebyr.....	22.596	21	
Kontorartikler m.v.....	2.255	10	
Småanskaffelser.....	5.240	6	
Telefon og bredbånd, bestyrelseslokale.....	8.606	11	
Telefon, vaskeri.....	2.484	2	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	14.626	36	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	19.200	16	
Dataløn.....	2.527	2	
Tab på fraflyttet lejere.....	47.365	20	
Tilslutning til fibernet.....	133.750	0	
Diverse.....	3.964	3	
	947.469	846	

Andre finansielle indtægter

Pengeinstitutter.....	16.684	13	9
Andelshavere, andel af fælleslån.....	673.738	750	
	690.422	763	

NOTER

			Note
Andre finansielle omkostninger			10
Prioritetsgæld.....	1.183.103	1.272	
Grundejernes Investeringsfond.....	60.712	72	
Øvrige rentekomkostninger.....	0	2	
	1.243.815	1.346	
Skat af årets resultat			11
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	0	
Regulering af udskudt skat.....	0	0	
	0	0	
Materielle anlægsaktiver			12
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....	630.653	41.550.252	
Tilgang.....	1.000.000	0	
Salg af altaner.....	0	0	
Kostpris 31. december 2014.....	1.630.653	41.550.252	
Afskrivninger 1. januar 2014.....	377.352	5.896.046	
Årets afskrivninger	63.325	496.102	
Afskrivninger 31. december 2014.....	440.677	6.392.148	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	1.189.976	35.158.104	
Nettobilgodehavende vedrørende altaner			13
Saldo, primo.....	12.053.677	12.722	
Salg af altaner.....	-452.140	348	
Renter.....	673.738	750	
	12.275.275	13.820	
Indbetalinger.....	-1.197.270	-1.767	
	-1.197.270	-1.767	
Nettobilgodehavende vedrørende altaner i alt.....	11.078.005	12.053	
Kasse- og girobeholdninger			14
Danske Bank (kassekredit max 2.500 t.kr.).....	6.293.350	6.499	
Kassebeholdning bestyrelse.....	9.282	7	
Klientkontoindestående.....	2.843.529	4.070	
	9.146.161	10.576	

NOTER

Note

Egenkapital

15

	Andelskapital	Overført resultat mv.	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	4.834.886	11.044.922	15.879.808
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.149.708	-1.149.708
Tilgang nye andele.....	70.531	2.309.498	2.380.029
Egenkapital 31. december 2014.....	4.905.417	12.204.712	17.110.129

Note 16. Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbetid i år	Hovedstol i t.kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal og regnskabsmæs- sig restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
BRF-Kredit, kontantlån	100,00	25	21.539	844.145	498.301	20.628.992	517.000	20.628.992
Pålydende rente 3,5%								
Effektiv rentesats 3,64%								
BRF Kredit, rentetilpasning	106,43	8	16.985	338.958	1.589.131	13.513.628	1.600.000	14.383.161
Effektiv rentesats 1,84%								
Grundejernes Investeringsfond	-	5	4.725	60.711	283.625	1.339.662	290.000	1.339.662
Effektiv rentesats 4%								
			43.249	1.243.814	2.371.057	35.482.282	2.407.000	36.351.815

NOTER

Note

Eventualposter mv.

17

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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. 31.12.14:

§ 18: 156.255 kr.

§ 18b: 521.245 kr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 ('andelenes 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. 17.110.129

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 2014 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2014.....		17.110.129
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2014.....	222.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>35.158.104</u>	186.841.896
Kursværdi prioritetsgæld.....	36.351.815	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>35.482.282</u>	-869.533
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....		203.082.492

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:

$$\frac{203.082.492 \times 100}{4.905.417}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 4.139,96 kr pr. 100 kr andel. Andelsindskuddet udgør 281 kr pr. m².

Bestyrelsen indstiller at andelskronen sættes til 4.139,96 kr pr. 100 kr andel, svarende til 11.633 kr pr. m².

Senest vedtagne andelskrone på generalforsamlingen den 17.04.2013 udgør 11.600 kr pr. m² svarende til 4.128,11 kr pr. 100 kr. andelskapital.

Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2015

	<u>t.kr.</u>
Ordinær drift	
Indtægter	
Boligafgift: 17.457 m ² , pr. m ² 500 kr., fra 01.07.15 510 kr.	8.903
Lejeindtægt: Boliger a 580 kr. pr. m ²	1.412
Garager	90
Kælder og parkering	57
Fibernet	194
Vaskeri	245
	<u>1.998</u>
	10.901
Udgifter	
Skatter og afgifter m.v.	3.600
Forsikringer	340
Fibernet	194
Ejendomsfunktionærer og renholdelse	1.200
Løbende reparation og vedligeholdelse	1.000
Administration og øvrige driftsudgifter	850
Afskrivninger	650
	<u>7.834</u>
Budgetteret resultat ordinær drift, overskud	3.067
Finansielle poster	
Andre finansielle indtægter	650
BRF og Grundejernes Investeringsfond	-1.250
	<u>-600</u>
Planlagt vedligeholdelse	
Planlagt vedligeholdelse: Forberedelse til etape 3	1.000
Asfaltering af vej	500
Grønne områder, etape 2, færdiggørelse	500
	<u>-2.000</u>
Budgetteret nettoresultat før skat	467
Afskrivninger	650
Tilgodehavender primo	868
Tilgodehavende ultimo	-450
Afdrag vedrørende altaner	1.000
Kreditorer m.v. ultimo, anslået	2.000
Kreditorer primo	-4.003
Nettoudbetaling fra Grundejernes Investeringsfond	30
Andelskapital og depositum, nye andelshavere	75
Merprovenue ved salg af nye andele	2.000
Prioritetsafdrag	-2.407
	<u>230</u>
Årets likviditetsresultat	230
Likvide beholdninger 01.01.15	9.146
	<u>9.376</u>
Budgetteret likviditetsoverskud pr. 31.12.15	9.376

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
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 fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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?		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 ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	222.000.000	11.243
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
	%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift 493
H2	Erhvervslejeindtægter
H3	Boliglejeindtægter mv. 89

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-236	50	-66

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi 11.633
K2	Gæld - omsætningsaktiver -1.752
K3	Teknisk andelsværdi 9.881

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	31	37	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	231	89	209
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	262	126	236

Nøgleoplysninger (fortsat)

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100,00%

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	30	137	136