

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. februar 2015

Bestyrelse


Claus Sørensen
formand


Tina Kristensen
kasserer


Susanne Friis


Anita Jørgensen


Jørgen Rasmussen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 17. marts 2015.


Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser 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 baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet .

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 medtaget det af generalforsamlingen den 27. marts 2014 godkendte resultatbudget for 1. januar 2014 - 31. december 2014. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Aarhus, den 17. februar 2015

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Erik Dahl

statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Tranegårdsparken Trankær Vænge 124-172 8310 Tranbjerg J
	CVR-nr.: 32 13 37 97 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 4.244.125 Andelshavere: 25
Ejendommen	Matrikelnr: 3 FS, Østerby, Tranbjerg
Bestyrelse	Claus Sørensen Tina Kristensen Susanne Friis Anita Jørgensen Jørgen Rasmussen
Revisor	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Bankforbindelse	Djurslands Bank
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 17. marts 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og indbetalinger vedrørende fællesdrift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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, amortiserede kurstab, indeksregulering af restgælden vedrørende indeklån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Anvendt regnskabspraksis

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til inødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdi, der svarer til lånets kursværdi på balancetidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2013</u>
1 Boligafgift	1.516.105	1.516.425	1.483.575
2 Øvrige indtægter	-1.172	0	2
Indtægter i alt	1.514.933	1.516.425	1.483.577
3 Ejendomsskat og forsikringer	-187.020	-188.950	-177.219
4 Forbrugsafgifter	-5.235	-5.600	-5.387
5 Vedligeholdelse, løbende	-138.413	-186.500	-161.860
6 Administrationsomkostninger	-33.072	-29.100	-27.022
7 Øvrige foreningsomkostninger	-14.663	-17.800	-1.163
Omkostninger i alt	-378.403	-427.950	-372.651
Resultat før finansielle poster	1.136.530	1.088.475	1.110.926
8 Finansielle omkostninger	-609.767	-608.423	-756.818
Finansielle poster netto	-609.767	-608.423	-756.818
Årets resultat	526.763	480.052	354.108
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	587.809	587.368	584.989
Indeksregulering af indeksslån	-86.333	-86.000	-239.303
Overført restandel af årets resultat	25.287	-21.316	8.422
Overført til "Overført resultat"	526.763	480.052	354.108
I alt	526.763	480.052	354.108

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	<u>37.158.000</u>	<u>37.158.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.158.000</u>	<u>37.158.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.158.000</u>	<u>37.158.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>5.659</u>	<u>5.589</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.659</u>	<u>5.589</u>
10	Likvide beholdninger	<u>28</u>	<u>55</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.687</u>	<u>5.644</u>
	Aktiver i alt	<u>37.163.687</u>	<u>37.163.644</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	4.244.125	4.244.125
11 Reserve for opskrivning af ejendom	14.346.989	14.346.989
12 Henlæggelse til genopretning	294.432	294.432
13 Kursregulering langfristet gæld	-6.318.381	-6.060.377
14 Overført resultat	5.516.979	4.990.216
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>18.084.144</u>	<u>17.815.385</u>
Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>18.084.144</u>	<u>17.815.385</u>
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	18.268.197	18.511.669
16 Gæld til pengeinstitutter	760.918	816.961
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.029.115</u>	<u>19.328.630</u>
17 Anden gæld	14.250	19.629
18 Periodeafgrænsningsposter	36.178	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.428</u>	<u>19.629</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>19.079.543</u>	<u>19.348.259</u>
Passiver i alt	<u>37.163.687</u>	<u>37.163.644</u>
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Eventualforpligtelser		
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2014</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2013</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift	1.134.000	1.134.000	1.132.500
Bidrag til fællesdrift	<u>382.105</u>	<u>382.425</u>	<u>351.075</u>
	<u>1.516.105</u>	<u>1.516.425</u>	<u>1.483.575</u>
2. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	45.429	50.373	47.502
Betalt antenneafgift	<u>-46.601</u>	<u>-50.373</u>	<u>-47.500</u>
	<u>-1.172</u>	<u>0</u>	<u>2</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	123.950	123.950	116.605
Forsikringer	25.570	27.500	23.114
Grundejerforening	<u>37.500</u>	<u>37.500</u>	<u>37.500</u>
	<u>187.020</u>	<u>188.950</u>	<u>177.219</u>
4. Forbrugsafgifter			
Elforbrug stibelysning	<u>5.235</u>	<u>5.600</u>	<u>5.387</u>
	<u>5.235</u>	<u>5.600</u>	<u>5.387</u>
5. Vedligeholdelse, løbende			
Diverse vedligeholdelse	136.313	183.000	161.860
Snerydning	<u>2.100</u>	<u>3.500</u>	<u>0</u>
	<u>138.413</u>	<u>186.500</u>	<u>161.860</u>

Noter

	<u>2014</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2013</u>
6. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.750	14.100	14.400
Gebyrer m.v.	3.358	3.000	2.707
Kontorartikler	755	1.000	680
Telefon- og kørselsgodtgørelse	3.500	3.500	3.500
Generalforsamling og andre møder	12.592	3.500	3.317
Repræsentation	2.085	3.000	2.418
Edb-udgifter incl. drift af hjemmeside	1.034	1.000	0
Honorar til hjemmeside medtaget i både 2012 og 2013	-4.002	0	0
	<u>33.072</u>	<u>29.100</u>	<u>27.022</u>
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	10.000	8.000	0
ABF kontingent	4.663	4.800	1.163
Energimærkning	0	5.000	0
	<u>14.663</u>	<u>17.800</u>	<u>1.163</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	594.936	594.796	609.862
Ydelsesstøtte	-96.138	-96.373	-113.457
Indeksregulering af indeksslån	86.333	86.000	239.303
Renter, pengeinstitutter	24.636	24.000	21.110
	<u>609.767</u>	<u>608.423</u>	<u>756.818</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2014	<u>22.811.011</u>	<u>22.811.011</u>
Anskaffelsessum 31. december 2014	<u>22.811.011</u>	<u>22.811.011</u>
Opskrivninger 1. januar 2014	14.346.989	14.168.989
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>178.000</u>
Opskrivninger 31. december 2014	<u>14.346.989</u>	<u>14.346.989</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>37.158.000</u>	<u>37.158.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2014 i henhold til vurdering af 15. januar 2014 af ejendomsmægler og valuar Jesper H. Andersen, DanBolig Andersen & Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2014 udgør 27.000.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 6,0 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
10. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	4	44
Djurslands Bank	<u>24</u>	<u>11</u>
	<u>28</u>	<u>55</u>
11. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2014	14.346.989	6.203.237
Regulering primo	0	7.965.752
Årets opskrivning af ejendommens værdi	<u>0</u>	<u>178.000</u>
	<u>14.346.989</u>	<u>14.346.989</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
12. Henlæggelse til genopretning		
Reserveret 1. januar 2014	294.432	294.432
	294.432	294.432
13. Kursregulering langfristet gæld		
Saldo 1. januar 2014	-6.060.377	-7.965.752
Årets regulering	-258.004	1.905.375
	-6.318.381	-6.060.377
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	4.990.216	4.636.108
Årets overførte overskud eller underskud	25.287	8.422
Afdrag på prioritetsgæld	587.809	584.989
Indeksregulering af indeksslån	-86.333	-239.303
	5.516.979	4.990.216
15. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>	
Realkredit Danmark, pantebrevsrestgæld	18.268.197	11.949.816
Kursregulering	0	6.318.381
	18.268.197	18.268.197
16. Gæld til pengeinstitutter		
Djurslands Bank	760.918	816.961
	760.918	816.961
17. Anden gæld		
Revisor	13.750	15.625
Andre skyldige poster	500	4.004
	14.250	19.629

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
18. Periodeafgrænsningsposter		
For meget indbetalt husleje	27.889	0
Indbetalt bidrag til renovation	54.300	57.300
Betalt udgift til renovation	-46.348	-57.300
Overført til gebyrer	337	0
	<u>36.178</u>	<u>0</u>

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 18.268.197, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2014 udgør kr. 37.158.000.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 26.000.000. til sikkerhed for kreditfaciliteter hos Djurslands Bank. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

20. Eventualforpligtelser

Ingen.

21. Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2014 Stk.	BBR Areal 31/12 2014 m ²	BBR Areal 31/12 2013 m ²	BBR Areal 31/12 2012 m ²
B1	Andelsboliger	25	2.395	2.395	2.395
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	<u>25</u>	<u>2.395</u>	<u>2.395</u>	<u>2.395</u>

Noter
21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	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	
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1989
D2	Ejendommens opførelsesår				1991
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?				X
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.		Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.158.000		15.515	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.		Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0	
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0		

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Oplysninger i henhold til Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 st. 11. Offentlig tilskud som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning:

Foreningen har modtaget kr. 5.362.572, opgjort pr. 31.12.2014, som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen.

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	131.205	* 12 /	657
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	133	148	220

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.551
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.964
K3	Teknisk andelsværdi	15.515

Noter
21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	74	68	58
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	74	68	58

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	49

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	243	243	245

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.273	11.273
Valuarvurdering	15.515	15.515
Anskaffelsessum (kostpris)	9.524	9.524
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.964	7.964
Foreslået andelsværdi	7.551	7.551
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		657

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	9
Øvrige omkostninger	15
Finansielle poster, netto	39
Afdrag	37
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>100</u>

22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	18.084.144
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.268.197
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.268.197
	<u>18.084.144</u>
	<u>18.084.144</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2014.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.244.125</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>4,26</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. marts 2014)	<u>4,20</u>
--	-------------

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
<u>25</u>	169.765	<u>4.244.125</u>	723.366	<u>18.084.144</u>
<u>25</u>		<u>4.244.125</u>		<u>18.084.144</u>

Ovenstående værdier af boligandele skal tillægges værdien af forbedringer foretaget af de enkelte andelshavere, dog fratrukket slitage mv.

Bestyrelsen fastsætter værdien af forbedringerne på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

Ejendommen er i ovenstående beregning medtaget valuarvurdering foretaget den 15. januar 2014 af ejendomsmægler og valuar Jesper H. Andersen, DanBolig Andersen & Partnere. Valuarvurderingen er kun gældende i 18 måneder, hvorfor den beregnede andelsværdi kun er gældende til den 15. juli 2015.