

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

A/B Vanløsegaard
CVR-nr. 43 07 60 19

Årsrapport 2014

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Noter til årsregnskabet	12
Note, nøgleoplysninger	20
Note, værdiansættelse af andele	25

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Vanløsegaard
Jernbane Allé 92, st. th.
2720 Vanløse
CVR-nr. 43 07 60 19
www.vg.dk

Bestyrelse

Tom Petersen, formand
René Johansen
Mai Gritt Refsgaard Jakobsen
Morten Vest Hansen
Tanya Cohen
Lars Bøgel
Jakob Espensen

Administrator

Nemt-AB
Nørrebrogade 34
2200 København N

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 30. april 2015

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for A/B Vanløsegaard.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2015

Administrator

Nemt-AB

Bestyrelse

Tom Petersen
formand

René Johansen

Mai Gritt Refsgaard Jakobsen

Morten Vest Hansen

Tanya Cohen

Lars Bøgel

Jakob Espensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til andelshaverne i A/B Vanløsegaard

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vanløsegaard for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator 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 bestyrelsens og administrators valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens og administrators regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen 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 30. april 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Casper Klitmøller

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsåret samt at 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. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt, der vedrører regnskabsåret, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsåret, er omkostningsført i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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.

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

Driftsmateriel, inventar mv. 5-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Prioritetsgæld

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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 17 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 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Resultatopgørelse for 2014

		Realiseret 2014 kr.	Ikke revideret budget 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
Boligafgift, medlemmer	Note 1	9.943.354	10.000.000	10.043.135
Lejeindtægter	2	11.400	11.400	9.000
Øvrige indtægter	3	14.284	200.000	110.222
Indtægter		9.969.038	10.211.400	10.162.357
Ejendomsskat og forsikringer	4	(2.010.549)	(1.950.000)	(1.717.937)
Ejendomsservice og snerydning	5	(558.710)	(690.000)	(637.314)
Vedligeholdelse, løbende	6	(627.390)	(700.000)	(574.639)
Administrationsomkostninger	7	(520.656)	(600.000)	(435.591)
Øvrige foreningsomkostninger	8	(185.022)	(210.000)	(224.776)
Hensat til tab på debitorer		(29.720)	0	0
Elektricitet		(111.282)	(250.000)	(386.656)
Afskrivninger	11, 12	(902.570)	(883.000)	(773.311)
Øvrige omkostninger		(93.848)	(100.000)	0
Omkostninger		(5.039.747)	(5.383.000)	(4.750.224)
Resultat før finansielle poster		4.929.291	4.828.400	5.412.133
Finansielle indtægter	9	7.769	0	3.029
Finansielle omkostninger	10	(1.830.730)	(1.880.000)	(1.856.535)
Resultat før skat		3.106.330	2.948.400	3.558.627
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		3.106.330	2.948.400	3.558.627
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld		1.755.267	1.700.000	1.726.735
Regnskabsmæssige afskrivninger		(902.570)	(883.000)	(773.311)
Overført restandel af årets resultat		2.253.633	2.131.400	2.605.203
		3.106.330	2.948.400	3.558.627

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København	11	177.000.000	155.000.000
Driftsmateriel og inventar mv.	12	113.649	163.988
Materielle anlægsaktiver		177.113.649	155.163.988
Anlægsaktiver		177.113.649	155.163.988
Varmeregnskab		121.156	81.707
Antenneregnskab		79.455	168.987
Tilgodehavende boligafgift mv.		1.362	347.799
Forudbetalte omkostninger/periodeafgrænsningsposter		69.575	53.464
Tilgodehavender		271.548	651.957
Likvide beholdninger		6.811.544	3.687.730
Omsætningsaktiver		7.083.092	4.339.687
Aktiver		184.196.741	159.503.675

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		177.574	177.574
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		143.101.851	120.249.620
Overført resultat mv.		<u>(10.431.525)</u>	<u>(13.537.855)</u>
Egenkapital	13	<u>132.847.900</u>	<u>106.889.339</u>
Hensatte forudbetalte boligafgifter		<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld	14	49.342.993	51.098.260
Mellemregning, overdragelse af andele		316.256	1.243.329
Varmeregnskab		0	0
Forudbetalt boligafgift mv.		8.287	8.287
Deposita		21.500	21.500
Ejendomskatter og renovation		1.482.530	0
Øvrig gæld	15	<u>177.275</u>	<u>242.960</u>
Gældsforpligtelser		<u>51.348.841</u>	<u>52.614.336</u>
Passiver		<u>184.196.741</u>	<u>159.503.675</u>
Eventualforpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
1. Boligafgift, medlemmer		
Boligafgift, beboelse	9.192.955	9.445.669
Boligafgift, erhverv	750.399	597.466
	9.943.354	10.043.135
2. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, kælder	11.400	9.000
	11.400	9.000
3. Øvrige indtægter		
Vurderingssalær overdragelser	0	85.000
Gebyrer, venteliste	0	7.950
Øvrige indtægter	14.284	17.272
	14.284	110.222
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Grundskyld (ejendomsskatter)	1.069.946	998.362
Renovation	412.584	371.722
Vandafgift	434.787	242.663
Forsikringer	93.232	105.190
	2.010.549	1.717.937
5. Ejendomsservice og snerydning		
Ejendomsservice og snerydning	558.710	637.314
	558.710	637.314

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
6. Vedligeholdelse, løbende		
VVS	131.043	219.011
Murer	10.106	38.012
Snedker/tømrer	17.920	59.763
Glarmester	2.625	17.560
Elektriker og el-artikler	100.712	55.226
Maler	22.372	15.038
Låsesmed inkl. nøgler	25.812	21.988
Fællesarbejder	286.647	126.885
Øvrige vedligeholdelsesarbejder	30.154	21.156
	627.390	574.639
7. Administrationsomkostninger		
Bogføringsassistance	97.000	37.078
Administration	0	51.250
Advokathonorar	111.858	73.206
Revision og regnskabsmæssig assistance	66.623	84.375
Ingeniørhonorar	109.945	74.463
Vurderingshonorar (køb og salg)	43.750	34.600
Kontingenter	17.709	9.305
It-omkostninger	1.262	9.931
Kontorartikler	15.463	18.678
Telefon og internet	11.481	10.802
Porto og gebyrer	24.647	19.538
Generalforsamling	20.918	12.365
	520.656	435.591
8. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	185.022	224.776
	185.022	224.776
9. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitutter	7.769	3.029
	7.769	3.029

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter/-bidrag	1.830.730	1.856.448
Renteudgifter, pengeinstitutter	0	87
	1.830.730	1.856.535

Noter til årsregnskabet

	2014	2013
	kr.	kr.
11. Ejendommen matr. nr. 2495, Vanløse, København		
Anskaffelsessum 01.01.2014	44.954.434	44.954.434
Anskaffelsessum 31.12.2014	44.954.434	44.954.434
Afskrivninger 01.01.2014	(10.204.054)	(9.351.823)
Årets afskrivninger	(852.231)	(852.231)
Overført til antenneregnskab	129.259	129.259
Afskrivninger 31.12.2014	(11.056.285)	(10.204.054)
Opskrivninger 01.01.2014	120.249.620	107.397.389
Årets opskrivning	22.852.231	12.852.231
Opskrivninger 31.12.2014	143.101.851	120.249.620
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	177.000.000	155.000.000
Offentlig almindelig vurdering 01.10.2012	150.000.000	150.000.000
Heraf grundværdi	36.871.100	36.871.100

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2014 i henhold til vurdering af 18. marts 2015 foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Arne Madsen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,50%. 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Noter til årsregnskabet

	2014	2013
	kr.	kr.
12. Driftsmateriel og inventar mv.		
Saldo 01.01.2014	342.353	342.353
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31.12.2014	342.353	342.353
Afskrivninger 01.01.2014	(178.365)	(128.026)
Afskrivninger	(50.339)	(50.339)
Afskrivninger 31.12.2014	(228.704)	(178.365)
Bogført værdi 31.12.2014	113.649	163.988
Forventet levetid, år	5-10 år	5-10 år

Noter til årsregnskabet

	2014	2013
	kr.	kr.
13. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo 01.01.2014	<u>177.574</u>	<u>177.574</u>
	<u>177.574</u>	<u>177.574</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo 01.01.2014	120.249.620	107.397.389
Årets opskrivning	<u>22.852.231</u>	<u>12.852.231</u>
	<u>143.101.851</u>	<u>120.249.620</u>
Overført resultat mv.		
Saldo 01.01.2014	(13.537.855)	(17.096.482)
Betalte afdrag på prioritetsgæld	1.755.267	1.726.735
Regnskabsmæssige afskrivninger	(902.570)	(773.311)
Restandel af årets resultat	<u>2.253.633</u>	<u>2.605.203</u>
	<u>(10.431.525)</u>	<u>(13.537.855)</u>
Egenkapital i alt	<u>132.847.900</u>	<u>106.889.339</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>Hovedstol</u> kr.	<u>Renter</u> kr.	<u>Restgæld</u> kr.	<u>Kursværdi</u> kr.
14. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter				
Realkredit Danmark, F1, 0,4864%	19.205.000	106.618	10.461.213	10.464.351
Realkredit Danmark, 3,5%	29.988.000	1.186.735	28.681.780	29.067.424
Realkredit Danmark, F10, 4,8084%	10.200.000	537.377	10.200.000	11.521.728
		<u>1.830.730</u>	<u>49.342.993</u>	<u>51.053.503</u>

	<u>Løbetid</u>	<u>Afdragsfrihed</u>
14. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter		
Realkredit Danmark, F1, 0,4864%	9 år	Nej
Realkredit Danmark, 3,5%	27 år, 9 mdr.	Nej
Realkredit Danmark, F10, 4,8084%	23 år	Ja

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	47.579.385	49.342.993
Kortfristet del (næste års afdrag)	1.763.608	1.755.267
	<u>49.342.993</u>	<u>51.098.260</u>

Noter til årsregnskabet

	2014	2013
	kr.	kr.
15. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	56.100	75.000
Håndværkere	109.499	167.960
A-skat, AM-bidrag og ATP	11.676	0
	<u>177.275</u>	<u>242.960</u>

16. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån i Realkredit Danmark er udstedt ejerpantebreve med pant i ejendomme.

Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 17 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

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Vanløsegaard 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, m²
B1	Andelsboliger	172	12.768
B2	Erhvervsandele	0	0
	Andelskvadratmeter i alt	172	12.768
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	10	820
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6	I alt	182	13.588

	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: 1924
D2	Ejendommens opførelsesår: 1924

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

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

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	177.000.000	13.026

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

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

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, 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)	766.083	9.192.996	60	720
H2	Erhvervslejeindtægt	62.500	750.000	4	48
H3	Boliglejeindtægt	0	0	0	0

	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)	139	279	243

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.863	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.467	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	17.330	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligeholdelse (hhv. løbende og genopretning og reovering) 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. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	57	45	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	57	45	46

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

	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)	67%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Førrige 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)	114	135	143

Note, værdiansættelse af andele

18. 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.

Andelsværdien pr. krone indskud skal i henhold til vedtægternes § 14, stk. 1. litra a opgøres efter "handelsværdimetoden", hvorfor bestyrelsen foreslår nedenstående andelskrone.

		2014
		kr.
Egenkapital før andre reserver		<u>132.847.900</u>
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(177.000.000)	
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 20.03.2015	<u>177.000.000</u>	0
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	49.342.993	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(51.053.503)</u>	<u>(1.710.510)</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital		<u>131.137.390</u>

Note, værdiansættelse af andele

	<u>2014</u> <u>kr.</u>
18. Beregning af andelsværdi, fortsat	
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal opgøres således:	
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>131.137.390</u>
Andelsindskud	177.574
Værdi pr. andelskrone	<u>738,49</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2014 i henhold til vurdering af 18. marts 2015 foretaget af ejendomsmægler og valuar Arne Madsen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,5%. 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

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

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

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

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 738,63 kr.