

**Andelsboligforeningen Andedammen**

v/Henrik Hjortdal  
Andedammen 3  
3460 Birkerød  
CVR-nr. 32 62 21 27

**Årsrapport 2014**

30. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 22/3 2015



---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Påtegninger og foreningsoplysninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12
Beregning af andelsværdi	21
Fordeling af andelskapitalen pr. 31. december 2014	22

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Andedammen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

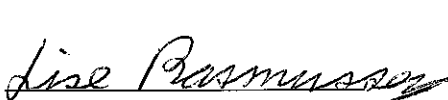
Vi kan tillige oplyse, at ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsregnskabet anførte, og at der ikke påhviler foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

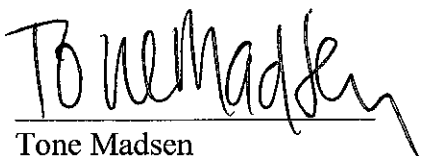
Birkerød, den 19. februar 2015

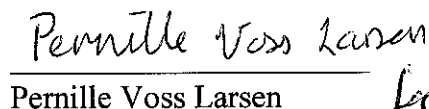
### Bestyrelse

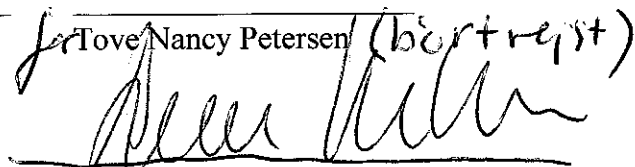
  
Lise Rasmussen, formand

  
Peer Ellekjær

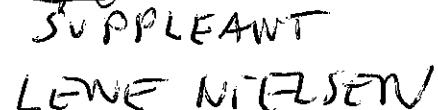
  
Farzaneh Sheydaei

  
Tone Madsen

  
Pernille Voss Larsen

  
for Tove Nancy Petersen (bortrejst)

  
Henrik Hjortdal

  
SUPPLEANT  
LENE NIELSEN

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Andedammen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Andedammen for regnskabsåret 1. januar - 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

Ledelsen 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 ledelsen 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 grundlag 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 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 foreningens 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 og foreningens vedtægter.

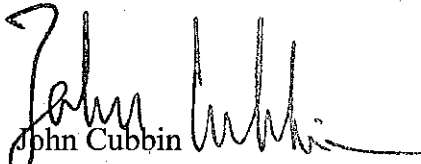
## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet - fortsat

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger, det af bestyrelsen godkendte budget for 2014. Budgettallene har ikke været underlagt revision.

Roskilde, den 19. februar 2015

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer

  
John Cubbin  
Registreret revisor

## Foreningsoplysninger

### Foreningen

Andelsboligforeningen Andedammen  
Matr.nr. 60b Kajerød by, Birkerød, beliggende  
Andedammen 1-15  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 32 62 21 27  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Lise Rasmussen, formand  
Peer Ellekjær  
Farzaneh Sheydaei  
Tone Madsen  
Pernille Voss Larsen  
Tove Nancy Petersen  
Henrik Hjortdal

### Revision

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

### Bankforbindelse

Nordea  
Vesterbrogade 8  
0900 København V

## Regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Andedammen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i Årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Regnskabspraksis - fortsat

### 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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb "Overført resultat m.v." 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 indeksslån m.v.).

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og reguleres til dagsværdi (offentlig vurdering).

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Fjernvarmeanlæg

10 år

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 12 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominelle værdier med fradrag af nedskrivninger til tab på fordringer, hvor debitor vurderes at have manglende betalingsevne.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.



## Regnskabspraksis - fortsat

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen. Årets kursregulering føres via egenkapitalen.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.

### Nøgleoplysninger

De 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 regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014	Budget 2014	2013
	kr.	(ej revideret) kr.	kr.
Boligafgift fra andelshaverne	764.871	764.840	748.284
Renteindtægter m.v.	0	0	0
<b>INDTÆGTER</b>	<b>764.871</b>	<b>764.840</b>	<b>748.284</b>
1 Vedligeholdelse, bolig 1-15	207.631	207.000	404.090
2 Vedligeholdelse, bolig 17-18	31.100	31.100	31.100
Ejendomsforsikring	18.686	21.600	17.391
3 Ejendomsskat	197.968	215.256	80.732
Renovation	39.334	39.100	38.840
Vand	63.619	60.686	58.093
4 Administrationsudgifter	23.503	22.549	22.354
Konsulentassistance	35.500	44.243	3.750
5 Afskrivninger	60.403	-	60.403
Øvrige renteudgifter	0	22.750	0
<b>UDGIFTER</b>	<b>677.744</b>	<b>664.284</b>	<b>716.753</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>87.127</b>	<b>100.556</b>	<b>31.531</b>
<b>der fordeles således:</b>			
Overført til reservation til imødegåelse af værdiforringelse	-1.000.000	0	0
Overførsel til reservefond	20.000	20.000	20.000
Overført resultat m.v.	1.000.000	0	0
Henlæggelse til vedligeholdelse, hus 1-15	67.127	80.556	11.531
	<b>87.127</b>	<b>100.556</b>	<b>31.531</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
5 Fjernvarmeanlæg	483.219	543.622
6 Ejendommen matr.nr. 60b Kajerød by, Birkerød	20.800.000	9.538.592
7 Ejendommen matr.nr. 6x Kajerød by, Birkerød (delejet)	3.054.857	2.052.372
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>24.338.076</u></b>	<b><u>12.134.586</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>24.338.076</u></b>	<b><u>12.134.586</u></b>
Forudbetalte forsikringer	23.290	19.386
Andre tilgodehavender	252	0
Mellemregning, Nina Persson	0	998
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>23.542</u></b>	<b><u>20.384</u></b>
Nordea A/S, driftskonto	2.623.288	2.455.118
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>2.623.288</u></b>	<b><u>2.455.118</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>2.646.830</u></b>	<b><u>2.475.502</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u>26.984.906</u></b>	<b><u>14.610.088</u></b>

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Andelsindskud	2.128.386	2.128.386
Opskrivningshenlæggelse	12.263.893	0
Overført resultat m.v.	8.013.950	7.013.950
Reservefond	<u>185.519</u>	<u>173.019</u>
Egenkapital ekskl. hensættelser	22.591.748	9.315.355
Reservation til imødegåelse af værdiforringelse	1.000.000	2.000.000
Henlæggelse, vedligeholdelse (foreningens helejede konto)	533.138	466.011
Henlæggelse, vedligeholdelse (Villa Prudens)	<u>156.900</u>	<u>138.791</u>
<b>8 EGENKAPITAL</b>	<b><u>24.281.786</u></b>	<b><u>11.920.157</u></b>
Nordea A/S, kassekredit	2.000.000	2.000.000
Fjernvarmeanlæg, afsat	604.025	604.025
9 Mellemregning, I/S Manenvej 12	27.112	10.414
Mellemregning, Nina Persson	1.049	0
Vand, 2. halvår 2013, afsat	30.899	26.578
Revision, afsat	15.000	15.000
Kreditorer	<u>25.035</u>	<u>33.914</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>2.703.120</u></b>	<b><u>2.689.931</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>26.984.906</u></b>	<b><u>14.610.088</u></b>
10 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
11 Nøgleoplysninger		

## Noter

	2014 kr.	2013 kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Vedligeholdelse afholdt af foreningens hel-ejede vedligeholdskonto (1-15)</b>		
VVS-arbejde m.v.	1.872	14.952
El-arbejder	30.888	0
Øvrig indvendig vedligeholdelse	22.314	3.618
Øvrig udvendig vedligeholdelse	8.613	2.803
	<u>63.687</u>	<u>21.373</u>
 Genopretning og renovering: Tømrerarbejde	 <u>143.944</u>	 <u>382.717</u>
	<u>143.944</u>	<u>382.717</u>
	<u>207.631</u>	<u>404.090</u>
 <b>2 Vedligeholdelse, andel i Samejet Villa Prudens (17-18)</b>		
A/B andel 594/1400	<u>31.100</u>	<u>31.100</u>
 Villa Prudens vedligehold inkl. øvrige ejerandele		
Saldo 1. januar	138.791	109.653
Årets opsparing	73.300	73.300
Øvrig vedligeholdelse inkl. gasfyr og varmemåling	-55.191	-44.162
	<u>156.900</u>	<u>138.791</u>
 <b>3 Ejendomsskat</b>		
Ejendomsskat, Matr. 60b Kajerød by, Birkerød (bolig 1-15)	185.013	174.615
Ejendomsskat, Matr. 6x Kajerød by, Birkerød (bolig 17-18)	12.955	12.101
Regulering, tidligere år	0	-165.784
Rådgivningsomkostninger	0	59.800
	<u>197.968</u>	<u>80.732</u>

## Noter

	2014 kr.	2013 kr.
<b>4 Administrationsudgifter</b>		
Opkrævningsgebyr, PBS	1.595	1.603
Kontingent, ABF	3.196	3.162
Revisionshonorar	15.000	15.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	820	990
Kontorhold og gebyrer	2.892	1.599
	<u>23.503</u>	<u>22.354</u>
<b>5 Fjernvarmeanlæg</b>		
Kostpris 1. januar	604.025	604.025
Tilgang	0	0
	<u>604.025</u>	<u>604.025</u>
<b>Kostpris 31. december</b>		
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	60.403	0
Årets afskrivninger	60.403	60.403
	<u>120.806</u>	<u>60.403</u>
<b>Akk. afskrivninger 31. december</b>		
	<u>483.219</u>	<u>543.622</u>

## Noter

	2014 kr.	2013 kr.
<b>6 Ejendommen matr.nr. 60b Kajerød by, Birkerød</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	9.538.592	9.538.592
Tilgang	0	0
Opskrivning til offentlig vurdering	11.261.408	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>20.800.000</b>	<b>9.538.592</b>
Kontantværdi pr. 1. oktober 2013	20.800.000	20.800.000
<b>7 Ejendommen matr.nr. 6x Kajerød by, Birkerød (delejskab 594/1400)</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	2.052.372	2.052.372
Tilgang	0	0
Opskrivning til offentlig vurdering	1.002.485	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>3.054.857</b>	<b>2.052.372</b>
A/B ejerandel af offentlig ejendomsværdi (594/1400)	3.054.857	3.139.714
Kontantværdi pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 7.200.000 for hele ejendommen.		

## Noter

### 8 Egenkapital

	I alt primo kr.	Årets regulering kr.	Årets resultat- fordeling kr.	I alt ultimo kr.
Andelsindskud	2.128.386	0	0	2.128.386
Opskrivningshenlæggelse	0	12.263.893	0	12.263.893
Overført resultat m.v.	7.013.950	0	1.000.000	8.013.950
Overført til reservation til imødegåelse af værdiforringel	2.000.000	0	-1.000.000	1.000.000
Overførsel til reservefond	173.019	-7.500	20.000	185.519
Henlæggelse til vedligeholdelse, hus 1-15	466.011	0	67.127	533.138
Henlæggelse til vedligeholdelse, hus 17-18	138.791	18.109	0	156.900
	<u>11.920.157</u>	<u>12.274.502</u>	<u>87.127</u>	<u>24.281.786</u>

### 9 Mellemregning, I/S Manenvej 12

Saldo primo	10.414	5.170
Bevægelser i året	8.982	1.844
Afdraget for meget på gæld	0	3.400
Forsikringsregning, fejlagtigt betalt af I/S	10.187	0
I/S andel af forsikringsregning	-617	0
Boxer	-1.854	0
	<u>27.112</u>	<u>10.414</u>



## Noter

### 10 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for kassekredit i pengeinstitut som pr. 31. december 2014 har et maksimum på t.kr. 2.000 er der deponeret pantebrev på nominelt t.kr. 2.000 med sikkerhed i andelsboligforeningens ejendom matr.nr. 60b Kajerød by, Birkerød.

Erklæringer om adkomst i forbindelse med privat låntagning med pant i andelsboligen efter regler af 1. februar 2005 om pant og udlæg i andelsboliger er ikke noteret i foreningens regnskab.

Andelsboligforeningen hæfter solidarisk med de øvrige ejerparter, I/S Manenvej 12 og Nina Persson, for gæld i ejendommen matr.nr. 6x, Villa Prudens. Restgælden hos realkreditinstitut udgør t.kr. 601, som alene vedrører de øvrige ejerparter.

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan t.kr. 6.926, jf. § 160 k i Lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

### 11 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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 udregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	31.12.14 Antal	31.12.14 BBR Areal	31.12.13 BBR Areal
Andelsboliger	16	1.514	1.514
Erhvervsandele	0	0	0
Boliglejemål	0	0	0
Erhvervslejemål	0	0	0
Øvrige lejemål (kælder, garager m.v.)	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>16</b>	<b>1.514</b>	<b>1.514</b>

**Noter**

**11 Nøgleoplysninger - fortsat**

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			x	

	År
Foreningens stiftelsesår	1983
Ejendommens opførelsesår	1936

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.14 kr.	Ejd.værdi divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt kr. pr. m <sup>2</sup>
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.854.857	15.756

## Noter

### 11 Nøgleoplysninger - fortsat

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.14 kr.	Andre reserver divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt kr. pr. m <sup>2</sup>
Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	661

Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
Reserver i procent af ejendomsværdi	4%

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

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) x 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen			kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift	63.734	x 12	/ 1.514	505
Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.514	0
Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.514	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen		
	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2012 kr. pr. m <sup>2</sup>
Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	58	21	179

## Noter

### 11 Nøgleoplysninger - fortsat

	kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
Andelsværdi	14.922	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen
Gæld - omsætningsaktiver	37	Gældsforpligtelser (jf. balancen) minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen
Teknisk andelsværdi	14.959	(14.922 + 37)

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2012 kr. pr. m <sup>2</sup>
Vedligeholdelse, løbende	63	35	57
Vedligeholdelse, genopretning/reovering	95	253	0
Vedligeholdelse i alt	158	287	57

Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen x med 100
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89%

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen		
	2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	2012 kr. pr. m <sup>2</sup>
Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste 3 år	0	0	0

## Noter

### 11 Nøgleoplysninger - fortsat

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Beregnete nøgletal	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.
	total	andel
Offentlig ejendomsvurdering	15.756	15.756
Valuarvurdering	0	0
Foreslået andelsværdi	14.922	14.922
Gæld	1.785	1.785
Boligafgift, gennemsnit i 2013		505
		<b>I pct.</b>
Drift af totale udgifter		100%
Renter af totale udgifter		0%
Afdrag af totale udgifter		0%

## Beregning af andelsværdi

Andelsboligforeningens generalforsamling besluttede i 2011 for regnskabsåret 2010, at andelskronen skulle fastsættes med udgangspunkt i den kontante ejendomsværdi (§ 5, stk. 2 c) med en værditilpasning af den offentlige vurdering. Denne praksis er fortsat i 2014.

	kr.
Andelskapital pr. 31. december 2014, jf. balancen	22.591.748
Beregnet værdi pr. andelskrone:	
<u>Reguleret andelskapital</u>	<u>22.591.748</u>
Samlet andelsindskud	2.128.386
Faktor	<u><u>10,615</u></u>

Den enkelte andelsværdi fås ved at gange fordelingsstallet med ovennævnte faktor.  
Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.

**Fordeling af andelskapitalen pr. 31. december 2014**

<b>Hus nr.</b>	<b>Fordelings- tal*</b>	<b>Andelsindskud kr.</b>	<b>Andel i andels- kapital ekskl. indskud kr.</b>	<b>Maksimal pris pr. andel i 2014 kr.</b>
1	100,5	141.302	544.356	1.499.850
2	100,5	141.302	544.356	1.499.850
3	100,5	141.302	544.356	1.499.850
4	100,5	141.302	544.356	1.499.850
5	86,6	121.758	469.067	1.292.400
6	86,6	121.758	469.067	1.292.400
7	86,6	121.758	469.067	1.292.400
9	66,5	93.499	360.196	992.445
10	66,5	93.499	360.196	992.445
11 **	99,0	139.192	536.232	1.477.452
12	105,5	148.332	571.439	1.574.470
13	105,5	148.332	571.439	1.574.470
14	105,5	148.332	571.439	1.574.470
15	105,5	148.332	571.439	1.574.470
17	97,0	136.381	525.399	1.447.615
18	101,0	142.005	547.065	1.507.312
	<b><u>1.513,8</u></b>	<b><u>2.128.386</u></b>	<b><u>8.199.469</u></b>	<b><u>22.591.749</u></b>

\*) Fordelingsnøglen er kvadratmetertallet for de enkelte huse.

\*\*\*) Hus nr. 8 og hus nr. 11 er pr. 1. november 2011 sammenlagt til en boligenhed. Hus 11 er herefter den sammenlagte boligenhed på 49,5 plus 49,5 m<sup>2</sup>, i alt 99,0 m<sup>2</sup>.