

ABF Tilst Søndervej

Tilst Søndervej 108-134, 8381 Tilst

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 ABF Tilst Søndervej.

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.

Tilst, den 23. april 2015

Bestyrelse


John Pedersen
formand


Casper Jensby
kasserer

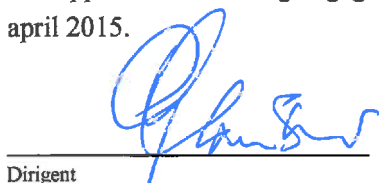

Thomas I. Jensen
bestyrelsesmedlem


Gunnar Due-Hansen
bestyrelsesmedlem

Pia Skjoldborg
bestyrelsesmedlem



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. april 2015.


Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i ABF Tilst Søndervej

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Tilst Søndervej 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.

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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Aarhus, den 23. april 2015

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

ABF Tilst Søndervej
Tilst Søndervej 108-134
8381 Tilst

CVR-nr.: 30 66 62 67
Etableret: 3. marts 2004
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 5.397.172
Andelshavere: 14

Ejendommen

Matrikelnr: 6q, Tilst By

Bestyrelse

John Pedersen
Casper Jensby
Thomas I. Jensen
Gunnar Due-Hansen
Pia Skjoldborg

Revisor

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36L
8230 Åbyhøj

Bankforbindelser

Nordea A/S
Sct. Clemens Torv 2 - 6
8000 Aarhus

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. april 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Tilst Søndervej 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. 2 af 6. januar 2015, 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.

Indtægter

Boligafgift og gebyr 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 og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

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 ved første indregning til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der er betalt for ejendommen med tillæg af betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens dagsværdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 9 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til nominel værdi. Afholdte transaktionsomkostninger udgiftsføres i året. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til den nominelle værdi efter fradrag af åres betalte afdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 18 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. 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

Note	2014	2013
Boligafgift	1.120.826	1.120.826
Øvrige indtægter	2.000	0
Indtægter i alt	1.122.826	1.120.826
1 Ejendomsskat og forsikringer	-116.826	-16.502
2 Forbrugsafgifter	-32.286	-33.269
3 Renholdelse	-1.500	-1.565
4 Vedligeholdelse, løbende	-151.692	0
5 Administrationsomkostninger	-31.826	-27.493
Omkostninger i alt	-334.130	-78.829
Resultat før finansielle poster	788.696	1.041.997
6 Finansielle indtægter	16.829	13.843
7 Finansielle omkostninger	-680.092	-1.227.841
Finansielle poster netto	-663.263	-1.213.998
Årets resultat	125.433	-172.001
Årets resultat fordeles således:		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	50.000	25.000
Overført til "Reserveret til energimærkning"	3.000	3.000
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-151.692	0
Overført til "Andre reserver"	-98.692	28.000
Betalte prioritetsafdrag	226.795	168.090
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, låneomlægning	0	-478.316
Overført restandel af årets resultat	-2.670	110.225
Overført til "Overført resultat"	224.125	-200.001
I alt	125.433	-172.001

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Omsætningsaktiver			
9	Likvide beholdninger	<u>278.697</u>	<u>379.996</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>278.697</u>	<u>379.996</u>
	Aktiver i alt	<u>22.068.697</u>	<u>22.169.996</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
10	Andelsindskud	4.358.000	4.358.000
11	Overført resultat	809.835	585.710
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>5.167.835</u>	<u>4.943.710</u>
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	217.338	319.030
13	Reserveret til energimærkning	12.000	9.000
	Andre reserver	<u>229.338</u>	<u>328.030</u>
	Egenkapital i alt	<u>5.397.173</u>	<u>5.271.740</u>
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	16.160.115	16.386.910
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.160.115</u>	<u>16.386.910</u>
15	Gæld til pengeinstitutter	504.159	504.096
	Anden gæld	7.250	7.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>511.409</u>	<u>511.346</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.671.524</u>	<u>16.898.256</u>
	Passiver i alt	<u>22.068.697</u>	<u>22.169.996</u>
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Eventualforpligtelser		
18	Nøgleoplysninger		
19	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2014	2013
1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	51.294	48.253
Ejendomsskatter, returbetaling tidligere år	0	-45.320
Forsikringer	13.764	13.569
Honorar, nedbringelse af ejendomsskat	51.768	0
	116.826	16.502
2. Forbrugsafgifter		
Renovation	24.690	27.910
Elforbrug fællesarealer	7.596	5.359
	32.286	33.269
3. Renholdelse		
Græsslåning	1.500	1.565
	1.500	1.565
4. Vedligeholdelse, løbende		
Elektriker	681	0
Tømrer	148.973	0
Diverse	2.038	0
	151.692	0
5. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	7.400	7.400
Udarbejdelse og revision af årsrapport	11.625	8.500
Gebyrer m.v.	1.829	1.935
Kontingenter	7.182	7.154
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.108	1.531
Bidrag til arrangementer	457	973
Repræsentation	1.225	0
	31.826	27.493

Noter

	2014	2013
6. Finansielle indtægter		
Nordea, driftskonto 5907 879 552	16.829	13.843
	16.829	13.843
7. Finansielle omkostninger		
Nordea, 5368 284 043	16.604	15.697
Låneomkostninger og kurstab	0	506.491
Nordea Kredit, 523284	0	102.181
Nordea, Kredit, 523285	0	90.580
Nordea Kredit, 851082	372.266	284.370
Nordea Kredit, 851083	291.222	228.522
	680.092	1.227.841
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2014	21.790.000	21.790.000
Anskaffelsessum 31. december 2014	21.790.000	21.790.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	21.790.000	21.790.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	28.500.000	28.500.000
9. Likvide beholdninger		
Kasse	0	1.018
Nordea, driftskonto 5907 879 552	272.241	376.107
Nordea, foreningskonto 5907 893 903	6.456	2.871
	278.697	379.996
10. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2014	4.358.000	4.358.000
	4.358.000	4.358.000

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	585.710	785.711
Årets overførte overskud eller underskud	-2.670	110.225
Afdrag på prioritetsgæld	226.795	168.090
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, låneomlægning	0	-478.316
	<u>809.835</u>	<u>585.710</u>
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2014	319.030	295.130
Ifølge resultatdisponering	50.000	25.000
Årets faktiske vedligeholdelsesudgift	-151.692	-1.100
	<u>217.338</u>	<u>319.030</u>
13. Reserveret til energimærkning		
Reserveret 1. januar 2014	9.000	6.000
Ifølge resultatdisponering	3.000	3.000
	<u>12.000</u>	<u>9.000</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>	
1. Nordea Kredit, 3,5% opr. kr. 9.077.000	9.077.000	9.077.000
2. Nordea Kredit, 3,0% opr. kr. 7.478.000	7.374.213	7.083.115
	<u>16.451.213</u>	<u>16.160.115</u>
		<u>16.386.910</u>
1. Obligationslån, lånenr. 851082, restløbetid 28 år 3 mdr., afdragsfrit frem til 31.03.2023.		
2. Kontantlån, lånenr. 851083, restløbetid 21 år, effektiv rente 3,43%.		
15. Gæld til pengeinstitutter		
Nordea, 5368 284 043	504.159	504.096
	<u>504.159</u>	<u>504.096</u>

Noter

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.160 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2014 udgør 21.790 t.kr.

Pr. 31. december 2014 foreligger der følgende dokumenter, som bestyrelsen har underskrevet i forbindelse med andelshaveres belåning af andele:

- 8 tinglyste adkomsterklæringer.

I forbindelse med fornyet belåning er bestyrelsen forpligtet til at meddele evt. nye långivere om nuværende garantier, adkomsterklæringer og transportsdokumenter.

I forbindelse med salg er det bestyrelsens pligt at sørge for afregning i henhold til disse garantier og adkomster inden endelig afregning med sælger af andelen.

Andelsboligforeningen har herudover deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

17. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 16,6 mio. kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut og prioritetslån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

18. 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.

Felt nr.	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	14	1.458	1.458	1.458
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	14	1.458	1.458	1.458

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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	
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2004
D2	Ejendommens opførelsesår				2004
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?			X	
E2	Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog nedenfor. Andelshavere hæfter personligt og pro rata for de lån i kreditforening eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen				
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.500.000			19.547
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	229.338			157
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1			

Noter
18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	93.402	* 12 /	1.458
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.458
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.458

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		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	189	-118	86

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.622
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.243
K3	Teknisk andelsværdi	18.865

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	0	104
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	28	0	104

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	23

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		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	122	147	156

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	19.547	19.547
Anskaffelsessum (kostpris)	14.945	14.945
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.243	11.243
Foreslået andelsværdi	7.622	7.622
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	157	157
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		769

Noter

19. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	5.167.835
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	28.500.000
Ejendommens kostpris	-21.790.000
	<u>11.877.835</u>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.160.115
Prioritetsgæld, kursværdi	-16.451.213
	<u>11.586.737</u>
Bestyrelsen indstiller til generalforsamling, at andelskronen reguleres frem til næste generalforsamling med	-473.837
	<u>11.112.900</u>

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.358.000</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>2,550</u>
-------------------------	--------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30.04.2014)	<u>2,550</u>
--	--------------

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.)
2	299.000	598.000	762.450	1.524.900
4	310.000	1.240.000	790.500	3.162.000
8	315.000	2.520.000	803.250	6.426.000
<u>14</u>		<u>4.358.000</u>		<u>11.112.900</u>