

KOPI

# Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

CVR-nr. 32 40 83 54

## Årsrapport 2014

(27. regnskabsår)

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 11. marts 2015

Dirigent:

.....

## Indhold

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om andelsboligforeningen	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Forslag til værdiansættelse	17
Urevideret budget for 2015	19

KOPI

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 og andelsboligforeningens vedtægter.

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 – 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. februar 2015

Bestyrelse:

-----  
Asra Breiner Hammer  
formand

-----  
Ole Mortensen

-----  
Kjeld Burgby

-----  
Hanne Kristiansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 og andelsboligforeningens vedtægter.

### *Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet*

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8 og andelsboligforeningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

### *Supplerende oplysninger*

#### *Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen*

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2014. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 og andelsboligforeningens vedtægter gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 19. februar 2015  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Møller  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

## Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby
Adresse, postnr. by	Poppelvænget 84-114, 5700 Svendborg
CVR-nr.	32 40 83 54
Matr.nr.	Vindeby By, Bregninge 1 fl m.fl.
Stiftelsesår (D1)	1987
Ejendommenes opførelsesår (D2)	1987
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.faergebakken-vindeby.dk">www.faergebakken-vindeby.dk</a>
Bestyrelse	Asra Breiner Hammer, formand Ole Mortensen Kjeld Burgby Hanne Kristiansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Mølmarksvej 198, 5700 Svendborg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 11. marts 2015

KOP

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Aktivitet

Udlejning af andelsboliger.

#### Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

I regnskabsåret fastholdt foreningen den gode økonomi, som har præget foreningen gennem en række år. Regnskabsåret 2014 afsluttedes med et overskud på 108.528 kr. Samlet har foreningen en særdeles sund økonomi.

Foreningens eneste lån er et 3,5 % fastforrentet realkreditlån med en restgæld på 3.298.887 kr. Foreningen har etableret en supplerende konto i Nordea, således at indeståender ikke overstiger 750.000 kr., som er grænsen for hvad der er dækket ved bankkrak.

Planlægning af almindelige udvendige istandsættelser (døre, vinduer, murværk m.m.) blev udført i foråret 2014 sammen med håndværkere. Arbejdet er forløbet særdeles tilfredsstillende og håndværkerne var færdige i oktober. Herudover er der i 2014 blevet udført opretning af fliser på stier, ny flisebelægning ved mellemgang ved nr. 90-92, nyt rækværk ved nr. 112-114 og sprøjtning af ukrudt. Alle gasfyr har gennemgået det lovpligtige eftersyn i starten af 2014.

Vedligeholdelse af udendørsarealer (hække, buske, træer, stier m.m.) er som tidligere år blevet gennemført ved to havedage af andelshavere, hvor foreningen bestiller container til rådighed for alle andelshavere. De samtidige fællesspisninger har været en stor succes.

Foreningen har aftalt snerydning på alle stier i foreningens område. Snerydning på P-pladser og andre fællesarealer forestås fortsat af grundejerforeningen.

Der er konstateret en rørskade i et af husene som er planlagt til udbedring i 2015.

Prisen pr. andel er i øjeblikket 583.000 kr., hvilket svarer til den udregnede andelsværdi ud fra regnskabsåret 2013. På ordinær generalforsamling i marts 2015 justeres andelsværdien i overensstemmelse med 2014 regnskab og forventninger til andelsmarkedet.

Foreningen har etableret en hjemmeside, <http://www.faergebakken-vindeby.dk/>, hvorfra interesserede kan downloade regnskaber, energiattester m.m.

#### Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

KOPPI

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2014	Budget 2014 (ej re- videret)	2013
	Indtægter			
	Boligafgifter	672.000	672.000	672.000
	Indtægter i alt	672.000	672.000	672.000
	Omkostninger			
2	Ejendomsskat og forsikring	-80.768	-80.000	-77.276
3	Forbrugsafgifter	-33.813	-36.500	-32.967
4	Renholdelse	-24.434	-34.000	-19.000
5	Vedligeholdelse, løbende	-46.472	-45.000	-7.602
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-182.310	-189.000	-212.181
7	Administrationsomkostninger	-29.734	-26.000	-22.706
8	Øvrige foreningsomkostninger	-20.766	-23.500	-20.891
	Omkostninger i alt	-418.297	-434.000	-392.623
	Resultat før finansielle poster	253.703	238.000	279.377
9	Finansielle indtægter	398	0	2.606
10	Finansielle omkostninger	-145.573	-146.000	-148.386
	Finansielle poster, netto	-145.175	-146.000	-145.780
	Årets resultat	108.528	92.000	133.597
	Forslag til resultatdisponering			
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	40.000	40.000	40.000
	Kurstab og låneomkostninger	-5.832	-6.000	-5.766
	Betalte prioritetsafdrag	70.397	70.000	67.986
	Overført restandel af årets resultat	3.963	-12.000	31.377
	Overført resultat i alt	68.528	52.000	93.597
	Disponeret i alt	108.528	92.000	133.597



Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	kr.	2014	2013
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
	Andelsboliger		
	Anskaffelsessum ejendomme	11.520.000	11.520.000
	Udbedringsudgifter i 1995	16.982	16.982
	(ejendomsværdi 2013; 15.900.000 kr.)		
	Gasfyr	342.300	376.530
	Afskrivning	-34.230	-34.230
	Vinduer og døre	30.436	45.654
	Afskrivning	-15.218	-15.218
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.860.270</b>	<b>11.909.718</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgode husleje 2014	3.500	7.000
	Forudbetalt forsikring	0	24.504
	Periodeafgrænsningsposter	2.256	2.232
		5.756	33.736
11	Likvide beholdninger i alt	997.915	875.026
	Omsætningsaktiver i alt	1.003.671	908.762
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>12.863.941</b>	<b>12.818.480</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

Note	kr.	2014	2013
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.304.000	2.304.000
12	Overført resultat	7.096.134	7.027.606
	Egenkapital før andre reserver	9.400.134	9.331.606
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Hensat til vedligeholdelse 1. januar	262.000	222.000
	Hensat i året	40.000	40.000
	Andre reserver i alt	302.000	262.000
	Egenkapital og andre reserver i alt	9.702.134	9.593.606
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	3.075.307	3.142.874
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Kortfristet del af langfristet gæld	67.000	64.000
	Afsat revisor	19.500	18.000
		86.500	82.000
	Gældsforpligtelser i alt	3.161.807	3.224.874
	PASSIVER I ALT	12.863.941	12.818.480

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Eventualforpligtelser
- 15 Nøgletal

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt foreningens vedtægter.

Herudover har andelsboligforeningen valgt at følge reglerne for klasse B-virksomheder om ledelsesbetretningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

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

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2014 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 13. marts 2014.

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2014 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Endvidere er formålet at afgive oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningslovens) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelse

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 og omkostninger

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at det kun er driftsindtægter og -udgifter, der vedrører regnskabsåret, der er medtaget i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt afskrivning af låneomkostninger.

#### 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 ejendomme.

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" 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, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Balance

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivninger på bygninger. Større istandsættelser aktiveres og der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid efter følgende principper:

Gasfyr	15 år
Vinduer og døre	4 år

## Tilgodehavender

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

## Forudbetalte omkostninger og periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger og periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

## Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

## Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Øvrige noter

## Nøgletal

De i note 15 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation samt sammenligne andelsboligforeningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

KOP

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 17-18. Andelsværdien opgøres i henhold til vedtægternes § 14 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, hvormed andelsværdien opgøres på baggrund af ejendommens kostpris.

## Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der i henhold til "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger" skal indeholdes i noterne til årsregnskabet, er indarbejdet i årsregnskabets øvrige noter. Med henblik på at sammenhæng til oplysningskravene i bekendtgørelsen er nøgleoplysningerne angivet med referencer i bekendtgørelsens bilag 1, hvor referencerne er angivet i parentes.

kr.	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
2 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskat	56.265	55.000	52.990
Forsikringer	24.504	25.000	24.286
	<u>80.769</u>	<u>80.000</u>	<u>77.276</u>
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	30.008	32.000	29.264
EI	3.805	4.500	3.703
	<u>33.813</u>	<u>36.500</u>	<u>32.967</u>
4 Renholdelse			
Havedag inkl. containerleje	8.441	9.000	8.230
Snerydning	6.538	25.000	9.442
Drift plæneklipper	1.526	0	253
Sprøjtning	7.929	0	1.075
	<u>24.434</u>	<u>34.000</u>	<u>19.000</u>
5 Vedligeholdelse, løbende			
Gaseftersyn	24.274	30.000	0
Diverse vedligeholdelse	14.261	15.000	7.602
Nyanskaffelser	7.937	0	0
	<u>46.472</u>	<u>45.000</u>	<u>7.602</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

kr.	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Murer	47.500		49.250
Tømrer	53.369	125.000	37.169
Maler	0	0	13.478
Lægning af fliser og rækværk	31.993	15.000	15.022
Vvs	0	0	47.814
	<u>132.862</u>	<u>140.000</u>	<u>162.733</u>
Afskrivning gasfyr	34.230	34.000	34.230
Afskrivning vinduer og døre	15.218	15.000	15.218
	<u>49.448</u>	<u>49.000</u>	<u>49.448</u>
	<u>182.310</u>	<u>189.000</u>	<u>212.181</u>
7 Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.500	19.000	18.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, vedr. tidligere år	1.250	0	343
Arbejdsskadeforsikring	3.826	2.000	0
Administration	5.158	5.000	4.363
	<u>29.734</u>	<u>26.000</u>	<u>22.706</u>
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	1.782	3.000	1.939
Kontingent Grundejerforening og ABF	18.984	20.500	18.952
	<u>20.766</u>	<u>23.500</u>	<u>20.891</u>
9 Finansielle indtægter			
Pengeinstitutter	398	0	2.606
	<u>398</u>	<u>0</u>	<u>2.606</u>
10 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	139.741	140.000	142.620
Kurstab og låneomkostninger	5.832	6.000	5.766
	<u>145.573</u>	<u>146.000</u>	<u>148.386</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

kr.	2014	2013		
11 Likvide midler				
Sydbank, konto nr. 6840 0150253	560.035	437.543		
Sydbank, konto nr. 6840 1108920	107.359	107.359		
Nordea, konto nr. 2680 0715783169	330.521	330.124		
Likvide beholdninger i alt	<u>997.915</u>	<u>875.026</u>		
12 Overført resultat				
Saldo 1. januar	7.027.606	6.934.009		
Betalte prioritetsafdrag	70.397	67.986		
Amortisering af kurstab	-5.832	-5.766		
Overført restandel af årets resultat	3.963	31.377		
	<u>7.096.134</u>	<u>7.027.606</u>		
13 Prioritetsgæld				
kr.	Renter	Restgæld 31/12 2014 Nominelt	Regnskabs- mæssig værdi	Restgæld 31/12 2014 Kursværdi
Nykredit, obligationslån 3,5 % rest 27½ år	139.741	3.298.887	3.298.887	3.298.887
Kurstab og låneomkostninger	0	0	-156.580	0
	<u>139.741</u>	<u>3.298.887</u>	<u>3.142.307</u>	<u>3.298.887</u>

Ved omprioritering i 2012 er kurstab og låneomkostninger på det tidligere lån tillagt det nye kurstab og låneomkostninger, idet det nye lån er optaget i samme kreditforening og har samme løbetid som det tidligere lån.

### 14 Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Ingen.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på 3.472 t.kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter pro rata for mellemværende i pengeinstitut.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Aftale om rentesikring (renteswap)

Ikke aktuelt.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 14 Eventualforpligtelser (fortsat)

Ejendomsavancebeskatning

Ikke aktuelt.

#### 15 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Færgebakken-Vindeby anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger (B1) (B6)	16	1.530

Ejendommen indeholder ingen Erhvervsandele (B2), Boliglejemål (B3), Erhvervslejemål (B4) eller øvrige lejemål (B5).

Beregneede nøgletal for foreningen

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	10.392	10.392
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	7.541	7.541
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.411	
Foreslået andelsværdi	5.921	
Reserver uden for andelsværdi	197	
		Kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter (H1)		439

Andelsboligkvadratmeter anvendes som fordelingstal til opgørelse af boligafgiften (C2). Da andelsboligkvadratmeter er en gængs fordelingsnøgle beskrives denne ikke yderligere (C3).

Ingen enkelte andelshavere hæfter for mere end det, der er betalt for andelen (E1). Da der ingen hæftelse er, beskrives denne ikke yderligere (E2).

Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal betales ved foreningens opløsning (G1). Beløbet udgør 7.134.761 kr., jf. Statens Administrationsbrev af 26. februar 2014.

Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2).

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på ejendommen (G3).



Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

15 Nøgletal (fortsat)

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

	%
Vedligeholdelsesomkostninger	36
Øvrige omkostninger	30
Finansielle poster, netto	23
Afdrag	11
	<u>100</u>
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	 <u>100</u>

Vedligeholdelse pr. andelsboligkvadratmeter

	Realiseret 2014	Budget 2014	Realiseret 2013	Realiseret 2012
Reparation og vedligeholdelse (M1)	47	29	12	27
Istandsættelse (M2)	103	124	106	86
Vedligeholdelse i alt (M3)	<u>150</u>	<u>153</u>	<u>118</u>	<u>113</u>
 Andre reserver (hensat) (F3)	 197		 171	 145
 Årets resultat (J)	 3	 -8	 21	 -219
 Årets afdrag pr. andelsbolig m <sup>2</sup> ®	 <u>46</u>		 <u>44</u>	 <u>249</u>

KOP

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Forslag til værdiansættelse

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder:

#### Metode 1 – "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

#### Metode 2 – "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som er opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsgælden. Idet der ikke inden for de seneste 18 måneder er foretaget en vurdering af ejendommen af en ejendomsmægler (valuar) kan denne metode ikke anvendes af foreningen.

#### Metode 3 – "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

kr.	Metode 1	Metode 2	Metode 3
Egenkapital ifølge balancen	9.400.134		9.400.134
Offentlig kontantværdi			15.900.000
Anskaffessum			-11.520.000
Udbedring 1995	-16.982		-16.982
Gasfyr	-308.070		-308.070
Forbedring 2005, vinduer og døre	-15.218		-15.218
Kurstab og låneomkostninger	-156.580		0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi			3.142.307
Prioritetsgæld, kursværdi			-3.298.887
Andelenes kursværdi	<u>8.903.284</u>		<u>13.283.284</u>
Indskud (16 andele á 144.000 kr.)	<u>2.304.000</u>		<u>2.304.000</u>
Beregnet andelskurs	<u>386,43</u>		<u>567,53</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. andel (bolig) 31. december 2014	<u>556.455</u>		<u>830.205</u>
Bestyrelsen anser imidlertid denne pris for urealistisk henset til den udvikling, der pt. sker på andelsboligmarkedet. Bestyrelsen foreslår herefter prisen pr. andel pr. 31. december 2014 til			<u>830.205</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. andel (bolig) 31. december 2013	<u>583.225</u>		<u>826.087</u>

, fortsættes

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Forslag til værdiansættelse

kr.	Metode 1	Metode 2	Metode 3
Andelsværdi pr. andelsboligkvadratmeter (K1)	5.819		8.682
Hensættelser og gæld fratrukket omsætningsaktiver pr. andelsboligkvadratmeter (K2)	1.608		1.505
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	7.427		10.187

Herudover kan der ske særskilt betaling for nyere forbedringer, løsøre og inventar, jf. gældende regler.

### Notat vedr. andelsboligforeningens øvrige økonomiske forhold

kr.	2014	2013
Andelsboligforeningen har pr. 20. juli 2004 etableret en kassekredit på 150.000 kr. i Sydbank til brug ved større istandsættelser. Rådighedsbeløb pr. 31. december	560.036	587.543
Andelsboligforeningens forsikring indeholder en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring med en dækning på	100.000	100.000

## Urevideret budget for 2015

kr.	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
Indtægter		
Boligafgifter	672.000	672.000
	<u>672.000</u>	<u>672.000</u>
Omkostninger		
<i>Ejendomsskat og forsikring:</i>		
Ejendomsskat	-58.000	-56.264
Forsikring	-31.000	-24.504
<i>Forbrugsafgifter:</i>		
Renovation	-32.000	-30.008
El	-4.500	-3.805
<i>Renholdelse:</i>		
Havedag inkl. containerleje	-10.000	-8.441
Snerydning	-25.000	-6.538
Drift plæneklipper	0	-1.526
Sprøjtning	0	-7.929
<i>Vedligeholdelse, løbende:</i>		
Gaseftersyn	-25.000	-24.274
Diverse vedligeholdelse	-15.000	-14.261
Nyanskaffelser	0	-7.937
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering:</i>		
Murer		-47.500
Tømrer	-140.000	-53.369
Vvs/kloak	-40.000	0
Lægning af fliser og rækværk	0	-31.993
Afskrivning gasfyr	-34.000	-34.230
Afskrivning vinduer og døre	-15.000	-15.218
<i>Administrationsomkostninger:</i>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	-21.000	-19.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, vedr. tidligere år	0	-1.250
Arbejdsskadesforsikring	-4.000	-3.826
Administration	-5.000	-5.158
<i>Øvrige foreningsomkostninger:</i>		
Møder og generalforsamling	-3.000	-1.782
Kontingent Grundejerforening og ABF	-19.500	-18.984
	<u>-482.000</u>	<u>-418.297</u>
Resultat før finansielle poster	<u>190.000</u>	<u>253.703</u>
<i>Finansielle indtægter:</i>		
Pengeinstitutter	0	398
<i>Finansielle udgifter:</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-137.000	-139.741
Kurstab og låneomkostninger	-6.000	-5.832
Finansielle poster, netto	<u>-143.000</u>	<u>-145.175</u>
Årets resultat	<u>47.000</u>	<u>108.528</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Kurstab og låneomkostninger	-6.000	-5.832
Betalte prioritetsafdrag	73.000	70.397
Restandel af årets resultat	<u>-60.000</u>	<u>3.963</u>
Overført resultat i alt	<u>7.000</u>	<u>68.528</u>
Disponeret i alt	<u>47.000</u>	<u>108.528</u>