

Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B BROPARKEN AF 1986

ÅRSRAPPORT

2013/14

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 25/11 2014**

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Hoved- og nøgletal.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-16
Andelskroneberegning.....	14

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Broparken af 1986 Lyngbyvej 420, 424, 428, 432, 436, 438 Søbredden 29-57 2820 Gentofte Ejendom: Matr.nr. 9 hx m.fl., Vangede By CVR-nr.: 10 16 05 37 Hjemsted: Gentofte Kommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Johnnie Kristensen, formand Klaus Hansen Lisbeth Ernbro Lis Aabye Nielsen Knud Lasse Larsen
Administrator	Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C Tlf. nr. 70 20 59 57
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013/14 for A/B Broparken.

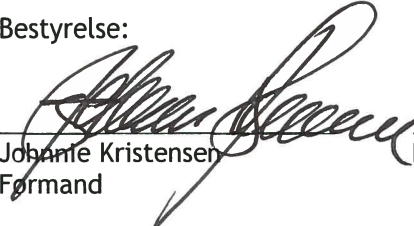
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. oktober 2014

Bestyrelse:


Johanne Kristensen
Førmand


Klaus Hansen


Lisbeth Ernbro


Lis Aabye Nielsen

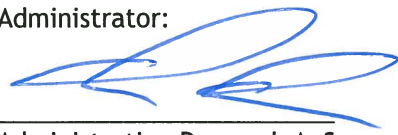

Knud Lasse Larsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Broparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2013/14. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014.

København, den 28. oktober 2014

Administrator:


Administration Danmark ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til andelshaverne i A/B Broparken af 1986

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Broparken af 1986 for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 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, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 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. 30. september 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

København, den 28. oktober 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Broparken af 1986 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:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	132	10.161,00
Udlejede lejligheder.....	5	372,00
Foreningslokale.....	1	77,00
	138	10.610,00
Grundareal i m ²		17.769,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	6.299	6.032
Valuarvurdering	17.912	17.154
Anskaffelsessum (kostpris).....	2.945	2.820
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-5.152	
Foreslået andelsværdi.....	10.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.691	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		638
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		571
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		17%
Øvrige omkostninger.....		41%
Finansielle poster, netto.....		42%
Afdrag.....		0%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		93%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2009/10 = index 100).....	112	108	106	103	100
Antal resterende lejligheder.....	5	7	7	8	9
Andelskrone.....	20,12	19,05	19,05	19,05	19,32
Vedtaget på generalforsamlingen.....		19,05	19,05	19,05	19,32

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Broparken af 1986 for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger værdiansættes til dagsværdi på balancedagen svarende til seneste valuarvurdering. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid
Driftsmidler og inventar.....	10 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret 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. Disse beløb medtages ikke ved beregning af andelsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 24, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysnings-skema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	Regnskab 2013/14 kr.	Regnskab 2012/13 tkr.	(ej revideret) Budget 2013/14 kr.
Boligafgift.....		6.477.743	6.252	6.425.000
Husleje.....		212.360	251	250.000
Lejeindtægt, kælder og carporte.....		98.584	100	100.000
Lejeindtægt, antenne.....		44.692	43	44.000
INDTÆGTER I ALT.....		6.833.379	6.646	6.819.000
Offentlige afgifter.....	1	-1.169.420	-1.309	-1.450.000
Forsikringer og abonnementer.....	2	-169.138	-168	-182.000
El, fællesarealer.....		-109.124	-85	-110.000
Vicevært og renholdelse.....	3	-1.250.930	-1.333	-1.350.000
Vedligeholdelse.....	4	-733.126	-801	-1.150.000
Afskrivninger.....	5	-213.571	-215	-214.000
Administrationsudgifter.....	6	-529.762	-469	-495.000
Drift af gæsterum/festlokale.....	7	10.517	18	0
Drift af vaskeri.....	8	24.982	0	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		-4.139.572	-4.362	-4.951.000
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		2.693.807	2.284	1.868.000
Finansielle indtægter.....	9	895	0	0
Finansielle omkostninger.....	10	-2.019.859	-2.043	-2.063.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-2.018.964	-2.043	-2.063.000
RESULTAT FØR HENSÆTTELSER.....		674.843	241	-195.000
Ekstraordinære poster.....	11	927.520	-32	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-16.704	-21	-19.000
ÅRETS RESULTAT.....		1.585.659	188	-214.000

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Ejendommene matr. nr. 9 hx m.fl., Vangede By.....	12	182.000.000	172.000
Driftsmidler og inventar	13	1.515.338	1.729
Materielle anlægsaktiver		183.515.338	173.729
ANLÆGSAKTIVER.....		183.515.338	173.729
Tilgodehavende boligafgift.....		73.656	65
Diverse tilgodehavender.....		8.931	124
Forsikringsager		13.688	0
Forudbetalte omkostninger.....		327.454	341
Tilgode vedr. salg af maskinpark.....		15.275	52
Tilgodehavender		439.004	582
Likvide beholdninger.....	14	4.269.156	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.708.160	582
AKTIVER.....		188.223.498	174.311
PASSIVER			
Andelskapital	15	5.301.954	5.223
Overført resultat.....	16	-14.245.412	-14.588
Opskrivningsfond.....	17	122.926.021	112.926
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		113.982.563	103.561
Andre reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom .	18	17.180.480	15.937
EGENKAPITAL		131.163.043	119.498
Prioritetsgæld	19	52.825.000	52.825
Langfristede gældsforpligtelser.....		52.825.000	52.825
Ej afregnet handler.....		3.866.669	471
Danske Bank.....		0	1.062
Varmeregnskab 2014.....		85.824	116
Forudbetalt leje og deposita.....		64.622	66
Indvendig vedligeholdelse		102.262	108
Udestående fraflyttede.....		12.980	7
Forudbetalt boligafgift.....		0	6
Skyldige omkostninger	20	103.098	152
Kortfristede gældsforpligtelser		4.235.455	1.988
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		57.060.455	54.813
PASSIVER.....		188.223.498	174.311
Eventualposter mv.	21		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Andelskroneberegning	23		
Nøgleoplysninger	24		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.	Note
Offentlige afgifter			1
Ejendomsskat.....	428.742	408	
Renovation.....	353.760	341	
Vandafgift.....	386.918	560	
	1.169.420	1.309	
Forsikringer og abonnementer			2
Bygningsforsikring.....	130.151	129	
ABF.....	12.988	13	
Elektrolyse vand.....	12.783	12	
Falck.....	13.216	13	
Computer licens.....	0	1	
	169.138	168	
Vicevært og renholdelse			3
Forplejning.....	1.405	2	
Ejendomsservice.....	1.183.481	1.151	
Trapperengøring og vinduespolering.....	0	38	
Skadedyrsbekæmpelse.....	28.906	55	
Skraldeposer.....	19.045	44	
Øvrig renholdelse.....	17.283	42	
Containerleje.....	810	1	
	1.250.930	1.333	
Vedligeholdelse			4
Rensning faldstammer mv.....	69.845	66	
Etablering og vedligeholdelse af brønde mv.....	176.409	80	
Murer.....	6.875	8	
Blikkenslager.....	90.624	90	
Elektriker.....	125.383	185	
Tømrer og snedker.....	23.856	91	
Varmeanlæg.....	42.793	31	
Låseservice.....	36.048	4	
Vedligeholdelse gårdanlæg.....	95.823	79	
Rådgivende ingeniør.....	14.300	20	
Maler.....	2.171	26	
Glarmester.....	1.069	13	
Vedligeholdelsesprojekt.....	0	-23	
Diverse vedligeholdelse.....	47.930	131	
	733.126	801	

NOTER

			Note
Afskrivninger			5
Redskabs- og maskinpark.....	143.966	143	
Vaskeri.....	21.734	22	
Gæsterum.....	17.020	17	
Inventar.....	0	2	
Varmemålere.....	11.326	11	
Festlokale.....	19.525	20	
	213.571	215	
Administrationsudgifter			6
Kontorartikler m.v.....	9.248	2	
Administration.....	207.438	201	
Mødeudgifter og generalforsamling.....	22.275	21	
Revision.....	28.625	32	
Engangshonorar nøgleoplysninger.....	2.500	0	
Porto, PBS, gebyrer m.v.....	17.802	15	
Varmeregnskab.....	42.308	41	
Handelsvurdering.....	24.625	30	
Telefon og internet.....	33.376	38	
Småanskaffelser (telefon, pc, telt).....	34.857	8	
Bestyrelseshonorar.....	55.200	59	
Telefongodtgørelse m.v. bestyrelse.....	14.800	11	
Inkassoomkostninger.....	0	9	
Advokat.....	35.500	0	
Diverse.....	1.208	2	
	529.762	469	
Drift af gæsterum/festlokale			7
Lejeindtægt.....	-29.250	-22	
Udgifter.....	18.733	4	
	-10.517	-18	
Drift af vaskeri			8
Vaskeriindtægter.....	-81.911	-81	
Vedligeholdelse.....	56.929	81	
	-24.982	0	
Finansielle indtægter			9
Debitorer.....	895	0	
	895	0	
Finansielle omkostninger			10
Bankrenter.....	729	32	
Prioritetsrenter.....	2.019.130	2.011	
	2.019.859	2.043	

			12
Ekstraordinære poster			11
Tillægsbeløb ved salg af andele efter prisnedslag.....	-1.133.317	0	
Indvendig vedligeholdelse af solgte.....	-28.121	0	
Andel af vurderingshonorar.....	12.375	0	
Andre omkostninger ved salg af andele.....	119.319	0	
Fradrag og mangler i solgte lejligheder.....	77.488	11	
Tomgangsleje.....	22.751	18	
Udgiftsførsel af underskud på antenneregnskab.....	-4	0	
Tab af leje og varme.....	1.989	3	
	-927.520	32	
Ejendommene matr. nr. 9 hx m.fl., Vangede By			12
Saldo, primo.....	172.000.000	170.000	
Regulering til valuarvurdering.....	10.000.000	2.000	
	182.000.000	172.000	
Driftsmidler og inventar			13
Saldo, primo.....	1.728.909	1.173	
Tilgang.....	0	771	
Årets afskrivninger.....	-213.571	-215	
	1.515.338	1.729	
Likvide midler			14
Kassebeholdning.....	0	0	
Danske Bank.....	4.269.156	0	
	4.269.156	0	
Andelsindskud			15
Andelskapital, primo.....	5.223.046	5.223	
Tilgang 2 nye andelshavere.....	78.908	667	
	5.301.954	5.890	
Overført resultat			16
Saldo, primo.....	-14.587.892	-11.365	
Overført af årets resultat.....	1.585.659	188	
Overført til andre reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	-1.243.179	-3.411	
	-14.245.412	-14.588	
Opskrivningsfond			17
Saldo, primo.....	112.926.021	110.926	
Regulering til valuarvurdering.....	10.000.000	2.000	
	122.926.021	112.926	

NOTER

			Note
Andre reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			18
Saldo, primo.....	15.937.301	12.526	
Overført fra overført resultat.....	1.243.179	3.411	
	17.180.480	15.937	

Prioritetsgæld

19

	Hoved- stol	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
RKD 3,2868%.....	52.825.000	25,50	0	2.019.130	52.825.000	60.117.063
			0	2.019.130	52.825.000	60.117.063

Ovenstående lån er et rentetilpasningslån (flexlån) med afdragsfrihed til 1. april 2020.

Skyldige omkostninger

20

A-skat m.v.....	0	24
Diverse vedligeholdelse.....	5.453	2
Mellemregning mangler.....	36.250	36
Afsat revision.....	31.000	28
Administration.....	0	2
Ista.....	0	2
Småanskaffelser.....	3.770	0
Plan 1.....	0	25
Låsepartner.....	0	2
Honorar valuarvurdering.....	24.625	30
Diverse.....	2.000	1
	103.098	152

Eventualposter mv.

21

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabs balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

22

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 4.500.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

23

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 131.163.043

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsessum.....	29.925.396
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	182.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	64.000.000

Ejendommen blev den 30. september 2014 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg & Partnere til en kontant handelspris på kr. 182.000.000, pr. 30. september 2014.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital ekskl. andre reserver 30. september 2014.....		113.982.563
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	182.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>182.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	60.117.063	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>52.825.000</u>	-7.292.063
Foreningens formue pr. 30. september 2014.....		106.690.500

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset med nedenstående andelskroneværdi:

$$\frac{106.690.500}{5.301.954} = 20,12(19,05 \text{ pr. } 30/9 \text{ } 2013)$$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 20,12, svarende til kr. 10.500 pr. m².

Noter

Note

Nøgleoplysninger

24

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-09-2014		30-9-2013		30-9-2012	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	132	10.161	9.949	9.949	9.949
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	5	372	521	521	521
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	77	77	77	77
B6	Ialt	138	10.610	10.547	10.547	10.547

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1946

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

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	182.000.000	17.154	
F3	17.180.480	1.619	
	%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		
	9		

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

24

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	641		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	573		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	57	19	156

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.500
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.152
K3	Teknisk andelsværdi	15.652

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	88	76	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	88	76	69

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69%		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0