

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**

**2014/15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 1/12 2015

**Vedtaget andelskrone**

---

**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b> .....	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Bestyrelsespåtegning</b> .....	<b>3</b>
<b>Administratorerklæring</b> .....	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b> .....	<b>4-5</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b> .....	<b>6</b>
<b>Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015</b>	
<b>Anvendt regnskabspraksis</b> .....	<b>7-9</b>
<b>Resultatopgørelse</b> .....	<b>10</b>
<b>Balance</b> .....	<b>11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>12-18</b>
<b>Andelskroneberegning</b> .....	<b>16</b>

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Johnnie Kristensen, formand Klaus Hansen Lisbeth Ernbro Lis Aabye Nielsen Knud Lasse Larsen
<b>Administrator</b>	Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C Tlf. nr. 70 20 59 57
<b>Revision</b>	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 2014/15 for A/B Broparken af 1986.

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.

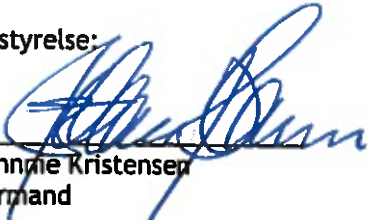
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. november 2015

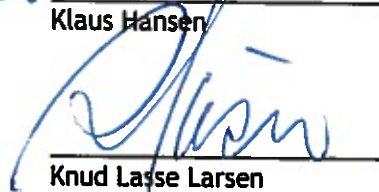
Bestyrelse:

  
 Johnnie Kristensen  
 Formand

  
 Klaus Hansen

  
 Lisbeth Ernbro

  
 Lis Aabye Nielsen

  
 Knud Lasse Larsen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Broparken af 1986 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014/15. 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 2015.

København, den 2. november 2015

Administrator:

  
 Administration Danmark ApS

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

### ***Til andelshaverne i A/B Broparken af 1986***

#### **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Broparken af 1986 for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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.

### UDTALELSE OM HOVED- OG NØGLETAL

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst hoved- og nøgletal. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i hoved- og nøgletal er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. november 2015

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 det interne areal som fordelingsnøgle. Ejendommens interne areal udgør følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	130	9.953,90
Erhvervsandel.....	1	145,00
Udlejede lejligheder.....	5	370,90
Foreningslokale.....	1	75,60
	<b>137</b>	<b>10.545,40</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		17.769,00
<b>Nøgletal</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	6.430	441.379
Valuarvurdering.....	19.458	18.634
Anskaffelsessum (kostpris).....	2.963	2.838
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-5.240	
Foreslået andelsværdi.....	12.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.763	
		<b>kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		670
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....		491
<b>Omkostninger m.v. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		30%
Øvrige omkostninger.....		44%
Finansielle poster, netto.....		26%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		94%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2010/11 = index 100).....	107	105	103	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	5	5	7	8	9
Andelskrone pr. m <sup>2</sup> .....	12.000	10.500	10.000	10.000	10.000
Vedtaget på generalforsamlingen.....		10.500	10.000	10.000	10.000

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Broparken af 1986 for 2014/15 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, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningens § 6, stk. 2 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.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat ved ophør af skattepligt.

### 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 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.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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 "Nøgleoplysningsskema 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 2014/15 kr.	Regnskab 2013/14 tkr.	(ej revideret) Budget 2014/15 kr.
Boligafgift.....		6.668.227	6.478	6.667.064
Husleje.....		182.207	212	182.000
Lejeindtægt, kælder og carporte.....		97.545	99	100.000
Lejeindtægt, antenne.....		46.091	45	45.000
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>6.994.070</b>	<b>6.834</b>	<b>6.994.064</b>
Offentlige afgifter.....	1	-1.270.580	-1.170	-1.320.000
Forsikringer og abonnementer.....	2	-173.552	-169	-182.000
El, fællesarealer.....		-121.770	-109	-120.000
Vicevært og renholdelse.....	3	-1.210.916	-1.250	-1.250.000
Vedligeholdelse.....	4	-748.867	-733	-1.340.000
Afskrivninger.....	5	-214.630	-214	-212.000
Administrationsudgifter.....	6	-482.999	-530	-519.000
Drift af gæsterum/festlokale.....	7	-4.071	10	0
Drift af vaskeri.....	8	61.242	25	0
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>-4.166.143</b>	<b>-4.140</b>	<b>-4.943.000</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>2.827.927</b>	<b>2.694</b>	<b>2.051.064</b>
Finansielle indtægter.....	9	9.528	0	0
Finansielle omkostninger.....	10	-2.033.763	-2.019	-2.035.000
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-2.024.235</b>	<b>-2.019</b>	<b>-2.035.000</b>
<b>RESULTAT FØR HENSÆTTELSER.....</b>		<b>803.692</b>	<b>675</b>	<b>16.064</b>
Ekstraordinære poster.....	11	-1.521.063	928	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-16.227	-17	-16.000
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-733.598</b>	<b>1.586</b>	<b>64</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Anvendt af tidligere års overskud.....		-733.598	1.586	64
<b>I ALT.....</b>		<b>-733.598</b>	<b>1.586</b>	<b>64</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Ejendommene matr. nr. 9 hx m.fl., Vangede By.....	12	196.500.000	182.000
Driftsmidler og inventar.....	13	1.344.889	1.515
Materielle anlægsaktiver.....		197.844.889	183.515
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>197.844.889</b>	<b>183.515</b>
Tilgodehavende boligafgift.....		41.382	74
Diverse tilgodehavender.....		2.105	9
Forsikringsager.....		2.424	14
Forudbetalte omkostninger.....		328.187	327
Tilgode vedr. salg af maskinpark.....		0	15
Tilgodehavender.....		374.098	439
Likvide beholdninger.....	14	1.598.583	4.269
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.972.681</b>	<b>4.708</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>199.817.570</b>	<b>188.223</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelskapital.....	15	5.301.954	5.302
Overført resultat.....	16	-15.598.630	-14.245
Opskrivningsfond.....	17	137.426.021	122.926
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>127.129.345</b>	<b>113.983</b>
Andre reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.	18	17.800.100	17.180
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>144.929.445</b>	<b>131.163</b>
Prioritetsgæld.....	19	52.825.000	52.825
Langfristede gældsforpligtelser.....		52.825.000	52.825
Ej afregnet handler.....		865.249	3.867
Varmeregnskab 2015.....		187.824	86
Forudbetalt leje og deposita.....		65.859	64
Indvendig vedligeholdelse.....		91.864	102
Udestående fraflyttede.....		44.400	13
Forudindbetalt boligafgift.....		19.049	0
Skyldige omkostninger.....	20	788.880	103
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.063.125	4.235
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>54.888.125</b>	<b>57.060</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>199.817.570</b>	<b>188.223</b>
Eventualposter mv.	21		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Andelskroneberegning	23		
Nøgleoplysninger	24		

## NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.	Note
<b>Offentlige afgifter</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat.....	456.081	429	
Renovation.....	353.760	354	
Vandafgift.....	460.739	387	
	<b>1.270.580</b>	<b>1.170</b>	
<b>Forsikringer og abonnementer</b>			<b>2</b>
Bygningsforsikring.....	131.505	130	
ABF.....	13.125	13	
Elektrolyse vand.....	12.877	13	
Falck.....	16.045	13	
	<b>173.552</b>	<b>169</b>	
<b>Vicevært og renholdelse</b>			<b>3</b>
Forplejning.....	2.259	1	
Ejendomsservice.....	1.096.205	1.183	
Skadedyrsbekæmpelse.....	58.004	29	
Skraldeposer mv.....	34.390	19	
Øvrig renholdelse.....	19.248	17	
Containerleje.....	810	1	
	<b>1.210.916</b>	<b>1.250</b>	
<b>Vedligeholdelse</b>			<b>4</b>
Rensning faldstammer mv.....	78.488	70	
Etablering og vedligeholdelse af brønde mv.....	0	176	
Murer.....	2.175	7	
Blikkenslager.....	49.133	91	
Elektriker.....	114.829	125	
Tømrer og snedker.....	31.019	24	
Varmeanlæg.....	62.701	43	
Låseservice.....	17.203	36	
Vedligeholdelse gårdanlæg.....	128.831	96	
Rådgivende ingeniør.....	30.558	14	
Maler.....	8.622	2	
Glarmester.....	5.269	1	
Nyt slidlag vej(netto).....	200.000	0	
Diverse vedligeholdelse.....	20.039	48	
	<b>748.867</b>	<b>733</b>	

## NOTER

			Note
<b>Afskrivninger</b>			<b>5</b>
Porttelefonanlæg .....	143.966	144	
Vaskeri.....	22.794	22	
Gæsterum.....	17.019	17	
Varmemålere.....	11.326	11	
Festlokale.....	19.525	20	
	<b>214.630</b>	<b>214</b>	
<b>Administrationsudgifter</b>			<b>6</b>
Kontorartikler m.v.....	5.535	9	
Administration.....	213.661	207	
Mødeudgifter og generalforsamling.....	21.944	22	
Revision.....	33.875	29	
Øvrige administrationsomkostninger(nøgleoplysninger mv).....	3.750	3	
Porto, PBS, gebyrer m.v. ....	19.154	18	
Varmeregnskab.....	43.706	42	
Handelsvurdering.....	24.625	25	
Telefon og internet.....	43.311	33	
Småanskaffelser.....	2.095	35	
Bestyrelseshonorar.....	55.200	55	
Telefongodtgørelse m.v. bestyrelse.....	14.800	15	
Advokat.....	0	36	
Diverse.....	1.343	1	
	<b>482.999</b>	<b>530</b>	
<b>Drift af gæsterum/festlokale</b>			<b>7</b>
Lejeindtægt.....	-19.500	-29	
Udgifter.....	23.571	19	
	<b>4.071</b>	<b>-10</b>	
<b>Drift af vaskeri</b>			<b>8</b>
Vaskeriindtægter.....	-82.064	-82	
Vedligeholdelse.....	20.822	57	
	<b>-61.242</b>	<b>-25</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>9</b>
Danske Bank.....	4.640	-1	
Debitorer.....	4.888	1	
	<b>9.528</b>	<b>0</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>10</b>
Prioritetsrenter.....	2.033.763	2.019	
	<b>2.033.763</b>	<b>2.019</b>	

## NOTER

			Note
<b>Ekstraordinære poster</b>			<b>11</b>
Tillægsbeløb ved salg af andele efter prisnedslag.....	0	-1.133	
Indvendig vedligeholdelse af solgte.....	0	-28	
Andel af vurderingshonorar.....	0	12	
Andre omkostninger ved salg af andele.....	0	119	
Fradrag og mangler i solgte lejligheder.....	0	77	
Tomgangsleje.....	0	23	
Sikkerhedsdøre.....	1.519.609	0	
Udgiftsførsel af underskud på antenneregnskab.....	46	0	
Tab af leje og varme.....	1.408	2	
	<b>1.521.063</b>	<b>-928</b>	
<b>Ejendommene matr. nr. 9 hx m.fl., Vangede By</b>			<b>12</b>
Saldo, primo.....	182.000.000	172.000	
Regulering til valuarvurdering.....	14.500.000	10.000	
	<b>196.500.000</b>	<b>182.000</b>	
<b>Driftsmidler og inventar</b>			<b>13</b>
Saldo, primo.....	1.515.338	1.729	
Tilgang.....	44.181	0	
Årets afskrivninger.....	-214.630	-214	
	<b>1.344.889</b>	<b>1.515</b>	
<b>Likvide midler</b>			<b>14</b>
Kassebeholdning.....	500	0	
Danske Bank.....	1.598.083	4.269	
	<b>1.598.583</b>	<b>4.269</b>	
<b>Andelsindskud</b>			<b>15</b>
Andelskapital, primo.....	5.301.954	5.223	
Tilgang 2 nye andelshavere.....	0	79	
	<b>5.301.954</b>	<b>5.302</b>	
<b>Overført resultat</b>			<b>16</b>
Saldo, primo.....	-14.245.412	-14.588	
Overført af årets resultat.....	-733.598	1.586	
Overført til andre reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	-619.620	-1.243	
	<b>-15.598.630</b>	<b>-14.245</b>	

## NOTER

	2014/15	2013/14	Note			
<b>Opskrivningsfond</b>			<b>17</b>			
Saldo, primo.....	122.926.021	112.926				
Regulering til valuarvurdering.....	14.500.000	10.000				
	<b>137.426.021</b>	<b>122.926</b>				
<b>Andre reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>			<b>18</b>			
Saldo, primo.....	17.180.480	15.937				
Overført fra overført resultat.....	619.620	1.243				
	<b>17.800.100</b>	<b>17.180</b>				
<b>Prioritetsgæld</b>			<b>19</b>			
	<b>Hoved- stol</b>	<b>Rest- løbetid</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Renter</b>	<b>Restgæld ultimo</b>	<b>Kursværdi ultimo</b>
RKD 3,2868%.....	52.825.000	24,50	0	2.033.763	52.825.000	58.767.545
			0	2.033.763	52.825.000	58.767.545
<b>Skyldige omkostninger</b>						<b>20</b>
Ejendomsservice september.....				79.375		0
Skyldig vedr. sikkerhedsdøre.....				592.081		0
Diverse vedligeholdelse.....				0		5
Mellemregning mangler.....				36.250		36
Afsat revision.....				31.250		31
Administration.....				2.796		0
Ista.....				7.783		0
Småanskaffelser.....				0		4
Afsat årsafregning el.....				8.882		0
Låsepartner.....				2.000		0
Honorar valuarvurdering.....				24.625		25
A/C el kælder.....				2.340		0
Diverse.....				1.498		2
				<b>788.880</b>		<b>103</b>

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



**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>21</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>22</b>
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 4.500.000 til sikkerhed for kassekredit på samme beløb i Danske Bank.	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 52.825 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør 196.500 tkr.	

## 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. 127.129.345

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.....	196.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	64.000.000

Ejendommen blev den 10. oktober 2015 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg & Partnere til en kontant handelspris på kr. 196.500.000, pr. 30. september 2015.

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 2015.....		127.129.345
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	196.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>196.500.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	58.767.545	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>52.825.000</u>	-5.942.545
Foreningens formue pr. 30. september 2015.....		<b>121.186.800</b>

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

$$\frac{121.186.800}{10.098,90} = 12.000 \text{ pr. m}^2(10.500 \text{ pr. 30/9 2014})$$

## Noter

Note

## Nøgleoplysninger

24

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-09-2015		30-9-2014	30-9-2013
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	130	10.016	10.016	9.867
B2 Erhvervsandele	1	145	145	145
B3 Boliglejemaal	5	372	372	521
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v.	49	653	653	653
B6 Ialt	185	11.186	11.186	11.186

	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		<input checked="" type="checkbox"/>
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Sæt kryds Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	196.500.000	17.567
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.800.100	1.591
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9	

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

## Noter

## Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

24

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år		
H1	Boligafgift	670		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	491		
		2013	2014	2015
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	19	156	-72

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	11.927	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.208	
K3	Teknisk andelsværdi	17.135	

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2013	2014	2015
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	76	69	67
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	136
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	76	69	203

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72%
---	---	-----

		2013	2014	2015
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	0	0