

**REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER**

**REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB**

LERHØJ 7A, 2880 BAGSVÆRD, TLF. 43 71 94 18, FAX 43 71 94 64, CVR.NR. 15 65 97 77

## **ÅRSRAPPORT 2014**

**Andelsboligforeningen Sølvgade 93**

Sølvgade 93

1307 København K

CVR nr. 81832919

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

**FSK**

## Indholdsfortegnelse

---

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

# Foreningsoplysninger

---

## Foreningen

Andelsboligforeningen Sølvgade 93  
Sølvgade 93  
1307 København K

CVR-nr.: 81 83 29 19

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Bestyrelse

Steen Droob, formand  
Jens Busck-Rasmussen  
Ebbe Hein

## Administrator

Kim Hansen  
Grønnemose Allé 89  
2860 Søborg

## Revisor

Revisionsfirmaet Svend Dørffer  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Lerhøj 7A  
2880 Bagsværd

## Pengeinstitut

Danske Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Sølvgade 93.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

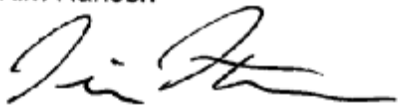
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2015

### Administrator:

Kim Hansen



København, den 15. april 2015

### Bestyrelse:



Steen Droob



Jens Busck-Rasmussen



Ebbe Hein

# Den uafhængige revisors påtegning

---

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sølvgade 93

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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, at 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 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 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 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabslove, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Bagsværd, den 15. april 2015

## Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS



Svend Dørffer  
Registreret revisor FSR

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for 2014 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Tilsvarende indregnes forpligtelser i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

Det følger af Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, at værdien af ejendommen ikke må overskride en af følgende værdier:

- 1) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, der er fastsat af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar, såfremt denne i øvrigt er indhentet og gyldig.
- 2) værdien i henhold til den seneste offentlige ejendomsværdi
- 3) anskaffelsesprisen

Bestemmelsen angiver den maksimale værdi foreningen kan vælge, hvilket vil sige, at andelsboligforeningen kan vælge værdien fra valuarvurderingen/den offentlige vurdering/anskaffelsesprisen eller en lavere værdi. Hvis værdien af ejendommen sættes meget højt, medfører dette, at andelskronen bliver høj og dermed, at de enkelte andeles værdi bliver høj. Det kan være til fordel for beboere, der ønsker at sælge eller belåne deres andel og uproblematisk, hvis ejendomspriserne fortsætter med at stige.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdien af andelsboligejendomme svinger imidlertid, og det betyder, at værdien af ejendommen kan falde eller stige. Hvis værdien falder, betyder det, at værdien af andelene falder. For de andelshavere, der har købt andelene på et tidspunkt, hvor værdiansættelsen var meget høj, betyder det, at andelshaverne ved salg i et faldende marked vil få et tab ved salg af andelen. Hvis generalforsamlingen ønsker en jævn udvikling i andelskronen, anbefales det, at vælge en værdi, der ikke er for høj eller for lav. Dermed tilstræbes det, at der ikke er andelshavere, der må konstatere et væsentligt tab, hvis ejendomsmarkedet ændrer sig væsentligt.

Derudover bør der reserveres til udsving i kursværdien af foreningens gæld. Revisor og administrator gør for en god ordens skyld opmærksom på, at fastsættelsen af andelsværdi/andelskrone alene og suverænt fastsættes af generalforsamlingen på basis af et forslag fra bestyrelsen, som er del af nærværende årsrapport. Bestyrelsens indstilling kan således ændres i forbindelse med selve generalforsamlingen, da bestyrelsens forslag alene er at betragte som et forslag, og at selve beslutningen om værdiansættelsen sker af generalforsamlingen.

Der gøres i samme forbindelse opmærksom på, at revisor og administrator ikke yder rådgivning omkring den valgte hensættelse/reserve i andelskroneberegningen, udover hvad der allerede er beskrevet ovenfor, idet andelskronen suverænt besluttes af generalforsamlingen og at revisor og administrator alene på opfordring erfaringsmæssigt kan henvise til andre foreningers valgte princip og argumenter for og imod en given hensættelse. Revisor og administrator skal derfor kraftigt opfordre alle andelshavere til at forholde sig til bestyrelsens forslag og overveje at stille eventuelle alternative forslag til andelsværdien/ andelskronen i forbindelse med regnskabs behandling på generalforsamlingen.

Endelig henledes opmærksomheden på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis forenings princip for opgørelse af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering/valuarvurdering - måtte falde.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Resultatopgørelse Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

## Indtægter

Boligafgift og andre indtægter vedrørende regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om boligafgiften m.v. er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2014.

## Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

## Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

## Prioritetsydelse

Afdrag på prioritetsgæld er medtaget i resultatopgørelsen for at sikre, at foreningen har likviditet til betaling af afdrag på prioritetsgælden. Modposten optages i balancen under egenkapital.

## Skatteforhold:

Foreningen er ikke skattepligtig.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

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



# Anvendt regnskabspraksis

---

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning samt bankindestående.

## Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

## Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således 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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

## Øvrige gældforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

## Øvrige noter

### Nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens øko- nomi.

## Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § XX.

## Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2014	2013
<b>Indtægter:</b>		
Boligafgift	503.601	493.667
Gebyr ved salg af andele	0	2.500
Vaskeri	2.549	2.214
1. Øvrige indtægter	30.237	0
<b>Indtægter ialt</b>	<b>536.387</b>	<b>498.381</b>
<b>Udgifter:</b>		
2. Skatter og afgifter	-102.361	-86.714
3. Forsikring og abonnement	-16.393	-16.003
4. Vicevært og renholdelse	-15.169	-14.608
5. Administration	-61.015	-72.527
6. Vedligeholdelse	-53.680	-37.505
Låneomkostninger	-22.607	0
<b>Udgifter ialt</b>	<b>-271.225</b>	<b>-227.357</b>
<b>Resultat før renter</b>	<b>265.162</b>	<b>271.024</b>
<b>Finansiering:</b>		
7. Finansieringsindtægter	637	550
8. Finansieringsudgifter	-106.035	-113.739
<b>Finansiering, netto</b>	<b>-105.398</b>	<b>-113.189</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>159.764</b>	<b>157.835</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Betalte prioritetsafdrag	52.333	51.688
Overført restandel af årets resultat	107.431	106.147
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>159.764</b>	<b>157.835</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2014	2013
<b>AKTIVER:</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Anskaffelsessum anslået, primo	1.400.000	1.400.000
Opskrivning, primo	9.500.000	20.350.000
Årets nedskrivning	13.600.000	-10.850.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>24.500.000</u></b>	<b><u>10.900.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
Forudbetalinger	3.000	0
9. Likvide beholdninger	545.538	449.700
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>548.538</u></b>	<b><u>449.700</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>25.048.538</u></b>	<b><u>11.349.700</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2014	2013
<b>PASSIVER:</b>		
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Andelsindskud	22.000	22.000
10. Opskrivningshenlæggelser	20.158.151	6.489.373
11. Overført resultat m.v.	1.328.556	1.168.793
<b>Egenkapital ialt</b>	<b><u>21.508.707</u></b>	<b><u>7.680.166</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
12. Prioritetsgæld	3.517.978	3.616.093
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.517.978</u></b>	<b><u>3.616.093</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Skyldige omkostninger	12.500	36.557
Varmeregnskab	3.775	16.884
Forudbetalt boligafgift	5.578	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>21.853</u></b>	<b><u>53.441</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.539.831</u></b>	<b><u>3.669.534</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>25.048.538</u></b>	<b><u>11.349.700</u></b>
13. Eventualforpligtelser		
14. Nøgleoplysninger		
15. Beregning af andelsværdi		

## Noter

	2014	2013
<b>1. Øvrige indtægter</b>		
Diverse indtægter	30.237	0
	<b>30.237</b>	<b>0</b>
<b>2. Skatter og afgifter</b>		
Ejendomsskatter	44.508	0
Vandforbrug	24.261	20.585
Renovation	24.661	61.897
El-forbrug	8.931	4.232
	<b>102.361</b>	<b>86.714</b>
<b>3. Forsikring og abonnement</b>		
Bygningsforsikring	16.393	16.003
	<b>16.393</b>	<b>16.003</b>
<b>4. Vicevært og renholdelse</b>		
Vicevært/trappevask	15.169	14.608
	<b>15.169</b>	<b>14.608</b>
<b>5. Administration</b>		
Administration	16.500	15.000
Gebyrer	861	705
Kontor/telefon	435	0
Gaver m.v.	240	0
Kontingent	2.068	2.046
Revisor	12.500	12.500
Revisor tidl. år	0	21.594
Valuarvurdering	9.375	0
Formand	8.000	7.000
Møder og Sommerfester	11.036	13.682
	<b>61.015</b>	<b>72.527</b>
<b>6. Vedligeholdelse</b>		
VVS og Varmemålere	8.989	3.603
Gårdlaug	19.488	18.560
Låse og trapper	13.140	2.213
El, LAN og antenne	813	2.524
Facaderenovering	2.790	2.674
Fjernvarmeservice	7.650	6.057
Småanskaffelser	810	1.874
	<b>53.680</b>	<b>37.505</b>

## Noter

	2014	2013
<b>7. Finansieringsindtægter</b>		
Renteindtægter	637	550
	<u>637</u>	<u>550</u>
<b>8. Finansieringsudgifter</b>		
Prioritetsrenter	106.035	113.739
	<u>106.035</u>	<u>113.739</u>
<b>9. Likvide beholdninger</b>		
Foreningskasse	2.000	2.000
Danske Bank 2918 477	543.538	447.700
	<u>545.538</u>	<u>449.700</u>
<b>10. Opskrivningshenlæggelser</b>		
Opskrivning af ejendomsværdi, primo	6.550.323	17.400.323
Årets op/nedskrivning af ejendommen	13.600.000	--
Regulering af prioritetsgæld, primo	-60.950	-51.520
Årets kursregulering af prioritetsgæld	68.778	-9.430
	<u>20.158.151</u>	<u>6.489.373</u>
<b>11. Overført resultat m.v.</b>		
Saldo primo	1.221.125	1.010.958
Årets resultat	107.431	157.835
	<u>1.328.556</u>	<u>1.168.793</u>
<b>12. Prioritetsgæld</b>		
RD 4% 2010, 20 år	0	1.255.143
RD 2% 2006, 30 år	2.300.000	2.300.000
RD	1.225.806	0
Kursregulering	-7.828	60.950
	<u>3.517.978</u>	<u>3.616.093</u>
<b>13. Eventualforpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser:</b>		
Pantebreve nom. kr. 3.538.000 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.		
<b>Afgivne garantier:</b>		
Foreningen har stillet garantier for andelshaverne vedr. andelsboliglån.		

## Noter

### 14. Reference Nøgleoplysninger og nøgletal

boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		Antal	Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	10	952
B6	I alt	10	952

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boliafgiften?	x	

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1882

Hæftelser	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 <th>Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien</th> <th>Valuarvurdering</th>	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr. 24.500.000 Gns kr. pr. kvm. 25.735
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0 0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0%

Eventualforpligtelser	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

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed	kr. / kvm	
H1	Boligafgift	6.382

J <th>Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm.</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm.	2012	2013	2014
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm.	143	166	168

	Kr. pr. m2
K1 Andelsværdi	22.593
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.142
K3 Teknisk andelsværdi	<u>25.735</u>

Byggeteknik og vedligeholdelse	2012	2013	2014
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	32	39	56
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm ( <i>særlig vedligeholdelse/forbedring</i> )	45	0	0
M3 Vedligehold i alt, kr. pr. andel kvm	<u>77</u>	<u>39</u>	<u>56</u>

Finansielle forhold			
P Friværdi (ejendommens regn. Værdi fratrukket gæld i ejendom)			86%
	2012	2013	2014
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>52</u>	<u>54</u>	<u>55</u>

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

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

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	11.450	11.450
Valuarvurdering	25.735	25.735
Anskaffelsessum (kostpris)	420	420
Gælsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.142	3.142
Foreslået andelsværdi	22.593	22.593
Reserver uden for andelsværdi	0	0

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	i pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	13%
Øvrige omkostninger	51%
Finansielle poster, netto	25%
Afdrag	12%
I alt	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>94%</u>



## 15. Værdiansættelse af andele

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af de 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 opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

### 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 metoder.

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

	Mægler- vurdering	Ejendoms- vurdering
Egenkapital ifølge balance	21.508.707	21.508.707
Ejendommens bogførte værdi	-24.500.000	-24.500.000
Ejendomsvurdering		10.900.000
Mæglervurdering, pr. 31. december 2014	<u>24.500.000</u>	<u>                    </u>
<b>Andelenes værdi</b>	21.508.707	7.908.707
Andelskapital	<u>22.000</u>	<u>22.000</u>
Maksimal andelsværdi	977,67	359,49
<b>Bestyrelsen foreslår følgende andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen</b>		
Andelenes maksimale værdi pr. 31/12 2014		21.508.707
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af renovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:		<u>0</u>
<b>Andelsværdi for 2014</b>		<u>21.508.707</u>
<b>Andelskurs for 2014</b>		<u>977,67</u>