



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening

Gentoftegade 66-70 / Søgårdsvej 1-3, 2820 Gentofte

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD Revisorgruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27. april 2015

Bestyrelse


Christine Mårtensson
Formand


Birgit Berner Wraae


Bjarne Lundt

Som administrator i Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014. 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. 31. december 2014.

Administrator


CEJ Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den .

25/6-2015

Dirigent



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet .

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af regnskabet

Andelsboligforeningen AB Gentofteboligforening har i resultatopgørelsen for regnskabet 2014 medtaget resultatbudgettet for 2015. Resultatbudgettet har ikke været underlagt revision.

København, den 27. april 2015

CHRISTENSEN KJÆRULFF

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik W. Jørgensen
statsautoriseret revisor



Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening Gentoftegade 66-70 / Søgårdsvej 1-3 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 20 07 43 10 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 45.840 Andelshavere: 45
Ejendommen	Matrikelnr: Gentofte 28K, Gentofte
Bestyrelse	Christine Mårtensson Birgit Berner Wraae Bjarne Lundt
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlgade 5, 1613 København V
Revisor	Christensen Kjærulff, statsautoriseret revisionsaktieselskab, Store Kongensgade 68, 1264 København K
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 27. april 2015.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom, er i henhold til ÅRL § 41 og andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b, optaget til kontant handelsværdi, som udlejningsejendom i henhold til valuar vurdering.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.



Anvendt regnskabspraksis

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Gårdanlæg	30 år
Ventilationsanlæg, legeplads og gårdinventar	5 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens 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.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 18.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 31, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014	Budget 2015 (ej revideret)	2013
1 Boligafgift & andre indtægter	2.260.697	2.282.100	2.265.049
Lejeindtægter	0	0	-300
Vaskeriindtægter	6.770	0	7.444
Tilskud, privat byfornyelse	7.861	0	4.860
Indtægter i alt	2.275.328	2.282.100	2.277.053
Personaleomkostninger	-27.096	-126.000	0
2 Ejendomsskat og forsikringer	-304.973	-311.000	-296.871
3 Forbrugsafgifter	-41.594	-45.000	-43.284
Renholdelse	-124.404	0	-123.205
4 Vedligeholdelse, løbende	-181.462	-284.100	-67.668
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-505.563	0	-360.536
6 Administrationsomkostninger	-179.056	-205.000	-184.312
Øvrige foreningsomkostninger	0	0	-13.645
Afskrivninger	-267.333	-270.000	-283.752
Omkostninger i alt	-1.631.481	-1.241.100	-1.373.273
Resultat før finansielle poster	643.847	1.041.000	903.780
7 Finansielle omkostninger	-585.409	-572.000	-669.496
Finansielle poster netto	-585.409	-572.000	-669.496
Resultat før skat	58.438	469.000	234.284
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	58.438	469.000	234.284
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	468.632	469.000	410.036
Overført restandel af årets resultat	-410.194	-469.000	-175.752
I alt	58.438	0	234.284



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	60.118.664	59.851.331
8	Gårdanlæg	5.881.336	6.148.669
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.000.000</u>	<u>66.000.000</u>
9	Loftsarealer	523.774	523.774
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>523.774</u>	<u>523.774</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>66.523.774</u>	<u>66.523.774</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	106.182	63.687
16	Antenneregnskab	13.468	2.230
10	Andre tilgodehavender	16.101	20.669
	Tilgodehavender i alt	<u>135.751</u>	<u>86.586</u>
	Likvide beholdninger	<u>701.351</u>	<u>864.964</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>837.102</u>	<u>951.550</u>
	Aktiver i alt	<u>67.360.876</u>	<u>67.475.324</u>



Balance 31. december

Passiver

Note	2014	2013
Egenkapital		
	45.840	45.840
11 Reserve for opskrivning af ejendom	22.977.252	23.179.071
12 Overført resultat	15.004.448	14.608.450
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	38.027.540	37.833.361
13 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	13.337.365	13.674.925
Andre reserver	13.337.365	13.674.925
Egenkapital i alt	51.364.905	51.508.286
Gældsforpligtelser		
14 Prioritetsgæld	15.715.643	15.715.122
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.715.643	15.715.122
Mellemregning med andelshavere	37.500	0
15 Vandregnskab	68.652	37.447
17 Anden gæld	174.176	214.469
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	280.328	251.916
Gældsforpligtelser i alt	15.995.971	15.967.038
Passiver i alt	67.360.876	67.475.324

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19 Nøgleoplysninger

20 Beregning af andelsværdi

21 Fordeling af andelsværdi pr. andel



Noter

	<u>2014</u>	<u>Budget 2015</u> (ej revideret)	<u>2013</u>
1. Boligafgift & andre indtægter			
Boligafgift, beboelse	602.269	602.300	602.274
Lejeindtægt garager & carporte	95.072	95.400	91.622
Udskiftning faldstammer	162.000	162.000	162.000
Boligafgift, bygningsfornyelser	413.185	413.200	413.185
Friarealer	430.920	430.900	430.920
Boligafgift, frikøb	101.892	101.900	101.648
Ifl. dom 2014 vedr. kiosk	-8.042	0	0
Erhvervsindtægt	463.401	463.400	463.400
Tilskud byfornyelse	0	6.000	0
Vaskemønter og øvrige indtægter	0	7.000	0
	<u>2.260.697</u>	<u>2.282.100</u>	<u>2.265.049</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	117.011	239.000	117.011
Forsikringer	69.691	72.000	61.592
Renovation & rottebekæmpelse	118.271	0	118.268
	<u>304.973</u>	<u>311.000</u>	<u>296.871</u>
3. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer	41.594	45.000	43.284
	<u>41.594</u>	<u>45.000</u>	<u>43.284</u>



Noter

	<u>2014</u>	<u>Budget 2015</u> (ej revideret)	<u>2013</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	122.602	0	31.195
Varmeanlæg	0	0	4.801
Drift af maskiner	0	0	114
Elektriker	24.669	0	1.487
VVS	6.901	0	0
Låseservice	7.429	0	4.004
Småanskaffelser	282	0	250
Diverse	945	0	1.228
Drift af fællesarealer	6.273	0	21.257
Skorstensfejning	3.387	0	3.332
Forlig Gentoftegade 70, 1 th	7.531	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	1.443	284.100	0
	<u>181.462</u>	<u>284.100</u>	<u>67.668</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Murer	43.125	0	0
Renovering facader	35.313	0	94.761
Renovering af trappeopgange inkl. maling	337.906	0	265.775
Genopretning af port	89.219	0	0
	<u>505.563</u>	<u>0</u>	<u>360.536</u>



Noter

	<u>2014</u>	<u>Budget 2015</u> (ej revideret)	<u>2013</u>
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	83.544	85.000	82.469
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	29.625	30.000	19.594
Advokathonorar	24.532	0	24.294
Gebyrer m.v.	4.800	0	4.689
Porto	909	0	298
Kontorartikler	9.320	0	3.021
Telefontilskud	0	0	9.600
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	0	350
Generalforsamling	1.640	0	675
Repræsentation	1.299	0	695
Diverse	23.387	90.000	2.051
Konsulenthonorar	0	0	13.002
Gebyrer ved omprioritering	0	0	23.574
	<u>179.056</u>	<u>205.000</u>	<u>184.312</u>
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	585.409	0	669.494
Renter, pengeinstitutter	0	0	2
	<u>585.409</u>	<u>0</u>	<u>669.496</u>



Noter

8. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Ventilations anlæg</u>	<u>Gårdanlæg</u>
Kostpris 1. januar 2014	22.900.000	0	8.020.000
Kostpris 31. december 2014	22.900.000	0	8.020.000
Opskrivninger 1. januar 2014	36.951.331	0	0
Årets opskrivninger	267.333	0	0
Opskrivninger 31. december 2014	37.218.664	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	0	0	1.871.331
Årets af- og nedskrivninger	0	0	267.333
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	0	0	2.138.664
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	60.118.664	0	5.881.336

Ejendomsvurdering 1. oktober 2014 23.100.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2014 i henhold til vurdering af 28.01.2014 af ejendomsmægler og valuar Danbolig. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2014 udgør 23.100.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,1 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

9. Loftsarealer

Beløbet kan specificeres således:

Gentoftegade 66, 3 tv	426.774
Gentoftegade 66, 3.th	15.360
Gentoftegade 70, 3.th	32.704
Udlæg vedr. byggetilladelser mm. (4 x kr. 12.234)	48.906
I alt	<u>523.744</u>



Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>	
10. Andre tilgodehavender			
Mellemregning CEJ Ejendomsadministration A/S	4.960	9.849	
Forudbetalte omkostninger	2.950	2.398	
A/B's udlæg	4.672	4.672	
Andre tilgodehavender	3.519	3.750	
	<u>16.101</u>	<u>20.669</u>	
11. Reserve for opskrivning af ejendom			
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2014	23.179.071	18.613.714	
Kursregulering og kurstab ved indfrielse af lån	468.632	281.603	
Værdiregulering	-670.451	4.283.754	
	<u>22.977.252</u>	<u>23.179.071</u>	
12. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar 2014	14.608.450	14.374.166	
Årets overførte overskud eller underskud	58.438	234.284	
Årets regulering i henhold til andelskronen	337.560	0	
	<u>15.004.448</u>	<u>14.608.450</u>	
13. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
Reserveret 1. januar 2014	13.674.925	13.674.925	
Årets regulering	-337.560	0	
	<u>13.337.365</u>	<u>13.674.925</u>	
14. Prioritetsgæld	<u>Kursværdi</u>		
Nordea Kredit 3,5%, kontantlån 2039	2.938.580	2.868.565	2.934.927
Nordea Kredit, 3 %, kontantlån 2044	12.777.063	12.572.106	12.974.376
	15.715.643	15.440.671	15.909.303
Kursregulering af prioritetsgæld	0	274.972	-194.181
	<u>15.715.643</u>	<u>15.715.643</u>	<u>15.715.122</u>



Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
15. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	410.860	275.240
Vandudgifter	<u>-342.208</u>	<u>-237.793</u>
	<u>68.652</u>	<u>37.447</u>
16. Antenneregnskab		
Tilgode hos andelshavere for antenne	<u>13.468</u>	<u>2.230</u>
	<u>13.468</u>	<u>2.230</u>
17. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	4.112	4.182
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	270	270
Feriepenge	26.971	0
Revisor	24.000	17.500
Igangværende overdragelser	250	11.857
Andre skyldige omkostninger	<u>118.573</u>	<u>180.660</u>
	<u>174.176</u>	<u>214.469</u>

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst to afgiftspantebreve i andelsboligforeningen. Der er tale om afgiftspantebreve på henholdsvis kr. 250.965 og kr. 80.000.

Som sikkerhed for Nordea Kredit er der pant i bygningen.

19. Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.



Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2014 Stk.	BBR Areal 31/12 2014 m ²	BBR Areal 31/12 2013 m ²	BBR Areal 31/12 2012 m ²
B1	Andelsboliger	33	3.601	3.601	3.601
B2	Erhvervsandele	11	706	706	706
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	129	129	129
B6	I alt	45	4.436	4.436	4.436

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			45.840	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	3.601			

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1918
D2	Ejendommens opførelsesår	1918

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.118.664	13.552

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.337.365	3.007

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	22



Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	65.349	* 12 /	182
H2	Erhvervsboligafgift	36.957	* 12 /	103
H3	Boliglejeindtægter	7.923	* 12 /	22

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	66	54	14

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

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

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	8.829
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.520
K3	Teknisk andelsværdi	12.349

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	67	15	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	81	114
M3	Vedligeholdelse i alt	67	96	155



Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom} - \text{Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} * 100$

$\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

$\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}$

Felt nr.		År 2012	År 2013	År 2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	78	78	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	5.363	5.207
Valuarvurdering	13.958	13.552
Anskaffelsessum (kostpris)	5.317	5.162
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.520	3.417
Foreslået andelsværdi	8.829	8.572
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	3.097	3.007
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		182
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		31
Øvrige omkostninger		43
Finansielle poster, netto		26
Afdrag		0
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>



Noter

20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 18:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	38.027.540
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	60.118.664
Regnskabsmæssig ejendomsværdi tilbageført	-60.118.664
	<u>38.027.540</u>
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	15.440.671
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-15.440.671
	<u>38.027.540</u>
	<u>38.027.540</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2014.

Fordelingstal er indskudt andelskrone. 45.840

Værdi pr. fordelingstal 829,57

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18.06.2014) 829,57

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	3.500	3.500	2.903.499	2.903.499
2	2.000	4.000	1.659.142	3.318.284
2	1.300	2.600	1.078.442	2.156.885
4	980	3.920	812.980	3.251.919
6	825	4.950	684.396	4.106.377
1	600	600	497.743	497.743
5	1.000	5.000	829.571	4.147.856
2	860	1.720	713.431	1.426.862
15	900	13.500	746.614	11.199.210
1	875	875	725.875	725.875
1	994	994	824.594	824.594
1	1.150	1.150	954.007	954.007
1	206	206	170.892	170.892
2	800	1.600	663.657	1.327.314
1	1.225	1.225	1.016.225	1.016.225
45		45.840		38.027.542

21 Fordeling af andelsværdi

Den foran opgjorte måling af andelsværdien pr. 31. december 2014 (pålydende værdi kr. 829,57), fordeler sig således på de enkelte andele:

<u>Andels nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud kr.</u>	<u>Værdi kr.</u>
1	Gentoftegade 66, st. th.	3.500	2.903.495
2	Gentoftegade 66, st. tv.	2.000	1.659.140
3	Gentoftegade 66, 1. th.	1.300	1.078.441
4	Gentoftegade 66, 1. tv.	980	812.979
5	Gentoftegade 66, 2. th.	1.300	1.078.441
6	Gentoftegade 66, 2. tv.	980	812.979
7	Gentoftegade 66, 3. th.	1.225	1.016.223
8	Gentoftegade 66, 3. tv.	825	684.395
45	Gentoftegade 66, kld.	600	497.742
9	Gentoftegade 68, st. th. 1	1.000	829.570
10	Gentoftegade 68, st. th. 2	1.000	829.570
11	Gentoftegade 68, st. tv. 1	1.000	829.570
12	Gentoftegade 68, st. tv. 2	1.000	829.570
13	Gentoftegade 68, 1. th.	900	746.613
14	Gentoftegade 68, 1. tv.	900	746.613
15	Gentoftegade 68, 2. th.	900	746.613
16	Gentoftegade 68, 2. tv.	900	746.613
17	Gentoftegade 68, 3. th.	860	713.430
18	Gentoftegade 66, 3. tv.	860	713.430
19	Gentoftegade 70, st. th.	2.000	1.659.140
21	Gentoftegade 70, st. tv.	875	725.874
22	Gentoftegade 70, 1. th.	980	812.979
23	Gentoftegade 70, 1. tv.	900	746.613
24	Gentoftegade 70, 2. th.	980	812.979
25	Gentoftegade 70, 2. tv.	900	746.613
26	Gentoftegade 70, 3. th.	825	684.395
27	Gentoftegade 70, 3. tv.	800	663.656
28	Søgårdsvej 1, st. tv. 2	1.000	829.570
29	Søgårdsvej 1, st. th. 1	994	824.593
30	Søgårdsvej 1, st. tv. 1	900	746.613
46	Søgårdsvej 3, st. th. 2	206	170.891
31	Søgårdsvej 1, 1. th.	900	746.613
32	Søgårdsvej 1, 1. tv.	900	746.613
33	Søgårdsvej 1, 2. th.	900	746.613
34	Søgårdsvej 1, 2. tv.	900	746.613
35	Søgårdsvej 1, 3. th.	825	684.395
36	Søgårdsvej 1, 3. tv.	825	684.395
37	Søgårdsvej 3, st. th.	1.150	954.006
38	Søgårdsvej 3, st. tv.	800	663.656
39	Søgårdsvej 3, 1. th.	900	746.613
40	Søgårdsvej 3, 1. tv.	900	746.613
41	Søgårdsvej 3, 2. th.	900	746.613
42	Søgårdsvej 3, 2. tv.	900	746.613
43	Søgårdsvej 3, 3. th.	825	684.395
44	Søgårdsvej 3, 3. tv.	825	684.395
		45.840	38.027.489