

Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29

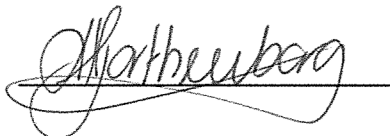
Prs. Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N

Årsrapport 2013/14

Som vedtaget på generalforsamlingen den 21. januar 2015

Godkendt på den ordinære generalforsamling

København, den 21/1 2015



Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger om foreningen.....	2
Bestyrelsens underskrifter	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelskronen	17

Oplysninger om foreningen

Navn: Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23-29

Beliggenhed: Prs. Charlottes Gade 23-29
2200 København N

Matr.nr.: 2698 m.fl. Udenbys Klædebo Kvarter

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse: Sofie Holten (formand)
Martin Drost Nielsen
Lars Mørk
Johannes Mannov

Administrator: Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revisor: BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V
Telefon 39 15 52 00
www.bdo.dk
koebenhavn@bdo.dk

Bestyrelsens underskrifter

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

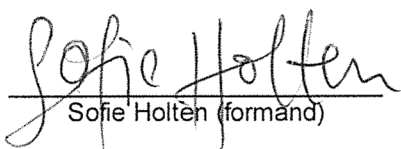
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

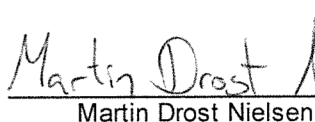
Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsregnskab.

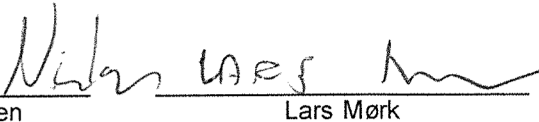
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

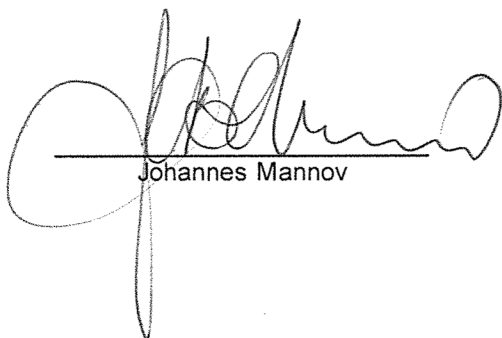
København, den 5. januar 2015

I bestyrelsen:


Sofie Holten (formand)


Martin Drost Nielsen


Lars Mørk


Johannes Mannov

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29 for regnskabsåret 1. oktober 2013 til 30. september 2014, omfattende 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 årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 til 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 og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 9. marts 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Bent Christensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 – 29 for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen og medregnes ikke som en del af egenkapitalen og ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterernes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

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

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Skat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der vedrører lokaler, som er udlejet til lejere, der ikke er andelshavere. Der er ikke afsat udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Balancen

Foreningens ejendom

Ejendommen indregnes (optages) i balancen til kostpris med tillæg af forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Driftsmidler

Større anskaffelser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Solcelleanlæg..... 10 år 0-30% af kostpris

Øvrige driftsmidler og inventar udgiftsføres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgælden i ejendommen er i medfør af Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2 litra a, indregnet i balancen med pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler for Lov om andelsboligforeninger.

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 16 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.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 c – på baggrund af den offentlige vurdering.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014

	Note	2013/14	2013/14 Budget (Ikke revideret)	2012/13
Boligafgift.....	1	<u>1.556.671</u>	<u>1.555.900</u>	<u>1.503.658</u>
Indtægter i alt.....		<u>1.556.671</u>	<u>1.555.900</u>	<u>1.503.658</u>
Administrationsomkostninger.....	2	161.050	184.200	158.042
Vedligeholdelse.....	3	143.945	104.700	217.410
Vedligeholdelsesmæssig andel af altanrenovering, skønnet 25%.....		102.474	0	794.290
Vicevært og renholdelse.....	4	158.123	114.900	93.363
Skatter, afgifter og forsikringer.....	5	220.526	205.500	228.573
Afskrivninger, solcelleanlæg.....		<u>47.500</u>	<u>47.520</u>	<u>47.500</u>
Udgifter i alt.....		<u>833.618</u>	<u>656.820</u>	<u>1.539.178</u>
Resultat før renter.....		723.053	899.080	-35.520
Renteindtægter.....		4.993	0	3.657
Renteudgifter.....	6	<u>228.434</u>	<u>225.400</u>	<u>301.964</u>
Årets resultat.....		<u>499.612</u>	<u>673.680</u>	<u>-333.827</u>
Forslag til resultatdisponering				
Afdrag på prioritetsgæld.....		701.297	702.800	600.762
Overført restandel af årets resultat		<u>-201.685</u>	<u>-29.120</u>	<u>-934.589</u>
		<u>499.612</u>	<u>673.680</u>	<u>-333.827</u>

Balance pr. 30. september 2014

Aktiver

	Note	2013/14	2012/13
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger.....	7	18.510.181	18.202.760
Driftsmidler, Solcelleanlæg.....	8	<u>372.080</u>	<u>419.580</u>
Anlægsaktiver i alt.....		<u>18.882.261</u>	<u>18.622.340</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Debitorer.....		28.630	11.125
Antenneregnskab.....	13	13.375	3.087
Varmeregnskab.....	14	59.661	43.746
Andre til godehavender.....		7.531	27.844
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>80.990</u>	<u>74.557</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>190.187</u>	<u>160.359</u>
Kassebeholdning.....		3.581	3.581
Danske Bank 4180 4180119264.....		1.158.219	1.603.644
Danske Bank 3001 3345803076 Bygge kredit.....		<u>924.332</u>	<u>924.332</u>
Likvide beholdninger.....		<u>2.086.132</u>	<u>2.531.557</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>2.276.319</u>	<u>2.691.916</u>
Aktiver i alt.....		<u>21.158.580</u>	<u>21.314.256</u>

Balance pr. 30. september 2014

Passiver

	Note	2013/14	2012/13
Egenkapital	9		
Andelskapital.....		782.600	782.600
Overført resultat m.v.....		<u>2.809.181</u>	<u>2.309.569</u>
Egenkapital før hensættelser i alt.....		<u>3.591.781</u>	<u>3.092.169</u>
 Hensættelser			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	10	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Hensættelse i alt.....		<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Egenkapital i alt.....		<u>3.711.781</u>	<u>3.212.169</u>
 Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	11	16.925.166	17.626.463
Forudbetalt leje og deposita.....		<u>360.472</u>	<u>358.548</u>
		<u>17.285.638</u>	<u>17.985.011</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandørgæld.....		10.139	25.039
Forudbetalt boligafgift og leje.....		13.716	8.259
Indvendig vedligeholdelse.....	12	67.284	62.528
Anden gæld.....	15	<u>70.022</u>	<u>21.250</u>
		<u>161.161</u>	<u>117.076</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>17.446.799</u>	<u>18.102.087</u>
Passiver i alt.....		<u>21.158.580</u>	<u>21.314.256</u>
 Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelskronen	19		

Noter

	2013/14	2013/14 Budget (ikke revideret)	2012/13
Note 1 Boligafgift			
Lejeindtægt.....	127.141	126.400	125.712
Boligafgift.....	1.429.530	1.429.500	1.376.864
Andre driftsindtægter.....	0	0	1.082
	<u>1.556.671</u>	<u>1.555.900</u>	<u>1.503.658</u>
Note 2 Administrationsomkostninger			
Ejendomsadministration.....	50.519	51.200	49.630
Anden administration.....	1.250	0	0
Varmeregnskabshonorar.....	10.415	10.500	10.082
Revisionshonorar.....	19.500	19.500	19.000
Advokathonorar i f.m. byggesag.....	27.717	25.000	0
Advokathonorar i f.m. solcelleanlæg.....	0	0	7.500
Konsulentbistand.....	0	10.000	14.559
Drift af varmeinstallationer.....	7.364	7.500	7.150
Diverse serviceabonnementer.....	6.500	7.000	6.500
Gårdlaug.....	28.296	28.500	27.879
Kontingent ABF.....	5.208	0	5.227
Generalforsamling.....	198	0	290
Møder.....	0	4.000	3.117
Kontorartikler og tryksager.....	1.157	0	0
Gebyrer.....	3.114	3.000	2.029
Godtgørelse telefon og kontorhold.....	16.000	16.000	18.000
Tab og reguleringer på debitorer u/lm, realiseret.....	-4.930	0	1.563
Fællesarbejde, netto.....	-11.258	0	-14.484
Diverse driftsomkostninger.....	0	2.000	0
	<u>161.050</u>	<u>184.200</u>	<u>158.042</u>
Note 3 Vedligeholdelse			
Udvendige døre/vinduer.....	0		11.036
Tag.....	0		68.265
Bygning indvendig diverse.....	-6.865		66.967
Afløbsinstallationer og sanitet.....	95.742		24.504
Vandinstallationer.....	0		486
Varmeanlæg.....	9.937		33.633
El-installationer.....	38.125		0
Vaskerianlæg.....	0		433
Inventar.....	0		972
Terræn, grund diverse.....	2.250		10.136
Solcelleanlæg.....	0		-3.750
Diverse vedligeholdelse til budgettering.....	0	100.000	0
Indvendig vedligeholdelse LL § 22.....	4.756	4.700	4.728
	<u>143.945</u>	<u>104.700</u>	<u>217.410</u>

Noter

	2013/14	2013/14 Budget (Ikke revideret)	2012/13
Note 4 Vicevært og renholdelse			
Renovation via skattebillet.....	72.804	66.400	63.165
Fjernelse af graffiti.....	8.106	8.500	7.954
Ekstern vicevært service.....	72.463	30.000	17.869
Snerydning.....	4.750	10.000	4.375
	<u>158.123</u>	<u>114.900</u>	<u>93.363</u>
Note 5 Skatter, afgifter og forsikringer			
El-forbrug.....	4.975	0	27.105
Vandafgift (til staten).....	75.396	70.000	69.008
Skatter og afgifter.....	98.496	94.100	92.516
Bygningsforsikring.....	41.659	41.400	39.944
	<u>220.526</u>	<u>205.500</u>	<u>228.573</u>
Note 6 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	0		15.999
Renteudgifter, prioritetslån.....	228.434	225.400	195.571
Kurstab og låneomkostninger v/låneoptagelse.....	0		90.394
	<u>228.434</u>	<u>225.400</u>	<u>301.964</u>

Noter

	2013/14	2012/13
Note 7 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum.....	15.819.888	15.819.888
Igangværende projekt, etablering af altaner.....	3.587.057	3.177.162
Heraf anses 25% som vedligeholdelse.....	-896.764	-794.290
	<u>18.510.181</u>	<u>18.202.760</u>
Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering.....	51.000.000	51.000.000
Etablering af altaner er afslutte i 2013/14. Der er udgiftsført 25 % som den vedligholdsmæssige andel over resultatopgørelsen. Der er taget hensyn hertil i andelskroneberegningen. Projektet finansieres ved en boligafgiftsforhøjelse til de andelshavere, der får altan. Stigningen af boligafgiften svarer til ydelsen på et 30-årigt kontantlån.		
Note 8 Driftsmidler - Solcelleanlæg		
Anskaffelsessum primo.....	475.000	475.000
Årets tilgang til kostpris.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo.....	<u>475.000</u>	<u>475.000</u>
Samlede afskrivninger primo.....	55.420	7.920
Årets afskrivninger	<u>47.500</u>	<u>47.500</u>
Samlede afskrivninger ultimo.....	<u>102.920</u>	<u>55.420</u>
Balanceværdi ultimo.....	<u>372.080</u>	<u>419.580</u>
Note 9 Egenkapital		
Andelskapital.....	<u>782.600</u>	<u>782.600</u>
	<u>782.600</u>	<u>782.600</u>
Overført resultat m.v.		
Overført resultat primo.....	2.309.569	2.643.396
Afdrag på prioritetsgæld.....	701.297	600.762
Overført restandel af årets resultat	<u>-201.685</u>	<u>-934.589</u>
	<u>2.809.181</u>	<u>2.309.569</u>

Noter

	2013/14	2012/13
Note 10 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse		
Hensættelse til renovering af kældere og faldstammer.....	120.000	120.000
Hensættelse til vedligeholdelse.....	0	0
	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
 Note 11 Prioritetsgæld		
FlexLån 1, RD, 0,5368%, udløb 31/3 2036, rentetilpasning 1/4 2015.....	13.066.169	13.659.961
FlexLån T 5, RD, 1,5152%, udløb 31/3 2043, rentetilp. 1/4 2018.....	3.858.997	3.966.502
	<u>16.925.166</u>	<u>17.626.463</u>
 Restgæld efter 1 år.....	16.196.145	16.911.473
Restgæld efter 5 år.....	13.136.525	13.962.941
 Kursværdien af den samlede prioritetsgæld andrager.....	17.104.077	17.667.472
 Note 12 Indvendig vedligeholdelse		
Hensættelse primo.....	62.528	59.129
Hensættelse året.....	4.756	4.728
Anvendt i året.....	0	-1.329
	<u>67.284</u>	<u>62.528</u>
 Note 13 Antenneregnskab		
Antenne a/c indbetalt indeværende år.....	41.760	42.957
Antenneudgifter.....	-52.048	-48.876
Antenneafregning.....	-3.087	2.832
	<u>-13.375</u>	<u>-3.087</u>
 Note 14 Varmeregnskab		
Varme a/c indbetalt indeværende år.....	123.165	124.665
Energimærkning.....	-4.250	-6.375
Varmeudgifter indeværende år.....	-178.576	-162.036
	<u>-59.661</u>	<u>-43.746</u>

Noter

	2013/14	2012/13
Note 15 Anden gæld		
Afsat revisionshonorar.....	19.500	19.000
Afsat trappevask.....	30.388	0
Afsat godtgørelse telefon og kontorhold.....	16.000	0
Diverse skyldige omkostninger.....	4.134	2.250
	<u>70.022</u>	<u>21.250</u>

Note 16 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 lejligheder, som i perioden fra stiftelsen til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Denne skat er ikke afsat i regnskabet, i det foreningen altid forventes at beholde en lejlighed til udlejning, hvorfor skatten ikke forventes at blive aktuel.

Note 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 1.000.000.

Noter

19 Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	29	1.946
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	3	181
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6	I alt	32	2.127

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: En kombination af areal og altan				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommenes opførelsesår	1899

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til			X
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.764.944	23.867	
F3	Generalforsamlingsbestemte	8.024.553	3.773	
		%		
F4	Reserver i procent af	15,81%		

Noter

19 Nøgleoplysninger (fortsat)

		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. (lovkendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	735
H2	Erhvervslejeindtægter	65
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	105	-172	257

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.076
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.796
K3	Teknisk andelsværdi	21.871

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	42	102	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	373	48
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	42	476	116

Noter

19 Nøgleoplysninger (fortsat)

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	5,74%
	Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	180
		309
		360

	2013/14	2012/13
Note 19 Andelskronen		
Egenkapital ifølge årsregnskab.....	3.591.781	3.092.169
Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering	51.000.000	51.000.000
Regulering franske altaner, egenbetaling	-235.056	-235.056
Ejendommens anskaffelsespris	-18.882.261	-18.622.340
Prioritetsgæld til nominel værdi	16.925.166	17.626.463
Prioritetsgæld til kursværdi	-17.104.077	-17.667.472
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse og kursreguleringer	-7.904.553	-11.715.764
Korrigeret egenkapital	<u>27.391.000</u>	<u>23.478.000</u>
<u>Andelsværdi pr. krone / kvadratmeter:</u>		
Indbetalt andelskapital	<u>782.600</u>	<u>782.600</u>
Med virkning fra datoen for generalforsamlingens godkendelse af årsregnskabet, vil andelskronen (værdien af 1 kr. andelskapital) andrage		
	<u>35,00</u>	<u>30,00</u>
Værdien pr. kvadratmeter andrager	<u>14.000,00</u>	<u>12.000,00</u>