



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 ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

2013

9. REGNSKABSÅR

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

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter	13-19
Andelskroneberegning.....	19
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Arresøparken Troldebakken 1 - 44 3300 Frederiksværk
	Ejendom: Matr.nr. Vinderød by, Vinderød 6 BT
	CVR-nr.: 29 36 17 54
	Stiftet: 1. november 2004
	Hjemsted: Frederiksværk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Arne Thøgersen, formand Thorkil Olsen, næstformand Anny L. Pedersen, kasserer Kirsten Olsen, sekretær Leif Niemann
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

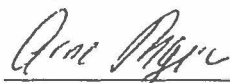
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 24. marts 2014

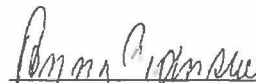
Bestyrelse:



Arne Thøgersen
Formand



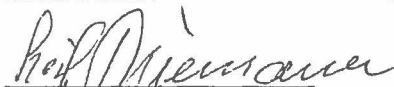
Thorkil Olsen
Næstformand



Anny L. Pedersen
Kasserer



Kirsten Olsen
Sekretær



Lef Nitzmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Arresøparken

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Arresøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 20, og budgettallene i resultatopgørelsen.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

København, den 31. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Arresøparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	28	3.157,00
	28	3.157,00
Grundareal i m ²		12.163,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.223	21.223
Anskaffelsessum (kostpris).....	16.216	16.216
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	13.636	
Foreslået andelsværdi.....	6.645	
Reserver uden for andelsværdi.....	119	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		835
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		3%
Øvrige omkostninger.....		16%
Finansielle poster, netto.....		73%
Afdrag.....		8%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		96%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2009 = index 100).....	107	111	108	106	100
Andelskrone.....	1,946	1,665	1,910	2,084	2,672
Vedtaget på generalforsamlingen.....		1,665	1,910	2,084	2,672

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Troldebakken 1 - 44, 3300 Frederiksværk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige 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.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Arresøparken for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A 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, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Henlæggelser og forbrug af henlæggelser er overflyttet til resultatdisponeringen, tidligere var disse indeholdt i resultatopgørelsen.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten 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.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Tilgodehavender

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

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" indeholder akkumuleret resultat og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap).

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Renteswaps indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteswaps indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteswaps, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

ØVRIGE NOTER

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 andelsforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15 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

Beregningsen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

				(ej revideret)
	Note	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 tkr.	Budget 2013 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.637.600	2.764	2.638
Andre indtægter.....	1	18.770	608	99
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....		84.000	41	84
INDTÆGTER I ALT.....		2.740.370	3.413	2.821
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-163.003	-154	-164
Forbrugsafgifter.....	3	-131.376	-122	-130
Renholdelse/gårdmandsløn.....	4	-20.081	-25	-25
Reparationer og vedligeholdelse.....	5	-219.473	-244	-79
Foreningsomkostninger.....	6	-52.198	-329	-57
OMKOSTNINGER I ALT.....		586.131	874	455
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		2.154.239	2.539	2.366
Prioritetsrenter.....	13	-2.045.845	-2.016	-2.120
Andre finansielle indtægter.....	7	8.810	202	4
Andre finansielle omkostninger.....	8	-80	-700	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-2.037.115	-2.514	-2.116
ÅRETS RESULTAT.....		117.124	25	250
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		235.774	264	250
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....		84.000	441	84
Reparation og vedligehold dækket af hensættelser.....		-140.487	-241	-212
Overført resultat.....		-62.163	-439	128
I ALT.....		117.124	25	250

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....	9	67.000.000	67.000
Materielle anlægsaktiver.....		67.000.000	67.000
ANLÆGSAKTIVER.....		67.000.000	67.000
Andre tilgodehavender.....		0	396
Tilgodehavender.....		0	396
Bankindeståender.....	10	1.070.285	10.642
Likvide beholdninger.....		1.070.285	10.642
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.070.285	11.038
AKTIVER.....		68.070.285	78.038

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Andelskapital.....		10.780.000	10.780
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.807.291	15.807
Overført resultat.....		-3.152.433	-6.294
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	11	23.434.858	20.293
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	12	374.665	431
Hensat renteswap.....		516.942	582
EGENKAPITAL		24.326.465	21.306
Prioritetsgæld.....	13	43.700.695	46.905
Langfristede gældsforpligtelser.....		43.700.695	46.905
Prioritetsgæld, indfriet 2. januar 2013.....		0	8.525
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.120
Skyldige omkostninger.....	14	41.425	179
Mellemregning andelshavere.....		1.700	3
Kortfristede gældsforpligtelser		43.125	9.827
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		43.743.820	56.732
PASSIVER.....		68.070.285	78.038
 Nøgleoplysninger	 15		
Andelskroneberegning	16		

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Andre indtægter			1
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus.....	14.600	9	
Ventelistegebyrer.....	200	0	
Diverse indtægter.....	3.970	6	
Refunderet ejendomsskat vedrørende tidligere år.....	0	593	
	18.770	608	
 Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	138.927	130	
Bygningsforsikring.....	21.432	21	
Bestyrelsesansvar, ABF.....	1.530	2	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.114	1	
	163.003	154	
 Forbrugsafgifter			3
Renovation.....	107.015	105	
Vandafgift.....	2.895	2	
Elektricitet.....	8.248	8	
Fjernvarme.....	13.218	7	
	131.376	122	
 Renholdelse/gårdmandsløn			4
Snerydning.....	19.425	25	
Rengøringsartikler.....	656	0	
	20.081	25	
 Reparationer og vedligeholdelse			5
Grønne arealer.....	1.890	1	
Indretning fælleshus, herunder hjertestarter og opvaskemaskine.....	42.380	0	
Græsslåmaskine m.v.....	34.188	0	
Rep. og vedligeholdelse boliger.....	0	216	
Varmeeftersyn/driftsplan.....	0	25	
Eftersyn og reparation af tag.....	37.313	0	
Eftersyn og reparation af fuger.....	13.706	0	
Installation af cirkulationspumpe.....	62.178	0	
Reparation af tagrender.....	12.046	0	
Reparation og vedligeholdelse.....	15.245	0	
Diverse.....	527	2	
	219.473	244	

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			6
Economic/PBS.....	5.064	5	
Revision.....	23.125	20	
Kontingent, ABF.....	6.503	5	
Rafn & Søn.....	0	286	
Småanskaffelser.....	1.467	0	
Porto/forsend./kopier/blanketter.....	73	1	
Kurser/kørsel.....	366	2	
Repræsentation.....	3.028	3	
Kontorartikler.....	9.461	5	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	3.111	2	
	52.198	329	
Andre finansielle indtægter			7
Renteindtægter, bank.....	8.810	4	
Rentegodtgørelse ejendomsskat.....	0	198	
	8.810	202	
Andre finansielle omkostninger			8
Renteomkostninger, bank.....	80	2	
Kurtage og gebyrer.....	0	57	
Kurstab.....	0	20	
Stiftelsesprovision.....	0	25	
Kurstab samt tinglysningsafgift.....	0	596	
	80	700	
Grunde og bygninger			9
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2013.....	51.192.709		
Tilgang.....	0		
Afgang.....	0		
Kostpris 31. december 2013.....	51.192.709		
Opskrivninger 1. januar 2013.....	15.807.291		
Årets opskrivninger.....	0		
Opskrivninger 31. december 2013.....	15.807.291		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	67.000.000		

NOTER

			2013 kr.	2012 tkr.	Note
Bankindeståender					10
Nykredit 8117 3105789 - udbetalingskonto.....			0	1.344	
Nykredit 8117 3105797 - udbetalingskonto.....			0	7.940	
Nykredit 8117 3139667.....			506.957	0	
Nykredit 8117 1395852.....			42.414	53	
Nykredit 8117 2690580.....			520.914	1.306	
			1.070.285	10.643	
Egenkapital					11
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2013.....	10.780.000	15.807.291	-6.294.377	20.292.914	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-62.163	-62.163	
Afdrag prioritetsgæld.....			235.774	235.774	
Værdiregulering renteswap.....			2.968.333	2.968.333	
Egenkapital 31. december 2013.....	10.780.000	15.807.291	-3.152.433	23.434.858	
			2013 kr.	2012 tkr.	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse					12
Hensat til fremtid vedligeholdelse, primo.....			431.152	662	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....			84.000	10	
			515.152	672	
Anvendt vedligeholdelse.....			-140.487	-241	
			-140.487	-241	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse i alt.....			374.665	431	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

13

	Hoved- stol	Restgæld prlmo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var. rt...	4.994.000	4.994.000	0	75.324	4.994.000	5.018.970
Nykredit, var. rt...	26.392.000	26.392.000	0	294.004	26.392.000	26.418.392
Nykredit, var. rt...	7.951.000	7.951.000	235.774	118.594	7.715.226	7.753.803
Renteswap.....	0	7.567.802	0	1.557.923	4.599.469	4.599.469
		46.904.802	235.774	2.045.845	43.700.695	43.790.634

Lån nr. 1 er et variabelt lån med en restløbetid på 29,25 år med en aktuel rente på 0,7097 %. Lånet rentetilpasses næste gang 31. december 2015.

Lån nr. 2 er et variabelt lån med en restløbetid på 29,25 år med en aktuel rente på 0,3143 %. Lånet rentetilpasses næste gang 31. december 2014.

Lån nr. 3 er et variabelt lån med en restløbetid på 29,25 år med en aktuel rente på 0,7097 %. Lånet rentetilpasses næste gang 31. december 2015.

Der er til de variable lån fra Nykredit tilknyttet en renteswapaftale med en fast rente, som løber frem til 30. december 2022. Renten udgør 4,42 % frem til 31. december 2016 og herefter 3,02 % frem til 31. december 2022.

	2013 kr.	2012 tkr.
Skyldige omkostninger		
BDO.....	22.000	20
Nykredit.....	0	134
Snerydning.....	19.425	25
	41.425	179

14

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	28	3.157
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6	Ialt	28	3.157

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			☒
		Kr.	Gns. kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.000.000	21.223	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	891.607	119	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		

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

Nøgleoplysninger (fortsat)

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	835		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	88	-55	34

		Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	6.651	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	13.517	
K3	Teknisk andelsværdi	20.168	

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	1	1	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	8	76	45
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	9	77	70

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	35%		
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	81	84	75

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

16

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 23.434.858.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	51.192.709
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	67.000.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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 kontantejendomsværdien 1. oktober 2012 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2013.....	23.434.858
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2012.....	67.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>67.000.000</u>
	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	43.790.634
Bogført værdi prioritetsgæld	<u>43.700.695</u>
	-89.939
Fratrukket Belvedere til kostpris.....	-2.368.200
Foreningens formue pr. 31. december 2013.....	20.976.719

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{20.976.719 \times \text{andelsindskud}}{10.780.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,946. Andelsindskuddet udgør kr. 2.673,61 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,946, svarende til kr. 6.644,51 pr. m². eller 749.168 kr. pr. bolig.

Budget 2014

	Budget 2014	Forbrug 2013
Andelsboligafgift eksklusiv vedligehold	2.637.600	2.637.600
Andre indtægter	15.000	18.770
Vedligehold	84.000	84.000
Indtægter i alt	2.736.600	2.740.370
Prioritetsrenter	-2.120.000	-2.045.845
Ejendomsskat	-148.000	-138.927
Rottebekæmpelse	-1.650	-1.051
Renovation	-95.650	-105.964
Forsikringer	-36.000	-24.076
Snerydning	-40.000	-19.425
Skatter og afgifter	-26.300	-24.361
<i>Vand</i>	<i>-3.300</i>	<i>-2.895</i>
<i>Elektricitet</i>	<i>-9.000</i>	<i>-8.248</i>
<i>Fjernvarme</i>	<i>-14.000</i>	<i>-13.218</i>
Drift Fælleshus	-3.000	-2.650
Foreningsomkostninger	-55.500	-52.198
<i>Revision</i>	<i>-22.000</i>	<i>-23.125</i>
<i>Economic/PBS</i>	<i>-6.000</i>	<i>-5.064</i>
<i>Internet, telefon og kontorhold</i>	<i>-10.500</i>	<i>-9.461</i>
<i>Opmærksomhed</i>	<i>-4.000</i>	<i>-3.028</i>
<i>Møder/generalforsamling</i>	<i>-3.000</i>	<i>-3.111</i>
<i>Kurser/befordringsgodtgørelse</i>	<i>-3.000</i>	<i>-366</i>
<i>Diverse</i>	<i>-1.000</i>	<i>-1.540</i>
<i>Kontingent ABF</i>	<i>-6.000</i>	<i>-6.503</i>
Grønne arealer+græsslåmaskine	-3.000	-1.890
Henlagt fremtidig vedligehold	-84.000	-84.000
Anskaffelser	0	-76.569
Renteindtægter bank	7.000	8.810
Udgifter i alt	-2.606.100	-2.568.147
Periodens resultat	130.500	172.223
Afdrag prioritetsgæld	-237.000	-235.774
Periodens nettoresultat	-106.500	-63.550
Oversigt over Vedligeholdskontoen		
Henlagt årets start	374.665	431.152
Henlagt i løbet af perioden	84.000	84.000
Diverse reparationer	-40.000	
Service varmeanlæg/reparation	-30.000	-9.920
Service kloakanlæg	-12.500	0
Service/rensning af tag	-30.000	-37.313
Reparation af sålbænke	-9.000	0
Reparation fuger		-13.706
Elektriker		-5.325
Reparation af tagrender		-12.046
Installation af cirkulationspumpe		-62.178
Energimærkning	-13.200	0
Henlagt årets slut	323.965	374.665