



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**

**2014**

**10. REGNSKABSÅR**

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

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-20
Andelskroneberegning.....	20
<b>Supplerende beretning</b>	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	21

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Arne Thøgersen, formand Leif Niemann, næstformand Anny L. Pedersen, kasserer Kirsten Olsen, sekretær Jan Fredriksen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for A/B Arresøparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 9. marts 2015

Bestyrelse:



Arne Thøgersen  
Formand



Leif Njerman  
Næstformand



Anny L. Pedersen



Kirsten Olsen



Jan Fredriksen

## 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 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****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 19. marts 2015

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 <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	28	3.157,00
	28	3.157,00
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		12.163,00
<b>Nøgletal</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.223	21.223
Anskaffelsessum (kostpris).....	16.216	16.216
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	14.502	
Foreslået andelsværdi.....	5.738	
Reserver uden for andelsværdi.....	251	
		<b>kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		820
<b>Omkostninger m.v. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		4%
Øvrige omkostninger.....		13%
Finansielle poster, netto.....		74%
Afdrag.....		9%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		96%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2010 = index 100).....	97	101	105	102	100
Andelskrone.....	1,681	1,946	1,665	1,910	2,084
Vedtaget på generalforsamlingen.....		1,946	1,665	1,910	2,084

## 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 REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Arresøparken for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

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

Indtægter fra gæsteværelser/fælleshus, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

#### 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele 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. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### 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.

#### 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".

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 14.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2014 kr.	Regnskab 2013 tkr.	(ej revideret) Budget 2014 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.587.200	2.638	2.638
Andre indtægter.....	1	15.375	18	15
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....		84.000	84	84
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>2.686.575</b>	<b>2.740</b>	<b>2.737</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-182.807	-163	-184
Forbrugsafgifter.....	3	-116.867	-131	-124
Renholdelse.....	4	-7.107	-20	-40
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-121.824	-220	-3
Foreningsomkostninger.....	6	-50.089	-52	-62
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>478.694</b>	<b>586</b>	<b>413</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>2.207.881</b>	<b>2.154</b>	<b>2.324</b>
Prioritetsrenter.....	12	-2.031.007	-2.046	-2.120
Andre finansielle indtægter.....	7	6.522	9	7
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-2.024.485</b>	<b>-2.037</b>	<b>-2.113</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>183.396</b>	<b>117</b>	<b>211</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		236.967	236	237
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....		84.000	84	84
Reparation og vedligehold dækket af hensættelser.....		-119.223	-140	-290
Overført resultat.....		-18.348	-63	180
<b>I ALT.....</b>		<b>183.396</b>	<b>117</b>	<b>211</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Grunde og bygninger.....	8	67.000.000	67.000
Materielle anlægsaktiver.....		67.000.000	67.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>67.000.000</b>	<b>67.000</b>
Bankindeståender.....	9	938.282	1.070
Likvide beholdninger.....		938.282	1.070
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>938.282</b>	<b>1.070</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>67.938.282</b>	<b>68.070</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Andelskapital.....		10.780.000	10.780
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.807.291	15.807
Overført resultat.....		-6.161.651	-3.152
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>10</b>	<b>20.425.640</b>	<b>23.435</b>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	11	339.441	375
Hensat renteswap.....		451.942	517
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>21.217.023</b>	<b>24.327</b>
Prioritetsgæld.....	12	46.691.565	43.701
Langfristede gældsforpligtelser.....		46.691.565	43.701
Skyldige omkostninger.....	13	28.594	41
Mellemregning andelshavere.....		1.100	1
Kortfristede gældsforpligtelser.....		29.694	42
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>46.721.259</b>	<b>43.743</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>67.938.282</b>	<b>68.070</b>
Nøgleoplysninger	14		
Andelskroneberegning	15		

## NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
<b>Andre indtægter</b>			<b>1</b>
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus .....	13.675	15	
Ventelistegebyrer .....	200	0	
Diverse indtægter .....	1.500	3	
	<b>15.375</b>	<b>18</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>2</b>
Ejendomsskat .....	147.682	139	
Bygningsforsikring .....	32.706	21	
Bestyrelsesansvar, ABF .....	1.270	2	
Arbejdsskedeforsikring .....	1.149	1	
	<b>182.807</b>	<b>163</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>			<b>3</b>
Renovation .....	95.212	107	
Vandafgift .....	3.733	3	
Elektricitet .....	8.052	8	
Fjernvarme .....	9.870	13	
	<b>116.867</b>	<b>131</b>	
<b>Renholdelse</b>			<b>4</b>
Snerydning .....	6.094	19	
Rengøringsartikler .....	1.013	1	
	<b>7.107</b>	<b>20</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			<b>5</b>
Grønne arealer .....	1.439	2	
Indretning fælleshus .....	12.988	42	
Græsslåmaskine m.v. ....	0	34	
Varmeeftersyn/driftsplan .....	24.721	0	
Eftersyn og reparation af tag .....	40.480	38	
Eftersyn og reparation af fuger .....	0	14	
Installation af cirkulationspumpe .....	0	62	
Reparation af tagrender .....	0	12	
Reparation og vedligeholdelse .....	18.670	15	
Eftersyn og reparation af kloak .....	10.300	0	
Energimærkning .....	13.026	0	
Diverse .....	200	1	
	<b>121.824</b>	<b>220</b>	

## NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>6</b>
Economic/PBS .....	5.109	5	
Revision.....	22.250	23	
Kontingent, ABF.....	5.464	7	
Småanskaffelser.....	718	1	
Kurser/kørsel.....	184	0	
Repræsentation .....	2.303	3	
Kontorartikler.....	10.875	10	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	2.544	3	
LEI-kode.....	588	0	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	54	0	
	<b>50.089</b>	<b>52</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>7</b>
Renteindtægter, bank.....	6.522	9	
	<b>6.522</b>	<b>9</b>	
<b>Grunde og bygninger</b>			<b>8</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 1. januar 2014.....		51.192.709	
Tilgang .....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2014.....		<b>51.192.709</b>	
Opskrivninger 1. januar 2014.....		15.807.291	
Årets opskrivninger .....		0	
Opskrivninger 31. december 2014.....		<b>15.807.291</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		<b>67.000.000</b>	



## NOTER

			2014 kr.	2013 tkr.	Note
<b>Bankindeståender</b>					
Nykredit 8117 3105789 - udbetalingskonto.....			458.552	0	9
Nykredit 8117 3139667.....			395.841	507	
Nykredit 8117 1395852.....			83.889	42	
Nykredit 8117 2690580.....			0	521	
			<b>938.282</b>	<b>1.070</b>	
 <b>Egenkapital</b>					
					10
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2014.....	10.780.000	15.807.291	-3.152.433	23.434.858	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-18.348	-18.348	
Afdrag prioritetsgæld.....			236.967	236.967	
Værdiregulering renteswap.....			-3.227.837	-3.227.837	
<b>Egenkapital 31. december 2014.....</b>	<b>10.780.000</b>	<b>15.807.291</b>	<b>-6.161.651</b>	<b>20.425.640</b>	
			2014 kr.	2013 tkr.	
<b>Hensat til fremtidig vedligeholdelse</b>					
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, primo.....			374.664	431	11
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....			84.000	84	
			<b>458.664</b>	<b>515</b>	
Anvendt vedligeholdelse.....			-119.223	-140	
			<b>-119.223</b>	<b>-140</b>	
<b>Hensat til fremtidig vedligeholdelse i alt.....</b>			<b>339.441</b>	<b>375</b>	

## NOTER

## Note

## Prioritetsgæld

12

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var. rt....	4.994.000	4.994.000	0	77.200	4.994.000	5.006.185
Nykredit, var. rt....	26.392.000	26.392.000	0	300.282	26.392.000	26.302.795
Nykredit, var. rt....	7.951.000	7.715.226	236.967	117.880	7.478.259	7.496.506
Renteswap.....	0	4.599.469	0	1.535.645	7.827.306	7.827.306
		<b>43.700.695</b>	<b>236.967</b>	<b>2.031.007</b>	<b>46.691.565</b>	<b>46.632.792</b>

Lån nr. 1 er et variabelt lån med en restløbetid på 28,25 år med en aktuel rente på 0,7300 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2015.

Lån nr. 2 er et variabelt lån med en restløbetid på 28,25 år med en aktuel rente på 0,2839 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2015.

Lån nr. 3 er et variabelt lån med en restløbetid på 28,25 år med en aktuel rente på 0,7300 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 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.

	2014 kr.	2013 tkr.
<b>Skyldige omkostninger</b>		
BDO.....	22.500	22
Snerydning.....	6.094	19
	<b>28.594</b>	<b>41</b>

13

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

14

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2014		31-12-2013	31-12-2012
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	28	3.157	3.157	3.157
B2	0	0	0	0
B3	0	0	0	0
B4	0	0	0	0
B5	0	0	0	0
B6	28	3.157	3.157	3.157

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
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:	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>
	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	67.000.000	21.223	
F3	791.383	251	
			%
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. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	

## NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år		
H1	Boligafgift	804		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-55	37	58

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	5.738
K2	Gæld - omsætningsaktiver	14.502
K3	Teknisk andelsværdi	20.240

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2012	2013	2014
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	1	25	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	76	45	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	77	70	39

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	30%		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	84	75	75

## NOTER

### Note

#### Egenkapital ('andelenes værdi')

15

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 20.425.640.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	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 2014 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2014.....		20.425.640
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2014.....	67.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>67.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	46.632.792	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>46.691.565</u>	58.773
Fratrukket Belvedere til kostpris.....		-2.368.200
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....		<b>18.116.213</b>

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:

$$\frac{18.116.213 \times \text{andelsindskud}}{10.780.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,681. Andelsindskuddet udgør kr. 2.673,61 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,681 svarende til kr. 5.738,43 pr. m<sup>2</sup>. eller kr. 647.008 pr. bolig.

## Supplerende beretning Drifts- og Likviditetsbudget

(ej revideret)

	Budget 2015	Regskab 2.014
Andelsboligafgift eksklusiv. vedligehold	2.536.800	2.587.200
Lejeindtægt gæsteværelser/Fælleshus	13.000	13.675
Ventelistegebyrer	200	200
Vedligehold	84.000	84.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.634.000</b>	<b>2.685.075</b>
<b>Prioritetsrenter</b>	<b>-2.100.000</b>	<b>-2.096.007</b>
<b>Ejendomsskat</b>	<b>-157.200</b>	<b>-147.682</b>
<b>Rottebekæmpelse</b>	<b>-1.000</b>	<b>-1.631</b>
<b>Renovation</b>	<b>-90.000</b>	<b>-93.580</b>
<b>Forsikringer</b>	<b>-34.000</b>	<b>-35.125</b>
<b>Snerydning</b>	<b>-20.000</b>	<b>-6.094</b>
<b>Skatter og afgifter</b>	<b>-24.000</b>	<b>-21.655</b>
<i>Vand</i>	-4.000	-3.733
<i>Elektricitet</i>	-10.000	-8.052
<i>Fjernvarme</i>	-10.000	-9.870
<b>Drift Fælleshus</b>	<b>-3.000</b>	<b>-2.893</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>-56.100</b>	<b>-47.817</b>
<i>Revision</i>	-22.500	-22.250
<i>LEI-kode</i>	-600	-588
<i>Economic/PBS</i>	-6.000	-5.109
<i>Internet, telefon og kontorhold</i>	-10.500	-10.875
<i>Opmærksomhed/fødselsdagsfest</i>	-6.000	-2.303
<i>Møder/generalforsamling</i>	-3.000	-2.544
<i>Kurser/befordringsgodtgørelse</i>	-3.000	-184
<i>Gebyrer ved salg af andelsboliger</i>	5.000	1.500
<i>Diverse</i>	-1.000	0
<i>Kontingent ABF/bistand</i>	-8.500	-5.464
<b>Grønne arealer+græsslåmaskine</b>	<b>-6.000</b>	<b>-1.439</b>
<b>Vedligehold</b>	<b>-115.500</b>	<b>-119.223</b>
Renter/finansielle udgifter	0	6.468
<b>Udgifter i alt</b>	<b>-2.606.800</b>	<b>-2.566.679</b>
Periodens resultat	27.200	118.396
Afdrag prioritetsgæld	-240.000	-236.968
<b>Periodens nettoresultat</b>	<b>-203.800</b>	<b>-118.572</b>
<b>Oversigt over Vedligeholdskontoen</b>		
Henlagt årets start	339.432	374.655
Henlagt i løbet af perioden	84.000	84.000
Diverse reparationer	-40.000	-24.423
Service varmeanlæg/reparation	-15.000	-22.881
Service Kloakanlæg	-12.500	-10.300
Service/Rensning af tag	-45.000	-40.480
Reparation af sålbænke	0	-8.113
El-pærer vejbelysning	-3.000	0
Ernergimærkning	0	-13.026
<b>Henlagt årets slut</b>	<b>307.932</b>	<b>339.432</b>