

**Andelsboligforeningen
Fasanen**

Årsrapport for 2014

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 28/4 2015

Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS
Odensegade 7, 1. sal
2100 København Ø
Tlf. 35 36 06 65



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2014	8
Balance pr. 31. december 2014	9
Noter	11
Nøgleoplysninger	20
Andelskroneværdi	23

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Fasanen

v/ Jan Lehmann Andersen

Smallegade 52A, 2. tv.

2000 Frederiksberg

Matr.nr. 85a, 85b og 85i, Frederiksberg

CVR nr. 10 81 17 32

Regnskabsår 1. januar - 31. december

Administration

Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS.

Odensegade 7, 1.

2100 København Ø

Tlf.: 35 36 06 65

Revision

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

Boks 76

2630 Tåstrup

Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00

E-mail: kbhn@ri.dk

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Fasanen.

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

Det er vor 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.

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

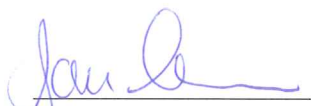
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. marts 2015

Administrator

Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS
Odensegade 7, 1. sal
2100 København Ø
Tlf. 35 36 06 65

Bestyrelse



Jan Lehmann-Andersen



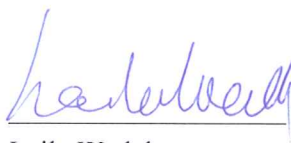
Jacob Kirkeskov



Per Lawaetz



Anna Marie Snejbjerg (Musse)



Laila Wedel

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fasanen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fasanen for regnskabsåret 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 ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 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 vor 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. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

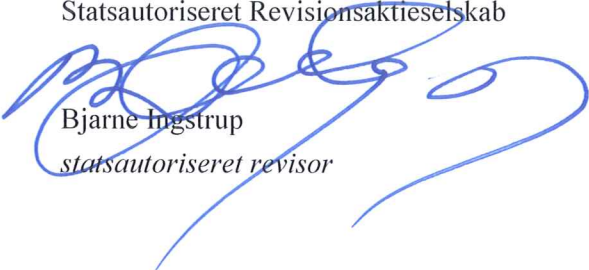
Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014 medtaget budgettal for ovennævnte år. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 14. marts 2015

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Bjarne Ingstrup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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.

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.m. 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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender, obligationer og gældsbreve.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt aftalt boligforbedring.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Varmeanlæg	20 år
Driftsmidler og inventar	10 år

Tilgodehavende byfornyelsesarbejder

Tilgodehavende byfornyelsesarbejder indregnes til medgåede omkostninger korrigeret for afdrag og indeksering på tilhørende kreditforeningslån.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under reserver indregnes akkumuleret resultat og fortjeneste ved salg af andele.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden. Beløbet er opført samlet og er således ikke opdelt i en kort- og langfristet del i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der er et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Nøgleoplysninger

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

Andelskroneværdi

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2014

Urevideret budget 2014 t.kr.	Note			2013 t.kr.
5.670	1	Boligafgift, leje m.m.	5.660.083	5.658
140	2	Andre indtægter	144.301	141
-5	3	Vaskeri	7.282	0
5.805		Indtægter	5.811.666	5.799
519	4	Administration	452.597	512
1.550	5	Vedligeholdelse	1.415.818	1.170
798	6	Renholdelse	778.391	767
1.109	7	Skatter, afgifter og forsikring	1.034.891	955
0	8	Andre udgifter	16.000	2
16	9	Beboerlokaler	22.623	-22
3.992		Ejendommens omkostninger	3.720.320	3.384
1.813		Resultat af ordinær drift	2.091.346	2.415
20	10	Finansielle indtægter	74.361	50
1.106	11	Finansielle omkostninger	1.189.195	1.206
389	12	Afskrivninger	409.193	414
338		Resultat før skat	567.319	845
10		Skat	11.199	15
328		Årets resultat	556.120	830

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2014

Note			2013 t.kr.
	Aktiver		
13	Ejendom m.m.	31.492.894	31.603
14	Driftsmidler og inventar	685.478	708
	Tilgodehavende byfornyelsesarbejder	2.853.875	2.969
	Materielle anlægsaktiver	35.032.247	35.280
	Obligationer	621.143	649
	Gældsbreve	178.170	77
	Finansielle anlægsaktiver	799.313	726
	Anlægsaktiver i alt	35.831.560	36.006
	Individuelle forbedringer i lejligheder	1.146.779	1.217
	Øvrige tilgodehavender	144.150	76
15	Forudbetalte omkostninger	46.039	45
	Tilgodehavender	1.336.968	1.338
	Likvider	3.538.001	3.276
	Omsætningsaktiver i alt	4.874.969	4.614
	Aktiver i alt	40.706.529	40.620

Balance pr. 31. december 2014

Note			2013 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	2.548.200	2.548
	Reserver	2.789.501	2.234
16	Egenkapital	5.337.701	4.782
17	Prioritetsgæld	31.758.615	32.496
18	Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder	2.853.875	2.969
	Deposita og fast forudbetalt husleje	14.870	15
	Langfristede gældsforpligtelser	34.627.360	35.480
	Mellemregning med beboere, netto	20.632	-65
	Varmeregnskab, netto	101.640	155
19	Anden gæld	619.196	268
	Kortfristede gældsforpligtelser	741.468	358
	Gældsforpligtelser i alt	35.368.828	35.838
	Passiver i alt	40.706.529	40.620
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
21	Andelshavernes hæftelsesforhold		
22	Nøgleoplysninger		
23	Andelskroneværdi		

Noter

2013
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

	Antal Lejemål		
Boligafgift	77	3.783.530	3.784
Boligafgift erhverv	27	1.697.896	1.704
Beboelsesleje	1	50.675	48
P-plads- og garageleje, andelshavere		68.600	74
Kælderleje, andelshavere		53.073	48
Forbedringer, andelshavere		6.309	0
	105	5.660.083	5.658

Note 2. Andre indtægter

Påkravsgebyr	16.362	15
Mobilantenne	85.507	83
Bolignet	42.432	43
	144.301	141

Note 3. Vaskeri

Vaskeriindtægter	86.622	87
Administrationshonorar	-8.817	-7
Serviceabonnement	-11.595	-3
Materialer	-7.248	-8
Vedligeholdelse	-15.289	-18
Afskrivninger	-36.391	-51
	7.282	0

2013
t.kr.**Note 4. Administration**

Administrationshonorar	182.341	181
Bestyrelsesarrangementer	33.123	39
Revisionshonorar	34.750	36
Advokathonorar	0	20
Konsulenthonorar	32.328	65
Varmeregnskabshonorar	36.993	37
Kontorhold	15.199	11
Fotokopiering og edb	28.845	44
Telefon og porto	17.839	24
Transport	1.940	0
Drift, fælleslokaler m.m.	6.800	7
Møder og generalforsamling	30.685	25
Fester	5.704	5
Fællesarbejde	5.953	1
Repræsentation	1.501	2
Bankgebyrer m.m.	15.076	15
Diverse	3.520	0
	452.597	512

2013
t.kr.**Note 5. Vedligeholdelse**

Afløb, faldstammer og kloak	44.118	123
Altaner	6.663	0
Befæstede arealer	0	81
Elevator	3.053	8
El, svagstrøm og dørtelefon	137.728	63
Etageadskillelser	0	16
Facader og gavle	61.778	33
Haveanlæg m.m.	199.936	454
Indvendige døre og vægge	51.099	30
Koldt vand	469	0
Kælder og loftsrum	4.688	5
Køkken	28.128	0
Låseservice	22.866	30
Maler	425	1
Port	3.364	69
Småanskaffelser	22.222	0
Tag	79.311	20
Trapper	1.701	73
Varmeanlæg	97.581	51
Ventilation og køling	261.639	4
Vinduer og yderdøre	140.635	79
WC, bad og haner	11.091	1
Bygning, indvendig	189.326	0
Bygning, udvendig	4.922	29
Udenomsarealer	43.075	0
	1.415.818	1.170

2013
t.kr.**Note 6. Renholdelse**

Løn	416.272	445
Regulering af feriepengeforpligtelse	-2.503	2
Kørselsgodtgørelse	0	8
Pension	84.338	83
ATP m.m.	3.240	4
Sociale bidrag	1.074	2
Lønrefusion	-234.073	-249
Personaleomkostninger	0	0
Rengøring	378.648	331
Renovation m.m.	116.596	119
Skadedyrsbekæmpelse	0	9
Måtter	14.674	13
Diverse	125	0
	778.391	767

Note 7. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	500.494	471
Forsikringer	155.586	147
Vand	222.548	208
El	148.423	121
Leje af jordareal	7.840	8
	1.034.891	955

Note 8. Andre udgifter

Tab, lejere	16.000	0
Tomgang, andelshaver	0	2
	16.000	2

2013
t.kr.**Note 9. Beboerlokaler**

Afskrivning	4.089	0
Vedligeholdelse	36.603	14
Varme	10.907	11
Fællesarrangementer	821	1
Inventar	4.063	0
Indtægter	-33.860	-48
	22.623	-22

Note 10. Finansielle indtægter

Renter, bank	11.765	9
Renter, gældsbreve	2.098	3
Bruttoudbytte, obligationer	60.498	38
	74.361	50

Note 11. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	1.166.296	1.201
Indeksring af indeksslån	15.672	43
Tilskud, aftalt boligforbedring	-21.089	-45
Urealiseret kurstab, værdipapirer	28.316	7
	1.189.195	1.206

2013
t.kr.**Note 12. Afskrivninger**

Varmeanlæg (note 13)	109.981	110
Vaskemaskine 2013 (note 14)	4.140	4
Vaskeriopkobling (note 14)	4.122	4
Opvaskemaskine (note 14)	4.089	0
Varmtvandsbeholder (note 14)	0	20
Bredbånd (note 14)	186.688	187
Betalingsystem, vaskeri (note 14)	5.544	6
Gl. Dørtelefon (note 14)	26.996	27
Tørretumbler (note 14)	6.553	7
Vaskeri (note 14)	0	14
Gl. Vaskemaskine (note 14)	5.699	6
Strygerulle (note 14)	1.983	2
Antenneanlæg (note 14)	2.500	2
Ny Dørtelefon (note 14)	11.116	11
Løvsuger (note 14)	2.003	2
Vaskemaskine 2012 (note 14)	8.350	8
Individuelle forbedringer (ej fradragsberettigede)	69.909	55
	449.673	465
Overført til vaskeri (note 3)	-36.391	-51
Overført til beboerlokaler (note 9)	-4.089	0
	409.193	414

Note 13. Ejendom m.m.

	Ejendom	Varmeanlæg	I alt	
Saldo, primo	31.089.368	2.199.622	33.288.990	33.289
	31.089.368	2.199.622	33.288.990	33.289
Afskrivninger, primo	0	1.686.115	1.686.115	1.576
Årets afskrivninger	0	109.981	109.981	110
Afskriv., ultimo	0	1.796.096	1.796.096	1.686
	31.089.368	403.526	31.492.894	31.603
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2014			183.000.000	183.000

2013
t.kr.

Note 14. Driftsmidler og inventar

	Vaske- maskine 2013	Vaskeri- opkob- ling	Opvaske- maskine	Bredbånd
Kostpris, primo	41.396	41.222	0	1.866.884
Tilgang	0	0	40.899	0
Kostpris, ultimo	41.396	41.222	40.899	1.866.884
Afskrivninger, primo	4.140	24.732	0	1.557.030
Årets afskrivninger	4.140	4.122	4.089	186.688
Afskriv., ultimo	8.280	28.854	4.089	1.743.718
	33.116	12.368	36.810	123.166
	Betalings system, vaskeri	Gl. Dør- telefon	Tørre- tumbler	Udsug- ningsanlæg a/c
Kostpris, primo	55.444	269.969	65.528	0
Tilgang	0	0	0	206.250
Kostpris, ultimo	55.444	269.969	65.528	206.250
Afskrivninger, primo	5.544	209.718	32.765	0
Årets afskrivninger	5.544	26.996	6.553	0
Afskriv., ultimo	11.088	236.714	39.318	0
	44.356	33.255	26.210	206.250
	Gl. Vaske- maskine	Stryge- rulle	Antenne- anlæg	Ny Dør- telefon
Kostpris, primo	56.981	19.875	25.000	111.160
Kostpris, ultimo	56.981	19.875	25.000	111.160
Afskrivninger, primo	28.495	17.892	12.500	33.348
Årets afskrivninger	5.699	1.983	2.500	11.116
Afskriv., ultimo	34.194	19.875	15.000	44.464
	22.787	0	10.000	66.696

				2013 t.kr.
	Løvsuger	Vaske- maskine 2012	I alt	
Kostpris, primo	20.026	83.500	2.656.985	2.560
Tilgang	0	0	247.149	97
Kostpris, ultimo	20.026	83.500	2.904.134	2.657
Afskrivninger, primo	6.009	16.700	1.948.873	1.683
Årets afskrivninger	2.003	8.350	269.783	266
Afskriv., ultimo	8.012	25.050	2.218.656	1.949
	12.014	58.450	685.478	708

Note 15. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	46.039	45
	46.039	45

Note 16. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	2.548.200	2.548
	2.548.200	2.548

Reserver

Saldo, primo	2.233.381	1.404
Årets resultat	556.120	830
	2.789.501	2.234
	5.337.701	4.782

2013
t.kr.**Note 17. Prioritetsgæld**

	Kursværdi	Nominal værdi	
BRFkredit 3 %, fast rente med afdrag, restløbetid 28 år	30.103.798	29.584.742	30.235
BRFkredit 2,5 %, indeksslån fast rente med afdrag og rentestøtte, restløbetid 23 år	2.017.977	1.389.492	1.446
BRFkredit 2,5 %, indeksslån fast rente med afdrag og rentestøtte, restløbetid 23 år	1.178.593	784.381	815
	33.300.368	31.758.615	32.496
Samlede afdrag på prioritetsgælden		752.850	739

Note 18. Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder

Lånenes oprindelige hovedstol androg t.kr. 3.978. Lånenes restgæld indgår ikke i foreningens opgørelse af andelskronens værdi efter § 5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Note 19. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	17.711	17
Feriepenge, inkl. beregnet andel	53.037	56
Revisionshonorar	34.750	36
Skat	26.083	15
Gæld i øvrigt	487.615	144
	619.196	268

Note 20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 34.612 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 31.493.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 12.700, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som ligger til sikkerhed for kassekreditten.

I henhold til retspraksis vil salg af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål solgt efter den 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 21. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. BRFkredit A/S og BRFkredit Bank A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 22. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2014	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	77	7.028
B2	Erhvervsandele	27	3.167
B3	Boliglejemål	1	63
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	3	104
B6	I alt	108	10.362

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Kan ikke beskrives				
D1	Foreningens stiftelsesår	1987			
D2	Ejendommens opførelsesår	1895			
				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:				
		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til be- regning af andelsværdien	☐	☐	☒	
			kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurde- ringsprincip		183.000.000		17.661
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		25.350.000		2.446
					%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi				14
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved fore- ningens opløsning?			☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. okto- ber 2009)?			☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			☐	☒

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			539
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			5
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	18	81	55
		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			12.747
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.991
K3	Teknisk andelsværdi			15.738
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	133	113	137
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	133	113	137
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-12
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejen- dommens værdi i andelskroneopgørelsen)			80
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	91	72	74

Note 23. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode i henhold til ”Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber” samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i beregningen efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand m.m. vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør kr. 25.350.000. Beløbet udgjorde sidste år kr. 30.430.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		5.337.701
Henlæggelse		-25.350.000
Kontantværdi pr. 1. oktober 2014	183.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-31.492.894	151.507.106
Kursværdi af prioritetsgæld	-33.300.368	
Nominel værdi af prioritetsgæld	31.758.615	-1.541.753
Reguleret egenkapital		129.953.054
129.953.054 / 2.548.200 =		51,00

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 51,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 60,95.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 49,50.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre faktorer med indflydelse på værdien ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.