

# MODELREGNSKAB

Andelsboligforeningen  
Standard A  
Byvej 34-36  
2335 København K  
CVR-nr. 25 25 25 25

## ÅRSRAPPORT 2014 35. regnskabsår

Administrator:

Ejendomsadministrationen  
Administratorgade 6, 2.  
5678 København K

## Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Standard A

### Beliggende:

Byvej 34-36

2335 København K

matr. Nr. XYZ indre by

CVR-nr. 25 25 25 25

### Bestyrelse

Ulla Andersen, formand

Pia Nielsen

Peter Nielsen

Jens Olsen

Anders Petersen

### Administrator

Ejendomsadministrationen

Administratorgade 6, 2.

5678 København K

### Revision

Revisionsfirma

Bygade 22

1234 København K

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2015

**Dirigent:**

---

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Standard A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2015

### Administrator:

---

Navn

København, den 1. marts 2015

### Bestyrelsen:

---

Ulla Andersen, formand

---

Pia Nielsen

---

Peter Nielsen

---

Jens Olsen

---

Anders Petersen

## Den uafhængige revisors påtegning<sup>13</sup> på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Standard A

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Standard A for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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, andelsboligforeningslovens § 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 baggrund 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 vurderingen 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 regnskabs-

---

<sup>13</sup> Nærværende revisionspåtegning er ikke en del af selve regnskabsvejledningen med tilhørende modelregnskab. Dette skyldes, at det er den enkelte andelsboligforenings ledelse, der har ansvaret for at udarbejde årsrapporten, mens ansvaret for at udarbejde revisionspåtegningen påhviler foreningens revisor. Den optrykte revisionspåtegning kan i stedet ses som et illustrativt eksempel på, hvordan revisionspåtegningen kan udformes og anses for at ligge inden for rammerne af revisorloven med tilhørende bekendtgørelser.

praksis 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 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **Supplerende oplysninger 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 1. marts 2015

### **Revisionsfirma**

Revisornavn

Revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Standard A er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### **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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver.**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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.

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

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år.

### **Tilgodehavender**

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

### **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 m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § XX indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Hensatte forpligtelser**

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvares den under aktiver indregnede bindingspligt.

### **Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korriigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.



Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst 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.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015<sup>14</sup> fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § XX.

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

---

<sup>14</sup> Udstedt i medfør af § 6, stk. 2, og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

## Resultatopgørelse for 2014

		Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013
Indtægter	Note	Kr.	kr.	kr.
Boligafgift		9.806.489	9.800.000	9.785.700
Lejeindtægter	1	541.591	585.000	576.485
Vaskeriindtægter		240.106	210.000	216.373
Tilskud, privat byfornyelse	2	143.142	150.000	203.391
Øvrige indtægter		<u>8.300</u>	<u>10.000</u>	<u>15.389</u>
<b>Indtægter i alt</b>		<b><u>10.739.628</u></b>	<b><u>10.755.000</u></b>	<b><u>10.797.338</u></b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.307.137	1.345.000	1.312.335
Forbrugsafgifter	4	1.564.447	1.655.000	1.448.176
Renholdelse	5	1.236.203	1.270.000	1.221.787
Vedligeholdelse, løbende	6	485.681	600.000	745.296
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	903.750	1.000.000	559.281
Administrationsomkostninger	8	561.307	618.000	556.752
Øvrige foreningsomkostninger	9	180.673	168.000	149.200
Indvendig vedligeholdelse for lejere	20	32.378	34.800	31.413
Afskrivning inventar m.v.	13	<u>40.670</u>	<u>40.000</u>	<u>35.670</u>
<b>Omkostninger i alt</b>		<b><u>6.312.246</u></b>	<b><u>6.730.800</u></b>	<b><u>6.059.910</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b><u>4.427.382</u></b>	<b><u>4.024.200</u></b>	<b><u>4.737.428</u></b>
Finansielle indtægter	10	156.292	160.000	27.457
Finansielle omkostninger	11	<u>2.624.469</u>	<u>2.890.000</u>	<u>2.971.685</u>
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b><u>2.468.177</u></b>	<b><u>2.730.000</u></b>	<b><u>2.944.228</u></b>
<b>Resultat før skat</b>		1.959.205	1.294.200	1.793.200
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.959.205</u></b>	<b><u>1.294.200</u></b>	<b><u>1.793.200</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
<b>Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejd."</b>				
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>		<b><u>300.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>400.000</u></b>
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, låneomlægning		0	0	- 145.250
Betalte prioritetsafdrag		1.213.894	1.300.000	1.209.878
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		- 40.670	- 40.000	- 35.670
Amortisering af kurstab på obligationslån		- 14.250	- 15.000	- 13.675
Indeksregulering af indeksslån		-26.487	-25.000	-24.631
Overført restandel af årets resultat		<u>526.718</u>	<u>74.200</u>	<u>402.548</u>
		<b><u>1.659.205</u></b>	<b><u>1.294.200</u></b>	<b><u>1.393.200</u></b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>1.959.205</u></b>	<b><u>1.294.200</u></b>	<b><u>1.793.200</u></b>

## Balance pr. 31. december 2014

		2014	2013
<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendommen, matr. nr. 6879, Udenbys Klædebo Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. januar 2015 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 316.000.000.	12	328.000.000	310.000.000
Inventar, driftsmateriel m.v.	13	<u>91.340</u>	<u>107.010</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>328.091.340</u></b>	<b><u>310.107.010</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>328.091.340</u></b>	<b><u>310.107.010</u></b>
Indestående Grundejernes Investeringsfond	14	323.950	289.951
Restancer, andelshavere		78.047	8.358
Lån til andelshavere		48.465	60.465
Andre tilgodehavender	15	<u>51.391</u>	<u>149.722</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>501.853</u></b>	<b><u>508.496</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	16	<b><u>10.708.431</u></b>	<b><u>7.705.332</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>11.210.284</u></b>	<b><u>8.213.828</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>339.301.624</u></b>	<b><u>318.320.838</u></b>

## Balance pr. 31. december 2014

		2014	2013
<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andelsindskud		1.729.453	1.717.828
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		287.851.840	269.851.840
Overført resultat m.v.		<u>- 26.756.219</u>	<u>- 13.069.375</u>
		<u>262.825.074</u>	<u>258.500.293</u>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		16.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>3.700.000</u>	<u>3.400.000</u>
<b>Andre reserver</b>		<u>19.700.000</u>	<u>3.400.000</u>
<b>Egenkapital</b>	17	<b><u>282.525.074</u></b>	<b><u>261.900.293</u></b>
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	14	<u>323.950</u>	<u>289.951</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>323.950</u></b>	<b><u>289.951</u></b>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	18	51.472.178	52.425.436
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		3.265.063	1.834.601
Deposita		543.381	542.496
Varmeregnskab	19	333.152	385.454
Indvendig vedligeholdelse for lejere	20	225.956	215.815
Forudbetalt boligafgift og leje		7.567	12.339
Mellemregning administrator		4.752	276.246
Øvrig gæld	21	<u>600.551</u>	<u>438.207</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	22	<b><u>56.452.600</u></b>	<b><u>56.130.594</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>339.301.624</u></b>	<b><u>318.320.838</u></b>
Eventualforpligtelser	23		
Nøgleoplysninger	24		
Beregning af andelsværdi	25		

## Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	495.491	535.000	528.101
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-32.650	-30.000	-28.156
Lejeindtægter, erhvervslejemål	<u>78.750</u>	<u>80.000</u>	<u>76.540</u>
	<b><u>541.591</u></b>	<b><u>585.000</u></b>	<b><u>576.485</u></b>
<b>Note 2. Tilskud, privat byfornyelse</b>			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i år 2018.			
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	1.038.792	1.000.000	991.238
Forsikringer	<u>268.345</u>	<u>345.000</u>	<u>321.097</u>
	<b><u>1.307.137</u></b>	<b><u>1.345.000</u></b>	<b><u>1.312.335</u></b>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	903.960	1.000.000	843.167
Renovation	509.014	485.000	469.192
Elforbrug fællesarealer	<u>151.473</u>	<u>170.000</u>	<u>135.817</u>
	<b><u>1.564.447</u></b>	<b><u>1.655.000</u></b>	<b><u>1.448.176</u></b>
<b>Note 5. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	637.746	600.000	625.412
Vinduespolering	381.820	320.000	412.954
Gårdlaug	<u>216.637</u>	<u>350.000</u>	<u>183.421</u>
	<b><u>1.236.203</u></b>	<b><u>1.270.000</u></b>	<b><u>1.221.787</u></b>
<b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri	298.370		276.197
Varmeanlæg	107.010		29.066
Låseservice	34.597		10.907
Elektriker	28.873		67.638
Drift af maskiner	9.581		250.997
Småanskaffelser	7.250		94.356
Tømrer	0		9.201
VVS	0		1.315
Varmemåler	<u>0</u>		<u>5.619</u>
	<b><u>485.681</u></b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>745.296</u></b>

	Realiseret 2014  kr.	Budget 2014 (ej revideret)  kr.	Realiseret 2013  kr.
<b>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Maler	<u>903.750</u>		<u>559.281</u>
	<b><u>903.750</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>559.281</u></b>
<b>Note 8. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	350.000	350.000	339.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	55.000	51.000
Varmeregnskabshonorar	71.196	68.000	67.345
Gebyrer m.v.	67.131	120.000	87.560
Kontorartikler	<u>17.980</u>	<u>25.000</u>	<u>11.247</u>
	<b><u>561.307</u></b>	<b><u>618.000</u></b>	<b><u>556.752</u></b>
<b>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	108.000	108.000	108.000
Vurderingshonorar, overdragelser	41.423	30.000	0
Valuarvurdering	22.500	20.000	23.700
ABF kontingent	<u>8.750</u>	<u>10.000</u>	<u>17.500</u>
	<b><u>180.673</u></b>	<b><u>168.000</u></b>	<b><u>149.200</u></b>
<b>Note 10. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	<u>156.292</u>	<u>160.000</u>	<u>27.457</u>
	<b><u>156.292</u></b>	<b><u>160.000</u></b>	<b><u>27.457</u></b>
<b>Note 11. Finansielle omkostninger</b>			
Kurstab ved indfrielse af kontantlån i forbindelse med låneomlægning	0	0	145.250
Prioritetsrenter og bidrag	2.118.054	2.400.000	2.422.640
Betaling vedrørende renteswap	465.678	450.000	365.489
Indeksregulering af indeksslån	26.487	25.000	24.631
Amortisering af kurstab på obligationslån	<u>14.250</u>	<u>15.000</u>	<u>13.675</u>
	<b><u>2.624.469</u></b>	<b><u>2.890.000</u></b>	<b><u>2.971.685</u></b>

## Noter til balancen

	2014 kr.	2013 kr.
<b>Note 12. Ejendommen, matr. nr. 6789 Udenbys Klædebo</b>		
Kostpris pr. 1. januar	40.148.160	40.148.168
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>40.148.160</u>	<u>40.148.160</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	269.851.840	294.851.840
Årets opskrivning	18.000.000	0
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>25.000.000</u>
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b><u>287.851.840</u></b>	<b><u>269.851.840</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>328.000.000</u></b>	<b><u>310.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til vurdering af 31. januar 2015 af ejendomsmægler og valuar NN. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 316.000.000.

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

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,1 pct. til 4,6 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 35,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 20,59 til kr. 130,29.

	2014 kr.	2013 kr.
<b>Note 13. Inventar og driftsmateriel</b>		
Kostpris pr. 1. januar	178.350	178.350
Tilgang	25.000	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>203.350</u>	<u>178.350</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	71.340	35.670
Årets afskrivning	40.670	<u>35.670</u>
Afgang af afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<b><u>112.010</u></b>	<b><u>71.040</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>91.340</u></b>	<b><u>107.010</u></b>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>

#### Note 14. Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestændet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indestændet på den særskilte konto og bindingspligten.

#### Note 15. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	46.251	25.351
Tilgodehavende forsikringsrefusion	0	110.000
Øvrige tilgodehavender	<u>5.140</u>	<u>14.371</u>
	<b><u>51.391</u></b>	<b><u>149.722</u></b>

#### Note 16. Likvide beholdninger

	Rente indest. pct. p.a.	Rente gæld pct. p.a.		
X Bank (kassekredit maks. kr. 2.000.000)	2,50	9,50	10.688.145	7.672.534
Y Bank	0,13	14,00	13.997	11.967
Kassebeholdning	0,00	0,00	<u>6.289</u>	<u>20.831</u>
			<b><u>10.708.431</u></b>	<b><u>7.705.332</u></b>



## Note 17. Egenkapital

	----- Egenkapital før andre reserver -----				----- Andre reserver -----			Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført re- sultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringel- se af ejendom, kursregulering m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af foreningens ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar	1.717.828	269.851.840	- 13.069.375	258.500.293	0	3.400.000	3.400.000	261.900.293
Tilgang nye andele. Bolig nr. xx, yy og zz.	11.625			11.625				11.625
Tillægsværdi nye andele			873.850	873.850				873.850
Årets opskrivning		18.000.000		18.000.000				18.000.000
Ændring i dagsværdi ren- tesikring			- 219.899	-219.899				- 219.899
Ovf. til andre reserver			- 16.000.000	- 16.000.000	16.000.000		16.000.000	
Reserveret til vedl.						300.000	300.000	300.000
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			1.213.894	1.213.894				1.213.894
Regnskabsmæssige af- skrivninger på inventar			- 40.670	- 40.670				- 40.670
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån			- 14.250	- 14.250				- 14.250
Indeksregulering lån			-26.487	-26.487				-26.487
Rest af årets resultat			<u>526.718</u>	<u>526.718</u>				<u>526.718</u>
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b><u>1.729.453</u></b>	<b><u>287.851.840</u></b>	<b><u>-26.756.219</u></b>	<b><u>262.825.074</u></b>	<b><u>16.000.000</u></b>	<b><u>3.700.000</u></b>	<b><u>19.700.000</u></b>	<b><u>282.525.074</u></b>

## Note 18. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Rest- løbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortise- ret kurstab	Indeks- regulering indekslån	Nominel Restgæld (Pante- brevsrest- gæld)	Regn- skabsmæs- sig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
XX Kredit A/S, obligationslån. Variabel rente, CIBOR 6, opr. kr. 21.000.000, inkonvertibelt. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår 2014 = 1,87 pct. p.a.	99,65	25	351.716	687.920	- 181.421	0	18.142.170	17.960.749	695.700	18.133.099
XX Kredit A/S, byfornyelseslån, indekslån, inkonvertibelt. Effektiv rentesats 5,6596 pct. p.a.	105,35	19	235.588	105.333	0	26.487	3.882.918	3.909.405	108.500	4.090.799
XX Kredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 5 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 5,4820 pct. p.a.	105,29	18	1.676.102	420.641	0	0	29.028.644	29.028.644	432.600	30,563,488
Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,5 pct. p.a. Sikrer CIBOR 6 lånet, oprindeligt kr. 21.000.000.	100,00	10	<u>465.678</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>573.380</u>	<u>573.380</u>	<u>0</u>	<u>573.380</u>
			2.729.084	<b><u>1.213.894</u></b>	<b><u>- 181.421</u></b>	<b><u>26.487</u></b>	<b><u>51.627.112</u></b>	<b><u>51.472.178</u></b>	<b><u>1.236.800</u></b>	<b><u>53.360.726</u></b>
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			<u>-145.352</u>							
			<b><u>2.583.732</u></b>							
Amortiseret kurstab 1. januar					- 195.671					
Omkostningsført i året					<b><u>14.250</u></b>					

### Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for opr. i alt kr. 27.465.000 til XX Kredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2014 kr. 33.068.546. Lånene udløber i år 2045-2047. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	2014 kr.	2013 kr.
<b>Note 19. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	1.864.985	1.864.589
Fjernvarmeomkostning	<u>1.531.833</u>	<u>1.479.135</u>
	<b><u>333.152</u></b>	<b><u>385.454</u></b>
<b>Note 20. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar	215.815	242.627
Hensat i året	<u>32.378</u>	<u>31.413</u>
	248.193	274.040
Anvendt	22.237	12.775
Indtægtsført	<u>0</u>	<u>45.450</u>
<b>Saldo 31. december</b>	<b><u>225.956</u></b>	<b><u>215.815</u></b>
<b>Note 21. Øvrig gæld</b>		
Maler	280.000	0
Varmeanlæg	0	140.000
Fjernvarme	108.189	109.178
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	53.000
Skyldig A-skat m.v.	53.086	49.675
Dong Energy	41.461	34.234
Trykning af regnskaber m.v.	5.500	5.000
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	32.650	23.510
Øvrige gældsposter	<u>24.665</u>	<u>23.610</u>
	<b><u>600.551</u></b>	<b><u>438.207</u></b>

### Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 50.235.378 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 18.

### Note 23. Eventualforpligtelser<sup>15</sup>

#### Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerantebrev nominelt kr. 4 mio. til sikkerhed for bankmellemværende.

<sup>15</sup> I modelregnskabet har foreningen ikke modtaget støtte, som efter § 160 k i lov om almene boliger under visse omstændigheder kan kræves tilbagebetalt. Såfremt det var tilfældet, skulle der i noten oplyses følgende, jf. § 5, stk. 11, i andelsboligloven:

”Foreningen har modtaget støtte fra staten [og/eller kommunen] til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. xx, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.”

### **Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på x mio. kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### **Aftale om rentesikring (renteswap)**

Leverandøren af aftalen (XX-Kredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med XX-kredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 21 mio. kr.

### **Ejendomsavancebeskatning**

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet xx lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat yy lejligheder til ikke-medlemmer.

### **Note 24. Nøgleoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard A anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### **Lovkrævede nøgleoplysninger**

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.12 <sup>16</sup>	31.12.13 <sup>17</sup>	31.12.14	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	22.235	22.355	295	22.505
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.230	1.110	15	960
B4	Erhvervslejemål	110	110	1	110
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	23.575	23.575	311	23.575

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1910

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

<sup>16</sup> Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

<sup>17</sup> Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.14  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	328.000.000	13.913

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.14  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.700.000	836

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

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

	<b>Forklaring på udregning</b>	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
H1	Boligafgift	835.550	x 12	/ 22.505	446
H2	Erhvervslejeindtægter	6.610	x 12	/ 22.505	4
H3	Boliglejeindtægter	42.150	x 12	/ 22.205	22

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		<b>2012</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2013</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2014</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	69	80	87

		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>Forklaring på udregning</b>
K1	Andelsværdi	11.595	Andelsværdi på balancedagen (note 25) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.010	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.605	K1 plus K2

	<b>Forklaring på udregning</b>	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		<b>2012</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2013</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2014</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	32	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	27	24	38
M3	Vedligeholdelse i alt	50	56	59

	<b>Forklaring på udregning</b>	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %)
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		<b>2012</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2013</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2014</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	53	54	54

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel <sup>18</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	14.041	13.404
Valuarvurdering	14.575	13.913
Anskaffelsessum (kostpris)	1.784	1.703
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.010	1.919
Foreslået andelsværdi	11.595	11.069
Reserver uden for andelsværdi	875	836
		<b>Kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>		446
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		527
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		721

<sup>18</sup> Summen af bolig- og erhvervsandele, svarende til B1+B2 i de lovkrævede nøgleoplysninger



<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	14
Øvrige omkostninger	49
Finansielle poster, netto	25
Afdrag	<u>12</u>
	<b><u>100</u></b>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <b><u>91</u></b>

### Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

		<b>Kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver		262.825.074
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	51.472.178	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-53.360.726</u>	<u>- 1.888.548</u>
		<b><u>260.936.526</u></b>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2014.

	<u>260.936.526</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.729.453	<b><u>150,88</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. april 2014 og gældende på balancedagen)		<b><u>149,65</u></b>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Indskud pr. andelstype (kr.)</b>	<b>Indskud i alt (kr.)</b>	<b>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</b>	<b>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</b>
68	4.800	326.400	724.215	49.246.601
36	7.100	255.600	1.071.234	38.564.434
74	5.300	392.200	799.654	59.174.378
46	6.400	294.400	965.620	44.418.503
65	6.600	429.000	995.795	64.726.691
5	4.900	24.500	739.303	3.696.513
<u>1</u>	7.353	<u>7.353</u>	1.109.406	<u>1.109.406</u>
<b><u>295</u></b>		<b><u>1.729.453</u></b>		<b><u>260.936.526</u></b>

### [Alternative opgørelser af andelsværdi.

Foreningen kan vælge mellem tre forskellige metoder til at opgøre andelsværdien, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2. I eksemplet overfor har foreningen valgt at opgøre andelsværdien til handelspris, jf. § 5, stk. 2, litra b. Hvis foreningen har valgt at opgøre andelsværdien efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris) eller litra c (offentlig vurdering) kan følgende eksempler anvendes i stedet. Der skal kun vises én beregning, nemlig den, foreningen har valgt.

### Eksempel på opgørelse af andelsværdi med ejendom til kostpris (§ 5, stk. 2, litra a)

For nystiftede foreninger kan værdiansættelse af ejendommen til kostpris i såvel balancen som i andelsværdiberegningen være en mulighed. Samtidig undgår foreningen omkostninger til valuarvurderingen.

I nedenstående tilfælde antages det for eksemplets skyld, at der er tale om en nystiftet forening, der anvender kostpris ved værdiansættelsen af ejendommen (og at dette fremgår af anvendt regnskabspraksis), og at kostprisen svarer til den i modelregnskabet anførte dagsværdi på 328.000.000 kr. Dermed afviger beløbet fra den kostpris, der fremgår af modelregnskabet.

### Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15:

		<b>Kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver		262.825.074
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	- 181.421	
Renteswaps, kostpris	0	
Renteswaps, dagsværdi	<u>573.380</u>	<u>391.959</u>
		<b><u>263.217.033</u></b>

Ejendommen er indregnet til kostpris.

	<u>263.217.033</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.729.453	<b><u>152,20</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. april 2014)		<b><u>152,09</u></b>

### Eksempel på opgørelse af andelsværdi med ejendom til offentlig vurdering (§ 5, stk. 2, litra c)

Nedenfor er angivet et eksempel på andelsværdiberegning baseret på den offentlige ejendomsvurdering. Det antages for eksemplets skyld, at den offentlige ejendomsvurdering (på baggrund af en afkastbaseret beregning) er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien, og at den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 svarer til den i modelregnska-

bet anførte dagsværdi på kr. 328.000.000. Dermed afviger beløbet fra den offentlige ejendomsvurdering, der fremgår af modelregnskabet.

#### **Note 25. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 15:

		<b>Kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver		262.825.074
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	51.472.178	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-53.360.726</u>	<u>- 1.888.548</u>
		<b><u>260.936.526</u></b>

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

	<u>260.936.526</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.729.453	<b><u>150,88</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. april 2014)		<b><u>149,65</u></b>