

**Andelsboligforeningen**  
**Århusgade 68-70**  
**2100 København Ø**  
CVR-nr. 19 13 85 34

**Årsrapport for 2013/14**

---

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Bestyrelsens beretning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 23

---

---

**Foreningen**

---

A/B Århusgade 68-70  
2100 København Ø  
CVR-nr. 19 13 85 34

---

**Bestyrelse**

---

Anders W. Bisgaard, formand  
Anne Sofie Vinther  
Josefine B. Mulvad  
Nina Bæk Nielsen

---

**Administrator**

---

Vest Administrationen A/S  
Gammel Vartov Vej 20  
2900 Hellerup  
Tlf.nr. 3324 6126

---

**Revision**

---

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea Bank

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2013/14.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. november 2014

Bestyrelsen:

Anders W. Bisgaard

Anne Sofie Vinther

Josefine B. Mulvad

Nina Bæk Nielsen

Administrator:

Vest Administrationen A/S

Vedtaget på generalforsamling den 2014

---

Dirigent

**Til andelshaverne i A/B Århusgade 68-70****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Århusgade 68-70 for regnskabsåret 01.07.13 – 30.06.14 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

**Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.14 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.13 – 30.06.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

### **UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN**

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

København, den 26. november 2014

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Århusgade 68-70.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 1,88%.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 3,0 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 1.000.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet er forbedret i forhold til sidste år, hvilket skyldes mindre udgifter til reparation og vedligeholdelse.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.14
- et rentetilpasningslån oprindelig DKK 800.000 med afdrag
- et afdragsfrit lån nom. DKK 6.811.000.

**Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskronværdi**

Der er i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten blevet besluttet at ændre værdiansættelsesmetode for foreningens ejendom fra kontant ejendomsværdi til valuarvurdering.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Århusgade 68-70 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

## **GENERELT**

Foreningen har skiftet værdiansættelsesmetode vedrørende foreningens ejendom fra kontant ejendomsværdi til valuarvurdering. De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der derudover er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Boligafgifter/lejeindtægter**

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Driftsmidler og inventar over DKK 12.600 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.



**Tilgodehavender**

Tilgodehavende måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

**Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, valuarvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Andre reserver, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital i alt**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

**Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser**

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Note		2013/14 DKK	2012/13 DKK
	Boligafgifter, beboelse	653.400	646.800
	Lejeindtægter, beboelse	0	6.400
	Lejeindtægter, erhverv	231.669	199.014
	Gebyr fællesarbejde	8.400	3.500
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>893.469</b>	<b>855.714</b>
1	Reparation og vedligeholdelse	136.395	324.225
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	182.977	174.220
3	Ejendomsomkostninger	63.694	66.021
4	Foreningsomkostninger	120.312	125.786
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>503.378</b>	<b>690.252</b>
	<b>Resultat før renter mv.</b>	<b>390.091</b>	<b>165.462</b>
5	Finansiering, netto	403.061	409.302
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-12.970</b>	<b>-243.840</b>
6	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-12.970</b>	<b>-243.840</b>
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	63.886	61.579
5	<b>Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.</b>	<b>63.886</b>	<b>61.579</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.14	30.06.13
Note		DKK	DKK
	Matr. 2090, Udenbys Klædebo Kvarter, Århusgade 68-70		
7	Valuar-/kontantvurdering	26.250.000	17.400.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.250.000</b>	<b>17.400.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.250.000</b>	<b>17.400.000</b>
	Tilgodehavende beboere	0	7.877
	Andre tilgodehavender	30.269	31.106
	Periodeafgrænsningsposter	10.881	8.391
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>41.150</b>	<b>47.374</b>
5	Bankindeståender mv.	207.789	283.893
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>207.789</b>	<b>283.893</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>248.939</b>	<b>331.267</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.498.939</b>	<b>17.731.267</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.14	30.06.13
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	0	0
	Opskrivningshenlæggelse	17.805.680	8.955.680
	Overført resultat	-2.479.301	-2.057.260
8, 12	<b>Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)</b>	<b>15.326.379</b>	<b>6.898.420</b>
9	Andre reserver	1.000.000	600.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>1.000.000</b>	<b>600.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.326.379</b>	<b>7.498.420</b>
	Udskudt skat	650.000	650.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>650.000</b>	<b>650.000</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	9.276.274	9.446.542
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.276.274</b>	<b>9.446.542</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	179.369	63.918
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.932	61.000
11	Anden gæld	7.464	8.866
12	Deposita	2.521	2.521
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>246.286</b>	<b>136.305</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.522.560</b>	<b>9.582.847</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.498.939</b>	<b>17.731.267</b>

12 Fordeling af andelsværdi mv.

13 Nøgletal

14 Eventualforpligtelser mv.

15 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
<b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Tømre/snedker	10.500	0
Blikkenslager og VVS	9.970	4.700
Elektriker	3.643	468
Maler	27.625	46.584
Kloakservice	70.729	0
Varmeanlæg	13.413	21.436
Låseservice	515	90
Arbejdsweekender	0	1.158
Diverse materialer	0	652
	136.395	75.088
Vinduesudskiftning mv.	0	249.137
I alt	136.395	324.225

**2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.**

El og gas, inkl regulering tidligere år	21.138	9.690
Vandafgift	36.656	42.997
Forsikringer	16.736	21.533
Ejendomsskat mv.	108.447	100.000
I alt	182.977	174.220

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
<b>3. Ejendomsomkostninger</b>		
Vicevært, omkostninger	416	0
Viceværtservice	17.275	45.444
Vinduespudsning	188	0
Snerydning og saltning	5.156	0
Gårdanlæg, inkl. Regulering tidligere år	40.659	20.577
I alt	63.694	66.021

**4. Foreningsomkostninger**

Bestyrelsemøder m.v.	2.860	5.377
Arbejdsweekend	206	0
Administration	47.334	46.908
Administration, Nøgletalsoplysninger	2.969	0
Digitale postkasser	2.313	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.500	18.000
Anden assistance, Lovpligtige nøgletalsoplysninger	3.750	0
Tekniker/Rådgivende ingeniør	3.750	0
Vurdering	18.750	18.750
Porto	469	512
Andelsnet	5.250	10.500
Bankgebyr mv.	2.063	1.244
Varmeregnskab	3.186	5.703
Tomgangsleje mv.	6.417	18.300
Diverse	495	492
I alt	120.312	125.786

## 5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Nordea 2216-0804918620	207.789	0
I alt	207.789	0

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea Kredit	800.000	1,0100	23 år, 9 mdr	25.070	677.081	677.081	10.184
Nordea Kredit	6.811.000	4,0000	26 år, 3 mdr	0	6.811.000	6.811.000	309.901
Nordea Kredit	2.000.000	3,7237	27 år, 3 mdr	38.816	1.917.037	1.967.562	82.971
Andre renter							5
I alt				63.886	9.405.118	9.455.643	403.061
Finansiering, netto							403.061

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.455.643	9.276.274	179.369	8.277.419
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	9.455.643	9.276.274	179.369	8.277.419

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.14.

Foreningen har rentetilpasningslån med hovedstol DKK 800.000 med afdrag.

Foreningen har et afdragsfrit lån nom. DKK 6.811.000.



## 6. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud.

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	1.025.276
Årets skattepligtige indkomst udgør	-5.594

	30.06.14	30.06.13
	DKK	DKK

## 7. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.07.13	7.794.320	5.871.265
Tilgang	0	1.923.055
Anskaffelsessum pr. 30.06.14	7.794.320	7.794.320
Opskrivning til valuar-/kontantvurdering	18.455.680	9.605.680
Valuar-/kontantvurdering	26.250.000	17.400.000
Kontant ejendomsvurdering	17.400.000	17.400.000

Ejendommen er valuarvurderet den 10. oktober 2014 af Wismann Property Consult A/S. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 1,88 %.

## 8. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital (andelskroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.07.13	0	8.955.680	-2.057.260	6.898.420	600.000	7.498.420
Årets resultat			-12.970	-12.970		-12.970
Årets indskud, nye andelshavere			0	0		0
Årets indskud, nye andelshavere - omkostninger			0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		8.850.000		8.850.000		8.850.000
Regulering udskudt skat		0		0		0
Kursregulering gæld til kontantværdi			-9.071	-9.071		-9.071
Regulering andre reserver			-400.000	-400.000	400.000	0
Andre reguleringer			0	0		0
I alt	0	17.805.680	-2.479.301	<b>15.326.379</b>	1.000.000	16.326.379

	30.06.14	30.06.13
	DKK	DKK

### 9. Andre reserver

Primo	600.000	2.000.000
Årets regulering	400.000	-1.400.000
Ultimo	1.000.000	600.000
Specifikation af andre reserver:		
Andre reserver	1.000.000	600.000
Ultimo	1.000.000	600.000

### 10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	20.500	18.000
Anden assistance, Lovpligtige nøgletalsoplysninger	3.750	0
Nøgletalsskema	2.969	0
Valuar	18.750	18.750
Kam Photographers	0	19.000
Øvrige	10.963	5.250
I alt	56.932	61.000

### 11. Anden gæld

Varmeregnskab, tidligere år	-2.653	0
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	73.406	69.786
Afholdte udgifter til opvarmning	-63.289	-61.920
Varmeregnskaber i alt	7.464	7.866
Forudbetalt husleje mv.	0	1.000
Anden gæld i øvrigt	0	1.000
I alt	7.464	8.866

## 12. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedlige	Egenkapital	
			A	L	A	L	A	L	L	L	L	
1	Århusgade 68	me		323,00		142.766	0	1.954,86			0	
2	Århusgade 68	1.tv	1	53,00		23.426	0				901.552	
3	Århusgade 68	1.th	1	53,00		23.426	0				901.552	
4	Århusgade 68	2.th	1	53,00		23.426	0				901.552	
5	Århusgade 68	2.tv	1	53,00		23.426	0				901.552	
6	Århusgade 68	3.th	1	53,00		23.426	0				901.552	
7	Århusgade 68	3.tv	1	53,00		23.426	0				901.552	
8	Århusgade 68	4.th	1	53,00		23.426	0				901.552	
9	Århusgade 68	4.tv	1	53,00		23.426	0				901.552	
10	Århusgade 70	st.tv	1	53,00		23.426	0				901.552	
11	Århusgade 70	1.tv	1	53,00		23.426	0				901.552	
12	Århusgade 70	1.th	1	53,00		23.426	0				901.552	
13	Århusgade 70	2.tv	1	53,00		23.426	0	566,11			901.552	
14	Århusgade 70	2.th	1	53,00		23.426	0				901.552	
15	Århusgade 70	3.th	1	53,00		23.426	0				901.552	
16	Århusgade 70	3.tv	1	53,00		23.426	0				901.552	
17	Århusgade 70	4.th	1	53,00		23.426	0				901.552	
18	Århusgade 70	4.tv	1	53,00		23.426	0				901.552	
			17	901,00	323,00	398.242	142.766	0	2.520,97	0,00	0,00	15.326.379
				<u>1.224,00</u>		<u>541.008</u>		<u>-</u>	<u>2.520,97</u>			

Lejlighed nr. 1 er erhvervslejemål.

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til arealet gange boligafgift ved stiftelsen, DKK 442.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Andelskroneværdi per kvadratmeter	17.010	7.656

### 13. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst

<b>Boligtype:</b>	<b>Antal:</b>	<b>Areal (kvm):</b>
Andelsboliger	17	901
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	1	323
	18	1.224

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>DKK pr. kvm andel</b>	<b>DKK pr. kvm total</b>
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	19.312	14.216
Valuarvurdering	29.134	21.446
Anskaffelsesværdi (kostpris)	8.651	6.368
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	17.010	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	18.120	
Gæld - omsætningsaktiver	10.293	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-3	
Nøgletal resultatopgørelse:		<b>DKK/kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		725
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		0
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter		717
	2013/14	2012/13
	Procent	Procent

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	73%	76%
----------------------------------------------------	-----	-----

<b>Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:</b>		
Vedligeholdelse udgifter	14%	28%
Øvrige omkostninger	38%	32%
Finansielle poster, netto	42%	35%
Afdrag	7%	5%
	100%	100%

## 14. Eventualforpligtelser

### Ejerpantebrev mv.

Ejerpantebrev nom. DKK 700.000 ligger til sikkerhed for lån i Nordea.

Der er tinglyst pantebreve overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 6.811.000, DKK 2.000.000 og DKK 800.000.

### Udskudt skat

I regnskabet er beregning af udskudt skat DKK 650.000 foretaget på baggrund af den kontante ejendomsvurdering.

Udskudt skat på baggrund af valuarvurdering udgør DKK 1.400.000. Forskellen på DKK 750.000 anses som en eventualforpligtelse.

**15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi**

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter
	2013/14	2012/13	30.06.14	30.06.13	30.06.12
B1 Andelsboliger	14	14	901	901	848
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	53
B4 Erhvervslejemål	1	1	323	323	323
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	0	0	0	0	0
B6	15	15	1.224	1.224	1.224

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien  
Boligernes Areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften  
Boligernes Areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år 1996  
D2 Ejendommens opførelses år 1892

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:  
Valuarvurdering

	2013/14	2012/13
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Valuarvurdering	26.250.000	17.400.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	21.446	14.216

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver	1.000.000	600.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	817	490

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi		
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	4%	3%

P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	64%	45%

**15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat**

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

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år		Gns. DKK pr. andelskvm. pr. år	
	2013/14 DKK	2012/13 DKK	2013/14 DKK	2012/13 DKK
H1 Boligafgift	561.000	561.000	623	623
H2 Erhvervslejeindtægter	231.669	199.014	257	221
H3 Boliglejeindtægter	0	6.400	0	7
Andre indtægter	100.800	89.300	112	99
<b>Indtægter i alt</b>	<b>893.469</b>	<b>855.714</b>	<b>992</b>	<b>950</b>

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	30.06.14	30.06.13
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	17.010	7.656
K2 Gæld - omsætningsaktiver	10.293	10.268
<b>K3 Teknisk andelsværdi</b>	<b>27.303</b>	<b>17.925</b>

	2013/14	2012/13	2011/12
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	-14	-271	133
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	71	68	33
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	111	61	25
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	0	204	0
<b>M3 Vedligeholdelse i alt</b>	<b>111</b>	<b>265</b>	<b>25</b>