



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Andelsboligforeningen Marinaen III

Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76

4300 Holbæk

CVR-nr. 31 34 10 43

Årsrapport for 2014

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	8
Balance pr. 31. december 2014	9
Noter til årsrapporten	11

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Marinaen III.

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

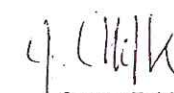
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 26. marts 2015

Bestyrelse


Hans Jørn Kjeller
formand


Casper T. Mortensen
På vegne


Mark Percy Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marinaen III

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven 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, andelsboligforeningsloven 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Holbæk, den 26. marts 2015

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab

Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Marinaen III
Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 34 10 43
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Hans Jørn Kjøller, formand
Casper T. Mortensen
Mark Percy Hansen

Revision

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk

Kontaktperson

Vibeke Hundevad

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 9. april 2015.

Dirigent:

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marinaen III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og , 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 andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2014 er aflagt i DKK

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.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel 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 m.v.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, 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 m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 restgæld på statustidspunktet.

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 ejendomme. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 11 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	Note	2014	2014	2013
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		2.686.182	2.701.680	2.707.870
Refunderet ejendomsskat		391.631	0	0
Indtægter i alt		3.077.813	2.701.680	2.707.870
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	-178.074	-178.000	-169.565
Forbrugsafgifter	1	-16.728	-16.000	-12.945
Renholdelse	1	-216	0	0
Vedligeholdelse, løbende	1	-73.375	-31.394	-9.607
Administrationsomkostninger	1	-46.033	-25.700	-40.354
Øvrige foreningsomkostninger	1	-2.584	0	0
Omkostninger i alt		-317.010	-251.094	-232.471
Resultat før finansielle poster		2.760.803	2.450.586	2.475.399
Finansielle omkostninger	2	-2.395.958	-2.465.646	-2.443.272
Ordinært resultat før skat		364.845	-15.060	32.127
Resultat før skat		364.845	-15.060	32.127
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		364.845	-15.060	32.127
Forslag til resultatdisponering				
Overført overskud		364.845	-15.060	32.127
		364.845	-15.060	32.127
Disponeret i alt		364.845	-15.060	32.127

Balance pr. 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder	3	55.426.423	55.426.423
NVE fibernet	4	<u>51.870</u>	<u>51.870</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>55.478.293</u>	<u>55.478.293</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>55.478.293</u>	<u>55.478.293</u>
Restancer, andelshavere		8.252	17.549
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.768</u>	<u>4.924</u>
Tilgodehavender		<u>13.020</u>	<u>22.473</u>
Likvide beholdninger	5	<u>507.115</u>	<u>94.777</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>520.135</u>	<u>117.250</u>
Aktiver i alt		<u><u>55.998.428</u></u>	<u><u>55.595.543</u></u>

Balance pr. 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Passiver			
Andelsindskud		11.356.769	11.356.769
Prioritetsafdrag primo		379.809	379.809
Regulering, renteswap		-3.425.670	-4.109.973
Overført resultat		343.659	-21.186
		<u>8.654.567</u>	<u>7.605.419</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		15.575	15.575
Andre reserver		<u>15.575</u>	<u>15.575</u>
Egenkapital			
	6	<u>8.670.142</u>	<u>7.620.994</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	7	47.262.931	47.947.234
Kreditinstitutter		46.355	9.691
Langfristede gældsforpligtelser		<u>47.309.286</u>	<u>47.956.925</u>
Øvrig gæld	8	19.000	17.624
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>19.000</u>	<u>17.624</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>47.328.286</u>	<u>47.974.549</u>
Passiver i alt		<u>55.998.428</u>	<u>55.595.543</u>
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nøgleoplysninger	11		
Beregning af andelsværdi	12		

Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2014	2014	2013
	kr.	kr.	kr.
1 Omkostninger			
Ejendomsskatter	154.019	155.000	145.861
Forsikringer	24.055	23.000	23.704
Ejendomsskat og forsikringer	178.074	178.000	169.565
Elforbrug, fællesarealer	16.728	16.000	12.945
Forbrugsafgifter	16.728	16.000	12.945
Snerydning	216	0	0
Renholdelse	216	0	0
Elektriker	22.075	0	0
VVS	9.670	0	0
Gartner	8.750	15.625	8.500
Vejbelysning	3.419	5.460	1.107
Vedligeholdelse	29.461	10.309	0
Vedligeholdelse, løbende	73.375	31.394	9.607
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.625	13.000	13.000
Gebyrer m.v.	1.933	0	0
Kontorartikler	304	1.500	4.083
Abonnementer ABF og grundejerforening	7.450	7.000	6.527
Generalforsamling mv.	2.086	1.600	12.994
Bestyrelseshonorar	9.000	0	0
E-conomic	2.385	2.600	0
Advokatbistand	6.250	0	3.750
Administrationsomkostninger	46.033	25.700	40.354
Øvrige foreningsomkostninger			
Forbrug nr. 62	2.584	0	0
Øvrige foreningsomkostninger	2.584	0	0
	317.010	251.094	232.471

Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2014	2014	2013
	kr.	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger			
Kassekredit I	35	1.500	27
Prioritetslån	434.385	716.735	465.413
Prioritetsrenter	434.420	718.235	465.440
Renteudgifter SWAP-lån	1.961.538	1.747.411	1.977.832
Renteudgifter SWAP-lån	1.961.538	1.747.411	1.977.832
	2.395.958	2.465.646	2.443.272
3 Ejendommen, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder			Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2014			55.426.423
Kostpris 31. december 2014			55.426.423
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014			55.426.423
4 Inventar og driftsmateriel			NVE fibernet
Kostpris 1. januar 2014			51.870
Kostpris 31. december 2014			51.870
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014			51.870
		2014	2013
		kr.	kr.
5 Likvide beholdninger			
Nordea 273.059.094		87.546	94.777
Nordea 972.456		419.569	0
		507.115	94.777

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver					Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Prioritetsafdrag primo	Regulering, renteswap	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Saldo primo 1. januar 2014	11.356.769	379.809	-3.425.670	-21.186	8.289.722	15.575	15.575	8.305.297
Årets resultat	0	0	0	364.845	364.845	0	0	364.845
Egenkapital 31. december 2014	11.356.769	379.809	-3.425.670	343.659	8.654.567	15.575	15.575	8.670.142

Noter til årsrapporten

7 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	<u>Restløbetid i år</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Nominal restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
Nordea Kredit, obligationslån, inkonverterbar, 0,34% p.a.	23	434.385	41.370.000	41.370.000	41.514.795
Finansiel aftale (rente- swap)	<u>3</u>	<u>1.961.538</u>	<u>5.892.931</u>	<u>5.892.931</u>	<u>5.892.931</u>
I alt		<u><u>2.395.923</u></u>	<u><u>47.262.931</u></u>	<u><u>47.262.931</u></u>	<u><u>47.407.726</u></u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
8 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.000	14.000
Skyldige omkostninger	5.000	3.625
Andre skyldige omkostninger	<u>0</u>	<u>-1</u>
	<u><u>19.000</u></u>	<u><u>17.624</u></u>

9 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 41.370.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør DKK 55.426.423.

Noter til årsrapporten

11 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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:

		31-12-2012	31-12-2013	31-12-2014	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.331	2.331	26	2.331
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervsmål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.331	2.331	26	2.331

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

Noter til årsrapporten

11 Nøgleoplysninger (Fortsat)

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2014	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.426.423	23.778

Noter til årsrapporten

11 Nøgleoplysninger (Fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2014	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.575	7

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,03

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

Noter til årsrapporten

11 Nøgleoplysninger (Fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	225.134	12	2.331	1.159
H2	Erhvervsandele	0	12	2.331	0
H3	Boliglejemål	0	12	2.331	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2012 Kr. pr. m2	2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm2 de sidste tre år	0	14	157

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.241	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	20.081	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	26.322	K1 plus K2

Noter til årsrapporten

11 Nøgleoplysninger (Fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2012 Kr. pr. m2	2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	-4	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	-4	31

	Forklaring på udregning	(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)	14,61

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2012 Kr. pr. m2	2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	0	0

Noter til årsrapporten

11 Nøgleoplysninger (Fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	15.444	15.444
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	23.778	23.778
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	20.531	20.531
Foreslået andelsværdi	6.084	6.084
Reserver uden andelsværdi	-1.609	-1.609
		Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		1.159
		I pct
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
Vedligeholdelsesomkostninger		2,70%
Øvrige omkostninger		8,98%
Finansielle poster, netto		88,32%
Afdrag		0,00%
		<u>100,00%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u><u>87,28%</u></u>

Noter til årsrapporten

12 Beregning af andelsværdi

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

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		8.654.567
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført regnskabsmæssig værdi af ejendom	0	
Kostpris af ejendom	0	0
Renteswaps, dagsværdi	5.892.931	
	0	
	0	5.892.931
		<u>14.547.498</u>

Ejendommene er indregnet til kostpris.

Andelsværdi pr. m2

Beregnet andelskrone	14.547.498	
Antal m2 / Værdi pr. m2	2.331	<u>6.240,88</u>

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone

Beregnet andelskrone	14.547.498	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	11.356.769	<u>1,28</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 3. april 2014)

1,25

Noter til årsrapporten

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 37	512.340	512.340	656.284	656.284
Nr. 38	466.139	466.139	597.103	597.103
Nr. 39	491.805	491.805	629.980	629.980
Nr. 40	409.671	409.671	524.770	524.770
Nr. 41	414.804	414.804	531.345	531.345
Nr. 42	443.551	443.551	568.168	568.168
Nr. 43	414.804	414.804	531.345	531.345
Nr. 44	491.805	491.805	629.980	629.980
Nr. 45	414.804	414.804	531.345	531.345
Nr. 46	450.738	450.738	577.375	577.375
Nr. 47	414.804	414.804	531.345	531.345
Nr. 48	471.271	471.271	603.676	603.676
Nr. 50	380.924	380.924	487.946	487.946
Nr. 52	380.924	380.924	487.946	487.946
Nr. 54	409.671	409.671	524.770	524.770
Nr. 56	409.671	409.671	524.770	524.770
Nr. 58	378.870	378.870	485.315	485.315
Nr. 60	378.870	378.870	485.315	485.315
Nr. 62	471.271	471.271	603.676	603.676
Nr. 64	471.271	471.271	603.676	603.676
Nr. 66	466.138	466.138	597.101	597.101
Nr. 68	409.671	409.671	524.770	524.770
Nr. 70	450.738	450.738	577.375	577.375
Nr. 72	409.671	409.671	524.770	524.770
Nr. 74	450.738	450.738	577.375	577.375
Nr. 76	491.805	491.805	629.980	629.980
		11.356.769		14.547.501