

## Andelsboligforeningen

Carla

### Årsregnskab 2014

(30. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling,

den        /        2015

\_\_\_\_\_  
dirigent

**Administrator**  
Arentoft Ejendomsadministration  
Rolighedsvej 22  
1958 Frederiksberg C

## INDHOLDSFORTEGNELSE

## SIDE

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| Generelle oplysninger                  | 1     |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 2-3   |
| Den uafhængige revisors påtegning      | 4     |
| Anvendt regnskabspraksis               | 5-6   |
| Resultatopgørelse                      | 7     |
| Aktiver                                | 8     |
| Passiver                               | 9     |
| Noter                                  | 10-15 |
| Nøgleoplysninger og nøgletal           | 16-17 |

## GENERELLE OPLYSNINGER

### FORENING

Andelsboligforeningen Carla  
Prinsesse Charlottes Gade 31 - 35  
2200 København N

Etableret 1984

CVR-nr. 74 48 71 14

### ADMINISTRATION

Jens Arentoft Ejendomsadministration  
Rolighedsvej 22  
1958 Frederiksberg C  
Tlf.: 35 36 36 10

### REVISION

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Store Kongensgade 68  
1264 København K  
Tlf.: 33 30 15 15

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2014 for Andelsboligforeningen Carla.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.
- Oplysninger til nøgletalsskemaet er udarbejdet af bestyrelse og administrator.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v. ud over de i årsregnskabet anførte.
- Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.
- Foreningen har ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.
- Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2015.

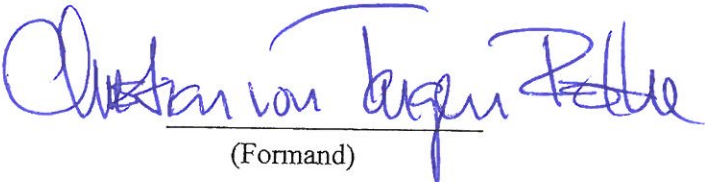
**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING, fortsat**

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

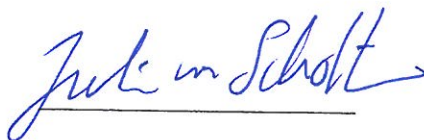
Administrator, Frederiksberg, den 22. februar 2015

Jens Arentoft Ejendomsadministration

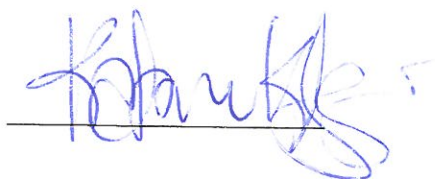
Bestyrelsen, København, den 22. februar 2015

  
(Formand)









## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Carla.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Carla for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

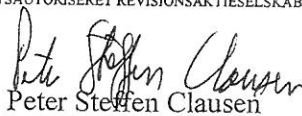
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Carla har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014, medtaget det af generalforsamlingen pr. 24. april 2014 godkendte resultatbudget for 2014. Resultatbudgettet har ikke været underlagt revision.

København, den 22. februar 2015

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB



Peter Steffen Clausen

Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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 oplysninger om andelenes værdi, jævnfør lov om andelsboligforeninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til året før, dog måles foreningens ejendom fremover til valuarvurdering, hvilket for 2014 har forøget foreningens regnskabsmæssige egenkapital med kr. 8.000.000.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

### Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, der kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedrørende udlejning for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat af eventuel underskudsfræførsel (skatteaktiv) indregnes ikke, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med deraf følgende salg af ejendommen.

## BALANCEN

### Foreningens ejendom

Foreningens ejendom er optaget til valuarvurdering pr. 31. december 2014, udarbejdet den 20. februar 2015. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat**

### **Gældsforpligtelser**

Foreningens prioritetsgæld måles til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **ANDELSVÆRDIER**

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

## **NØGLETAL**

De til sidst anførte nøgletal har til formål at give regnskabslæseren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|                                |      | 2014             | Budget<br>2014   | 2013             |
|--------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
|                                | Note | kr.              | kr.              | kr.              |
| <b>Indtægter</b>               |      |                  |                  |                  |
| Boligafgifter                  |      | 1.327.340        | 1.327.820        | 1.321.188        |
| Boligleje                      |      | 46.704           | 46.704           | 46.704           |
| Erhvervsleje                   |      | 51.540           | 51.540           | 51.132           |
| Kompensation stuelejlighed     |      | <u>- 24.000</u>  | <u>- 24.000</u>  | <u>-24.000</u>   |
|                                |      | 1.401.584        | 1.402.064        | 1.395.024        |
| Vaskeri                        |      | 19.061           | 15.000           | 15.622           |
| Tilskud, privat boligfornyelse |      | 0                | 0                | 5.574            |
| Ventelistegebyrer              |      | 2.200            | 1.000            | 0                |
| Arbejdsweekend                 |      | 3.000            | 1.000            | 4.000            |
| Renteindtægter, netto          | 1    | <u>1.434</u>     | <u>3.000</u>     | <u>1.545</u>     |
|                                |      | 25.695           | 20.000           | 26.741           |
| <b>Indtægter i alt</b>         |      | <u>1.427.279</u> | <u>1.422.064</u> | <u>1.421.765</u> |
| <br><b>Omkostninger</b>        |      |                  |                  |                  |
| Ejendomsomkostninger           | 2    | 394.266          | 408.539          | 382.905          |
| Reparation og vedligeholdelse  | 3    | 229.589          | 237.455          | 104.717          |
| Administrationsomkostninger    | 4    | 120.359          | 121.070          | 117.284          |
| Renter af prioritetsgæld       | 5    | 439.284          | 440.000          | 450.214          |
| Afdrag på prioritetsgæld       | 5    | <u>215.019</u>   | <u>215.000</u>   | <u>204.132</u>   |
|                                |      | 1.398.517        | 1.422.064        | 1.259.252        |
| Selskabsskat                   |      | <u>0</u>         | <u>0</u>         | <u>0</u>         |
| <b>Omkostninger i alt</b>      |      | <u>1.398.517</u> | <u>1.422.064</u> | <u>1.259.252</u> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>          |      | <u>28.762</u>    | <u>0</u>         | <u>162.513</u>   |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

|                                | Note | 2014<br>kr.       | 2013<br>kr.       |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVER</b>                 |      |                   |                   |
| Ejendommen                     | 6    | <u>44.000.000</u> | <u>36.000.000</u> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>     |      | <u>44.000.000</u> | <u>36.000.000</u> |
| Mellemværende i.f.m. handler   |      | 0                 | 7.800             |
| Forudbetalte omkostninger      |      | 47.349            | 41.473            |
| Varmeregnskab                  | 11   | 13.287            | -                 |
| Øvrige tilgodehavender         |      | 0                 | 2.269             |
| Likvide midler                 | 7    | <u>1.103.633</u>  | <u>1.040.150</u>  |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> |      | <u>1.164.269</u>  | <u>1.091.692</u>  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>           |      | <u>45.164.269</u> | <u>37.091.692</u> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

|                                  | Note | 2014<br>kr.       | 2013<br>kr.       |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>PASSIVER</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>               |      |                   |                   |
| Andelsindskud                    |      | 580.000           | 580.000           |
| Overført resultat                | 8    | <u>35.230.902</u> | <u>27.464.804</u> |
|                                  |      | <u>35.810.902</u> | <u>28.044.804</u> |
| <br><b>Langfristet gæld</b>      |      |                   |                   |
| Prioritetsgæld                   | 5    | 9.181.375         | 8.919.588         |
| Indvendig vedligeholdelse        | 9    | 58.679            | 54.999            |
| Deposita, lejere                 |      | <u>15.386</u>     | <u>15.386</u>     |
|                                  |      | <u>9.255.440</u>  | <u>8.989.973</u>  |
| <br><b>Kortfristet gæld</b>      |      |                   |                   |
| Mellemværende i.f.m. handler     |      | 37.237            | -                 |
| Forudbetalt boligafgift          |      | 4.021             | 4.000             |
| Kreditorer                       | 10   | 53.913            | 42.925            |
| Varmeregnskab                    | 11   | -                 | 3.661             |
| Antenneregnskab                  | 12   | <u>2.756</u>      | <u>6.329</u>      |
|                                  |      | <u>97.927</u>     | <u>56.915</u>     |
| <br><b>GÆLD I ALT</b>            |      | <u>9.353.367</u>  | <u>9.046.888</u>  |
| <br><b>PASSIVER I ALT</b>        |      | <u>45.164.269</u> | <u>37.091.692</u> |
| <br><b>Eventualforpligtelser</b> | 13   |                   |                   |

## NOTER

| Budget<br>2014<br>kr.                   |                                  | 2014<br>kr.    | 2013<br>kr.    |
|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Renteindtægter, netto</b>         |                                  |                |                |
| 3.000                                   | Alm. Brand Bank                  | 1.347          | 1.343          |
| 0                                       | Nordea Bank                      | 97             | 202            |
| <u>0</u>                                | Nykredit Bank                    | <u>- 10</u>    | <u>0</u>       |
| <u>3.000</u>                            |                                  | <u>1.434</u>   | <u>1.545</u>   |
| <b>2. Ejendomsomkostninger</b>          |                                  |                |                |
| 89.447                                  | Ejendomsskat                     | 89.447         | 84.147         |
| 62.620                                  | Renovation                       | 62.620         | 54.682         |
| 70.000                                  | Vand og kloak                    | 64.828         | 69.098         |
| 22.700                                  | Forsikring                       | 22.658         | 22.086         |
| 35.000                                  | El                               | 30.345         | 30.623         |
| 5.000                                   | Gas                              | 4.326          | 4.050          |
| 5.700                                   | Abonnementer                     | 5.607          | 5.336          |
| 26.072                                  | Gårdlaug                         | 26.072         | 25.816         |
| 81.000                                  | Trappevask, vicevært             | 81.600         | 80.700         |
| 1.000                                   | Rengøringsartikler, vejsalt m.v. | 121            | 25             |
| <u>10.000</u>                           | Varme, kælderlokaler             | <u>6.642</u>   | <u>6.342</u>   |
| <u>408.539</u>                          |                                  | <u>394.266</u> | <u>382.905</u> |
| <b>3. Reparation og vedligeholdelse</b> |                                  |                |                |
| 233.757                                 | Budgetteret vedligeholdelse      | -              | -              |
| -                                       | VVS/blikkenslager                | 54.825         | 18.407         |
| -                                       | Snedker/tømrer                   | 87.335         | 8.636          |
| -                                       | Maler                            | 1.580          | 7.242          |
| -                                       | Elektriker                       | 12.567         | 15.558         |
| -                                       | Murer                            | 4.056          | 17.937         |
| -                                       | Låsesmed                         | 2.588          | 13.081         |
| -                                       | Vaskeri                          | 6.668          | 7.527          |
| -                                       | Vaskeri, ny maskine              | 54.755         | 0              |
| -                                       | Vej, gårdanlæg, fællesrum m.v.   | 1.535          | 8.881          |
| <u>-</u>                                | Tekniker                         | <u>0</u>       | <u>3.750</u>   |
| 233.757                                 |                                  | 225.909        | 101.019        |
| <u>3.698</u>                            | Indvendig vedligeholdelse        | <u>3.680</u>   | <u>3.698</u>   |
| <u>237.455</u>                          |                                  | <u>229.589</u> | <u>104.717</u> |

## NOTER

| Budget<br>2014<br>kr.                 |                                        | 2014<br>kr.    | 2013<br>kr.    |
|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>4. Administrationsomkostninger</b> |                                        |                |                |
| 61.470                                | Administrationshonorarer               | 61.470         | 59.685         |
| 15.900                                | Revisorhonorar                         | 16.500         | 15.400         |
| 0                                     | Do., regulering tidl. år               | 2.500          | 0              |
| 15.000                                | Valuar                                 | 12.500         | 15.000         |
| 3.000                                 | Tryksager, porto, gebyrer m.v.         | 4.312          | 3.206          |
| 12.700                                | Varmeregnskab                          | 12.678         | 12.273         |
| 10.000                                | Generalforsamling, arbejdsweekend m.v. | 7.399          | 8.720          |
| <u>3.000</u>                          | Telefon- og mødegodtgørelse            | <u>3.000</u>   | <u>3.000</u>   |
| <u>121.070</u>                        |                                        | <u>120.359</u> | <u>117.284</u> |

## NOTER 2014

## 5. Prioritetsgæld

|                                    | Rest-<br>løbetid | Opr.      | Kurs | Renter              | Afdrag         | Rest-<br>gæld<br>31/12-14 | Kurs-<br>værdi<br>31/12-14 |
|------------------------------------|------------------|-----------|------|---------------------|----------------|---------------------------|----------------------------|
| Nykredit, 2,5000%                  | 30               | 7.212.000 | 100  | 0                   | 0              | 7.212.000                 | 7.458.118                  |
| Nykredit, 1,5000%                  | 14               | 1.857.000 | 100  | 0                   | 0              | 1.857.000                 | 1.914.433                  |
| Nykredit, 6,9056%<br>Ydelsesbidrag | 15               | 153.200   | 100  | 8.402<br>- 3.426    | 4.193          | 112.375                   | 118.970                    |
| Nykredit, 6,3672%<br>Ydelsesbidrag | -                | 2.606.800 | -    | 125.024<br>- 46.320 | 78.129         | 0                         | 0                          |
| Nykredit, 4,5156%                  | -                | 7.269.000 | -    | <u>355.604</u>      | <u>132.697</u> | <u>0</u>                  | <u>0</u>                   |
|                                    |                  |           |      | <u>439.284</u>      | <u>215.019</u> | <u>9.181.375</u>          | <u>9.491.521</u>           |

Udover ovennævnte lån er der tinglyst følgende indeksslån med fuld ydelsesstøtte:

|          | Rest-<br>løbetid | Opr.    | Rest-<br>gæld<br>31/12-14 | Kurs-<br>værdi<br>31/12-14 |
|----------|------------------|---------|---------------------------|----------------------------|
| Nykredit | Ca. 40           | 424.300 | 346.468                   | 440.149                    |
| Nykredit | Ca. 40           | 604.700 | <u>506.934</u>            | <u>800.377</u>             |
|          |                  |         | <u>853.402</u>            | <u>1.240.526</u>           |

Indeksslån med fuld ydelsesstøtte indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue.  
Lånenes restløbetid afhænger af den til enhver tid gældende indeksering.

## 6. Ejendommen matr.nr. 3308 og 3309, Udenbys Klædebo

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Bogført værdi primo (Offentlig vurdering)           | 36.000.000        |
| Opskrivning til valuarvurdering af 20. februar 2015 | <u>8.000.000</u>  |
|                                                     | <u>44.000.000</u> |

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør **kr. 36.000.000.**

## NOTER 2014

## 7. Likvide midler

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Kassebeholdning | 1.834            |
| Nykredit Bank   | 4.112            |
| Nordea Bank     | 557.731          |
| Alm. Brand Bank | <u>539.956</u>   |
|                 | <u>1.103.633</u> |

## 8. Overført resultat

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Saldo pr. 1/1                                 | 27.464.804        |
| Opskrivning af ejendommen til valuarvurdering | 8.000.000         |
| Årets resultat                                | 28.762            |
| Afdrag på prioritetsgæld                      | 215.019           |
| Kurstab i.f.m. omlægning af lån               | - 426.825         |
| Omkostninger i.f.m. omlægning af lån          | <u>- 50.858</u>   |
|                                               | <u>35.230.902</u> |

## 9. Indvendig vedligeholdelse

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Saldo pr. 1/1     | 54.999        |
| Årets hensættelse | <u>3.698</u>  |
| Saldo pr. 31/12   | <u>58.697</u> |

## 10. Kreditorer

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Afsat revisionshonorar         | 16.500        |
| Afsat valuarvurdering          | 12.500        |
| Snedker-tømrermester Mikkelsen | 10.212        |
| Rebo VVS                       | 7.235         |
| Herlev Kloakservice            | 4.219         |
| Skyldige udlæg                 | <u>3.247</u>  |
|                                | <u>53.913</u> |

## NOTER 2014

### 11. Varmeregnskab 2013/14

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Indbetalt á conto | 197.080        |
| Afholdte udgifter | <u>210.367</u> |
|                   | <u>13.287</u>  |

### 12. Antenneregnskab

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Saldo pr. 1/1     | 6.329         |
| Indbetalt á conto | 17.940        |
| Afholdte udgifter | <u>21.513</u> |
|                   | <u>2.756</u>  |

### 13. Eventualforpligtelser/sikkerhedsstillelser

Administrator oplyser, at ejerpantebrev stort kr. 3.000.000 er i behold på administrators kontor.

Andelsboligforeningen har afgivet garanti for andelshavernes lån til køb af andele.  
Herudover har boligforeningen ikke indgået kautions-, leasing- eller garantiforpligtelser.

#### Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, dvs., når den sidste lejelejlighed eller det sidste erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, dvs. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller det sidste erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørsskatten skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til seneste offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.



## BEREGNING AF ANDELSVÆRDI/ANDELSKRONE

Bestyrelsen indstiller én af følgende beregninger:

Opgørelse af foreningens formue i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

### På grundlag af valuarvurdering:

|                                           |                  |                  |                   |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Egenkapital                               |                  |                  | 35.810.902        |
| - andelsindskud                           |                  |                  | -580.000          |
| Prioritetsgæld, bogført                   | 9.181.375        |                  |                   |
| Prioritetsgæld, kursværdi                 | <u>9.491.521</u> | - 310.146        |                   |
| Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse |                  | <u>- 900.000</u> |                   |
| <b>Reguleret egenkapital</b>              |                  |                  | <u>34.020.756</u> |

Andelsværdi ekskl. indskud kr. 34.020.756 / 1.874 **18.154,09 pr. m<sup>2</sup>**

### **Andelsværdi**

|                         |               |                       |        |           |
|-------------------------|---------------|-----------------------|--------|-----------|
| Type 55 m <sup>2</sup>  | kr. 998.475   | med tillæg af indskud | 20.000 | 1.018.475 |
| Type 86 m <sup>2</sup>  | kr. 1.561.252 | med tillæg af indskud | 20.000 | 1.581.252 |
| Type 110 m <sup>2</sup> | kr. 1.996.950 | med tillæg af indskud | 40.000 | 2.036.950 |
| Type 141 m <sup>2</sup> | kr. 2.559.727 | med tillæg af indskud | 40.000 | 2.599.727 |

### På grundlag af offentlig vurdering:

|                                           |                    |                  |                   |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Egenkapital                               |                    |                  | 35.810.902        |
| - andelsindskud                           |                    |                  | -580.000          |
| Prioritetsgæld, bogført                   | 9.181.375          |                  |                   |
| Prioritetsgæld, kursværdi                 | <u>9.491.521</u>   | - 310.146        |                   |
| Ejendommens værdi, valuarvurdering        | 44.000.000         |                  |                   |
| Ejendommens værdi, offentlig vurdering    | <u>-36.000.000</u> | - 8.000.000      |                   |
| Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse |                    | <u>- 900.000</u> |                   |
| <b>Reguleret egenkapital</b>              |                    |                  | <u>26.020.756</u> |

Andelsværdi ekskl. indskud kr. 26.020.756 / 1.874 **13.885,14 pr. m<sup>2</sup>**

### **Andelsværdi**

|                         |               |                       |        |           |
|-------------------------|---------------|-----------------------|--------|-----------|
| Type 55 m <sup>2</sup>  | kr. 763.683   | med tillæg af indskud | 20.000 | 783.683   |
| Type 86 m <sup>2</sup>  | kr. 1.194.122 | med tillæg af indskud | 20.000 | 1.214.122 |
| Type 110 m <sup>2</sup> | kr. 1.527.365 | med tillæg af indskud | 40.000 | 1.567.365 |
| Type 141 m <sup>2</sup> | kr. 1.957.805 | med tillæg af indskud | 40.000 | 1.997.805 |

Andelsværdi ekskl. indskud pr. 31. december 2013 **16.428,50 pr. m<sup>2</sup>**  
 Vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2014

**Grundlæggende oplysninger om foreningen. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:**

|                                         | Antal | Areal m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------|-------|----------------------|
| B1 Andelsboliger                        | 26    | 1.874                |
| B2 Erhvervsandele                       |       |                      |
| B3 Boliglejemål                         | 1     | 86                   |
| B4 Erhvervslejemål                      | 1     | 55                   |
| B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. |       |                      |
| B6                                      | 28    | 2.015                |

**Fordelingstal**

- C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi  
 C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften  
 C3 Beskriv, såfremt andet fordelingstal:

| Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud |
|------------------------|--------------------------------|-------------------------|
|------------------------|--------------------------------|-------------------------|

Fordeling af boligafgift fastsættes af generalforsamlingen.

Type 55 kvm. x andelskrone med tillæg af indskud kr. 20.000.  
 Type 86 kvm. x Andelskrone med tillæg af indskud kr. 20.000.  
 Type 110 kvm. x Andelskrone med tillæg af indskud kr. 40.000.  
 Type 141 kvm. x Andelskrone med tillæg af indskud kr. 40.000.

- D1 Stiftelsesår 1984  
 D2 Ejendommens opførelsesår 1903

**Hæftelser**

- E1 Hæfter andelshaver for mere end der er betalt for andelen ?  
 E2 Andelshaver hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut ?

|     |
|-----|
| Nej |
| Nej |

- F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien

| Kost-pris | Valuar-vurdering | Offentlig vurdering |
|-----------|------------------|---------------------|
|           | X                |                     |

|                                                         | Anvendt værdi pr. 31.12.14 | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 44.000.000                 | 23.479                 |
| F3 Generalforsamlings-bestemte reserver                 | 900.000                    | 480                    |
| F4 Reserver i procent af ejendomsværdi                  | 2,0%                       |                        |

Felt Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, fortsat

### Eventualforpligtelser

- G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?
- G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. ?
- G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?

| Ja | Nej |
|----|-----|
|    | X   |
|    | X   |
|    | X   |

### Andelsboligforeningens drift og nøgletal

- H1 Boligafgift
- H2 Erhvervslejeindtægter
- H3 Boliglejeindtægter

Kr. pr. m<sup>2</sup>

|     |
|-----|
| 710 |
| 28  |
| 25  |

- J Årets resultat før afdrag pr. andels-m<sup>2</sup> de seneste 3 år

| 2012<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2013<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2014<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 142                            | 196                            | 130                            |

- K1 Andelsværdi
- K2 Gæld minus omsætningsaktiver
- K3 Teknisk andelsværdi

Kr. pr. m<sup>2</sup>

|        |
|--------|
| 23.479 |
| 4.370  |
| 27.849 |

- M1 Vedligeholdelse, løbende
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering
- M3 Vedligeholdelse i alt

| 2012<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2013<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2014<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 80                             | 52                             | 114                            |
| 31                             |                                |                                |
| 112                            | 52                             | 114                            |

- P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) i procent

79

- R Årets afdrag pr. andels-m<sup>2</sup> de seneste 3 år

| 2012<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2013<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2014<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 103                            | 109                            | 115                            |