Andelsboligforeningen Jutlandia Hus
Erik Eriksens Gade 7-11
2300 København S

CVR-nr. 27894771

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens generalforsamling
den 24 2014

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	11
Noter	13
Beregning af andelsværdi	21
Fordeling af andelskapital efter § 5 stk. 2 c	22

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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 6. marts 2014

Administrator

DEAS A/S

Bestyrelse

Flemming Olsen, formand

Søren Mineka

Peter Carstensen

Bjørn Juell-Sundbye

Finn Nicolaisen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Jutlandia Hus
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabslovens bestemmelser, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar
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 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.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen
Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af generalforsamlingen godkendte budget for 2013. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Roskilde, den 6. marts 2014

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer

John Cubbin
Registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Jutlandia Hus Matr.nr. 597, Amagerbros Kvarter, København Beliggende Erik Eriksens Gade 7-11 2300 København S CVR-nr.: 27894771 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Flemming Olsen, formand Søren Mineka Peter Carstensen Bjørn Juell-Sundbye Finn Nicolaisen
Administrator	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Revision	Trekroner Revision A/S Statsautoriserede Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
Bankforbindelse	Danske Bank Finanscenter København Holmens Kanal 2 1090 København K

Regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i Årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. Andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter Andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende medtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Regnskabspraksis - fortsat

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel.

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 "Overført resultat m.v." 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 indekslån m.v.).

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes ejendommen til anskaffelsessum (kostpris) med tillæg af afholdte købsomkostninger.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 12 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"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. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

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

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget (ej revideret) 2013 kr.	2013 kr.	2012 kr.
	Boligafgift	3.720.800	3.720.768	4.119.933
	Parkering	135.000	160.140	158.400
	Parkering, tomgang	0	-50.225	-38.300
	Momsregulering, inkl. renter	0	0	60.423
	Momsregulering, returneret til andelshavere	0	0	-60.423
	Renteindtægter	0	2.719	4.452
	INDTÆGTER	**3.855.800**	**3.833.402**	**4.244.485**
	Ejendomsomkostninger			
	Ejendomsskatter, afgifter og renovation	627.700	629.327	588.801
	Forsikringer og abonnementer	128.900	127.432	140.889
	Grundejerforening	84.400	81.931	81.931
	El	105.100	101.418	100.257
2	Reparation og vedligeholdelse	176.000	125.640	177.361
3	Ejendomsservice/renholdelse	117.900	137.068	186.229
		1.240.000	**1.202.816**	**1.275.468**
	Administrationsomkostninger			
	Administration	74.500	75.135	72.400
	Revision	19.000	19.000	18.500
4	Andre honorarer	9.600	17.457	22.991
5	Møde- og foreningsomkostninger	15.100	11.985	15.076
	Moms afregnet vedrørende tidl. år	0	0	3.703
		118.200	**123.577**	**132.670**
	OMKOSTNINGER	**1.358.200**	**1.326.393**	**1.408.138**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december - fortsat

Note		Budget (ej revideret) 2013 kr.	2013 kr.	2012 kr.
	RESULTAT FØR RENTER	**2.497.600**	**2.507.009**	**2.836.347**
9	Prioritetsrenter	1.585.000	1.590.666	2.418.865
	Renter SKAT	0	0	955
	DRIFTSRESULTAT	**912.600**	**916.343**	**416.527**
	Forslag til resultatdisponering:			
9	Betalte prioritetsafdrag		922.401	599.391
	Kursregulering og låneomkostninger		0	590.344
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse		0	0
	Overført resultat		-6.058	-773.208
			916.343	**416.527**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2013 kr.	2012 kr.
6	Ejendom	104.783.469	104.783.469
	Materielle anlægsaktiver	**104.783.469**	**104.783.469**
	Periodeafgrænsningsposter	0	25.820
	Tilgodehavende boligafgift	1.647	13.225
	Tilgodehavender	**1.647**	**39.045**
	Kassebeholdning	1.814	1.814
	Bankbeholdning	387.986	2.010.550
	Likvide beholdninger	**389.800**	**2.012.364**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**391.447**	**2.051.409**
	AKTIVER	**105.174.916**	**106.834.878**

Balance 31. december

Passiver

Note		2013 kr.	2012 kr.
	Andelsindskud	56.395.115	56.395.115
	Overført resultat m.v.	-3.890.349	-4.806.692
	Egenkapital ekskl. reserver	52.504.766	51.588.423
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse på ejendom	0	0
8	**EGENKAPITAL I ALT**	**52.504.766**	**51.588.423**
9	Prioritetsgæld	52.384.599	53.307.000
	Forudbetalt boligafgift inkl. salg af andele	0	1.712.355
	Forudbetalt boligafgift, vand- og varmemålere	142.870	0
7	Varme- og vandregnskab 2013	92.784	105.886
10	Skyldige omkostninger	49.897	121.214
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**52.670.150**	**55.246.455**
	PASSIVER	**105.174.916**	**106.834.878**
11	Eventualforpligtelser		
12	Nøgleoplysninger		

Noter

1 Hovedaktiviteter

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 597, Amagerbros Kvarter, København, beliggende Erik Eriksens Gade 7, 9 og 11, 2300 København S.

	2013 kr.	2012 kr.
2 Reparation og vedligeholdelse		
Løbende:		
Parkeringskælder	0	4.246
Døre og vinduer	10.292	7.206
Cykelstativ	0	8.250
Gulve	11.906	0
Nøgler, skilte m.v.	5.404	0
El-anlæg	15.027	10.183
VVS-anlæg	63.555	28.773
Port m.v.	5.141	0
Elevator	0	3.105
Diverse	2.190	1.186
	113.515	**62.949**
Genopretning og renovering:		
Råd i gulv	12.125	0
Reparation af gulvvarme	0	10.550
Etablering af pumper og afløb	0	103.862
	12.125	**114.412**
Vedligeholdelse i alt	**125.640**	**177.361**
3 Ejendomsservice/renholdelse		
Rengøring, storskrald m.v.	90.675	119.215
Vinduespolering	46.393	67.014
	137.068	**186.229**

Noter

		2013 kr.	2012 kr.
4	**Andre honorarer**		
	Ingeniør, energimærke	17.014	0
	DEAS A/S, teknisk assistance	0	5.313
	Varmeregnskab	443	17.678
		17.457	**22.991**
5	**Møde- og foreningsomkostninger**		
	Porto og gebyrer	3.279	5.632
	Kontorhold, trykning af regnskaber m.v.	2.643	3.318
	Telefon	1.608	1.706
	Mødeudgifter	4.455	2.920
	Annoncering	0	1.500
		11.985	**15.076**
6	**Ejendom**		
	Bogført værdi 1. januar	104.783.469	104.783.469
	Regulering til anskaffelsessum	0	0
		104.783.469	**104.783.469**

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 227.000.000.

7	**Varme- og vandregnskab 2013**		
	Aconto varme- og vandbidrag	575.306	573.744
	Forbrug	-482.522	-467.858
		92.784	**105.886**

Noter

8 Egenkapital

	I alt primo kr.	Årets afdrag kr.	Resultat-fordeling kr.	I alt ultimo kr.
Andelsindskud	56.395.115	0	-	56.395.115
Overført resultat m.v.	-4.806.692	922.401	-6.058	-3.890.349
	51.588.423	**922.401**	**-6.058**	**52.504.766**

9 Prioritetsgæld

	Renteomk. kr.	Betalte afdrag kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
RD kontantlån, 2,5%, restløbetid 19 år	807.715	922.401	23.384.599	23.253.153
RD FlexLån, 2,22%, restløbetid 28 år og 3 mdr.	782.951	0	29.000.000	28.509.869
	1.590.666	**922.401**	**52.384.599**	**51.763.022**

10 Skyldige omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Revision	19.000	18.500
Rengøring	0	5.636
Grundejerforeningen Havnestad	0	20.483
Momsregulering, andelshavere	21.762	60.423
Moms	4.062	7.281
Diverse	5.073	8.891
	49.897	**121.214**

Noter

11 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforeningen Havnestad er der tinglyst ejerpantebrev for i alt t.kr. 97 på foreningens ejendom.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve store t.kr. 24.307, t.kr. 29.000, t.kr. 292 og t.kr. 1.403 med sikkerhed i foreningens ejendom.

Hæftelsesforhold
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 55 mio. kr. i ejendommen.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

12 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Jutlandia Hus 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. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

		31.12.13 Antal	31.12.13 BBR Areal	31.12.12 BBR Areal
B1	Andelsboliger	40	4.935	4.935
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kælder, garager m.v.)	0	1.153	1.153
B6	**I alt**	**40**	**6.088**	**6.088**

	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	

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.13 kr.	Værdi divideret med m² ultimo året kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	227.000.000	37.286
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0%

	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

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) x 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	310.064	x 12	/ 4.935	754
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 4.935	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 4.935	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2013 kr. pr. m²	2012 kr. pr. m²	2011 kr. pr. m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m² de sidste 3 år	186	84	54

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	35.530	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.593	Gældsforpligtelser (jf. balancen) minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K3	Teknisk andelsværdi	46.123	(35.530 + 10.593)

	Forklaring på udregning	Vedligehol (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
		2013 kr. pr. m²	2012 kr. pr. m²	2011 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	19	10	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning/renovering	2	19	15
M3	Vedligeholdelse i alt	21	29	33

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen x med 100
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	50%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2013 kr. pr. m²	2012 kr. pr. m²	2011 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste 3 år	187	121	116

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

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:

Beregnede nøgletal	**Kr. pr. kvm. andel**
Anskaffelsessum	21.233
Offentlig ejendomsvurdering	45.998
Foreslået andelsværdi	35.530
Gæld	10.673
Boligafgift	754
	I pct.
Drift af totale udgifter	34,6%
Renter af totale udgifter	41,4%
Afdrag af totale udgifter	24,0%

Beregning af andelsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes en andelsværdi i henhold til bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5. Nedenfor er udregnet maksimalprisen ifølge lovens § 5, stk. 2 c.

Maksimalpris ifølge lovgivningens bestemmelser
Beregnet værdi i henhold til § 5, stk. 2 c i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

		2013 kr.	2012 kr.
Egenkapital pr. 31. december iflg. balancen		52.504.766	51.588.423
Kontant ejendomsværdi 2012	227.000.000		227.000.000
Bogført værdi af ejendom	-104.783.469	122.216.531	-104.783.469
Bogført værdi af prioritetsgæld	52.384.599		53.307.000
Kontantværdi	-51.763.022	621.577	-54.351.586
		175.342.874	**172.760.368**

Beregnet værdi pr. andelskrone:

Reguleret egenkapital =	175.342.874		
Samlet andelsindskud	56.395.115	**3,11**	**3,06**

Den enkelte andels værdi fås ved at gange andelsindskuddet med en faktor 3,11. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.

Såfremt der fremkommer en lavere offentlig vurdering, er det denne lavere vurdering, der vil være gældende.

Fordeling af andelskapital efter § 5 stk. 2 c

Nr.	Adresse	Oprindeligt indskud kr.	Andelsværdi 2013 kr.
1	Erik Eriksens Gade 7, st. tv.	1.372.038	4.265.919
2	Erik Eriksens Gade 7, st. th.	991.211	3.081.858
3	Erik Eriksens Gade 7, 1. tv.	1.400.079	4.353.104
4	Erik Eriksens Gade 7, 1. th.	1.022.039	3.177.710
5	Erik Eriksens Gade 7, 2. tv.	1.428.034	4.440.021
6	Erik Eriksens Gade 7, 2. th.	1.050.080	3.264.895
7	Erik Eriksens Gade 7, 3. tv.	1.484.116	4.614.392
8	Erik Eriksens Gade 7, 3. th.	1.103.290	3.430.335
9	Erik Eriksens Gade 7, 4. tv.	1.540.113	4.788.496
10	Erik Eriksens Gade 7, 4. th.	1.159.286	3.604.436
11	Erik Eriksens Gade 7, 5. tv.	1.596.109	4.962.598
12	Erik Eriksens Gade 7, 5. th.	1.218.069	3.787.202
13	Erik Eriksens Gade 7, 6 - penthouse	2.444.499	7.600.401
14	Erik Eriksens Gade 9, st. tv.	1.139.692	3.543.513
15	Erik Eriksens Gade 9, st. th.	1.229.303	3.822.131
16	Erik Eriksens Gade 9, 1. tv.	1.139.692	3.543.513
17	Erik Eriksens Gade 9, 1. th.	1.229.303	3.822.131
18	Erik Eriksens Gade 9, 2. tv.	1.167.647	3.630.430
19	Erik Eriksens Gade 9, 2. th.	1.257.258	3.909.048
20	Erik Eriksens Gade 9, 3. tv.	1.195.688	3.717.615
21	Erik Eriksens Gade 9, 3. th.	1.285.299	3.996.233
22	Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.251.684	3.891.718
23	Erik Eriksens Gade 9, 4. th.	1.313.254	4.083.152
24	Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.307.680	4.065.820
25	Erik Eriksens Gade 9, 5. th.	1.369.250	4.257.253
26	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.345.462
27	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.345.462
28	Erik Eriksens Gade 11, st. tv.	1.139.692	3.543.513
29	Erik Eriksens Gade 11, st. th.	1.635.297	5.084.442
30	Erik Eriksens Gade 11, 1. tv.	1.139.692	3.543.513
31	Erik Eriksens Gade 11, 1. th.	1.660.465	5.162.695
32	Erik Eriksens Gade 11, 2. tv.	1.167.647	3.630.430
33	Erik Eriksens Gade 11, 2. th.	1.691.293	5.258.544
34	Erik Eriksens Gade 11, 3. tv.	1.195.688	3.717.615
35	Erik Eriksens Gade 11, 3. th.	1.716.461	5.336.797
36	Erik Eriksens Gade 11, 4. tv.	1.251.684	3.891.718
37	Erik Eriksens Gade 11, 4. th.	1.747.289	5.432.647
38	Erik Eriksens Gade 11, 5. tv.	1.307.680	4.065.820
39	Erik Eriksens Gade 11, 5. th.	1.828.454	5.685.002
40	Erik Eriksens Gade 11, 6. tv. - penthouse	2.780.563	8.645.285
	Afrunding	1	5
		56.395.115	**175.342.874**

BHN/jh 3700 R 2013

L1+R1+H43+1