

**Andelsboligforeningen
Lollandsvej 35 – 39**

Årsrapport for 2013

01.01. – 31.12.2013

Godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling den 3. april 2014

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2

Oplysninger

Foreningsoplysninger	4
----------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Nøgletalsoplysninger	16
Opgørelse af andelskronen	19

Administrator- og bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2013 for Andelsboligforeningen Lollandsvej 35 – 39.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Frederiksberg, den 17. marts 2014

Administrator

Kirsten Kloster

Bestyrelsen

Lisa Vestergaard Knudsen
(formand)

Kirsten Eltong

John Henriksen

Karsten Klein

Erik Lauridsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lollandsvej 35-39

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lollandsvej 35-39 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.

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens 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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der ved beregning af den af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse foreslåede andelskrone efter bestyrelsens ønske er foretaget en hensættelse til forventede fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsopgaver på 600.000. Den foretagne hensættelse bevirker, at andelskronens samlede værdi reduceres fra den højest lovlige værdi på 27.238.211 kr. til 26.638.211 kr. pr. 31.12.2013, idet bestyrelsen foreslår at kontantværdimetoden benyttes ved opgørelse af andelskronens værdi. Bestyrelsen foreslår endvidere andelskronen fastsat til 95% af den højest lovlige værdi.

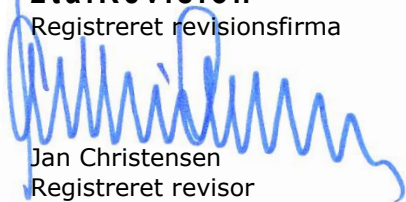
Vi gør opmærksom på, at den af bestyrelsen foretagne hensættelse ved beregning af bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelskronen udelukkende er baseret på et skøn og ikke er baseret på konkret indhentede tilbud eller anden dokumentation. Vi henviser i øvrigt til note 17 på side 19 og 20.

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. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse, ikke været underlagt revision.

København, den 17. marts 2014

2talRevision
Registreret revisionsfirma



Jan Christensen
Registreret revisor

Foreningsoplysninger

Beliggenhed

Lollandsvej 35-39
2000 Frederiksberg

Opførelsesår

1905

Web

www.ab-lollandsvej.dk

Hjemstedskommune

Frederiksberg

Regnskabsår

01.01 – 31.12.

Bestyrelse

Lisa Vestergaard Knudsen (formand)
Kirsten Eltong
John Henriksen
Karsten Klein
Erik Lauridsen

Bestyrelsessuppleant

Anders Ulrik

Administrator

Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revision

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 37
2730 Herlev

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lollandsvej 35 – 39 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre indtægter 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 og omfatter renteudgifter på prioritetsgæld, renteindtægter på bankindestående samt modtagne udbytteindtægter fra værdipapirer og kursregulering heraf.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatopgørelsen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til anskaffelsespris. Der foretages ikke opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi i balancen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Fjernvarmeanlæg, el-installationer og Brugsvandssystem: 20 år

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens kælderrum.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles og indregnes til nominel restgæld på balancedagen, svarende til den forpligtelse foreningen skal betale ved normale afdrag.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013¹⁴ 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 17.

Resultatopgørelse 01.01. - 31.12.

	Note	Budget		
		2013	2013	2012
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		966.417	966.400	966.417
Øvrige indtægter	1	<u>9.500</u>	<u>10.000</u>	<u>7.620</u>
Indtægter i alt		<u>975.917</u>	<u>976.400</u>	<u>974.037</u>
Udgifter				
Skatter og afgifter	2	158.670	158.000	200.792
Forsikringer og kontingenter	3	32.780	26.300	36.421
El		18.177	20.000	17.918
Afskrivning	4	66.113	66.113	66.113
Renholdelse	5	116.296	119.000	67.604
Vedligeholdelse	6	53.385	250.000	353.948
Administrationsudgifter	7	<u>118.540</u>	<u>126.300</u>	<u>192.293</u>
Udgifter i alt		<u>563.961</u>	<u>765.713</u>	<u>935.089</u>
Resultat før renter		<u>411.956</u>	<u>210.687</u>	<u>38.948</u>
Renteudgifter, netto	8	<u>190.348</u>	<u>189.100</u>	<u>193.932</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>221.608</u></u>	<u><u>21.587</u></u>	<u><u>-154.984</u></u>

Årets resultat overføres til næste år.

Balance pr. 31.12.**Aktiver**

	Note	2013 <u>kr.</u>	2012 <u>kr.</u>
Ejendomsværdi	9	4.348.761	4.348.761
Fjernvarmeanlæg	10	81.835	99.055
El-installation	10	185.025	197.360
Brugsvandssystem	10	731.160	767.718
Andel / kælderrum		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.396.781</u>	<u>5.462.894</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.396.781</u>	<u>5.462.894</u>
Periodeafgrænsningsposter		3.767	0
Varmeregnskab	11	1.464	2.709
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>7.000</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.231</u>	<u>9.709</u>
Likvide midler	12	<u>676.583</u>	<u>495.002</u>
Aktiver i alt		<u>6.078.595</u>	<u>5.967.605</u>

Balance pr. 31.12.**Passiver**

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Andelshaverindskud		100.800	100.800
Overført resultat fra tidligere år		1.838.071	1.993.055
Overført af årets resultat		221.608	-154.984
Egenkapital i alt		2.160.479	1.938.871
Prioritetsgæld	13	3.898.164	4.005.783
Langfristet gæld		3.898.164	4.005.783
Skyldige omkostninger	14	17.181	21.700
Antenneregnskab		2.771	1.251
Kortfristet gæld		19.952	22.951
Gældsforpligtelser i alt		3.918.116	4.028.734
Passiver i alt		6.078.595	5.967.605
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelskroneværdi	17		

Noter

	2013	2012
	kr.	kr.
1 Øvrige Indtægter		
Salg af nøgler	250	120
Udlejning selskabslokale	1.750	0
Andre indtægter	<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
	<u>9.500</u>	<u>7.620</u>
2 Skatter og afgifter		
Grundskyld	95.972	89.694
Vandafgift	<u>62.698</u>	<u>64.022</u>
	<u>158.670</u>	<u>153.716</u>
3 Forsikringer og kontingenter		
Bygning-/glasforsikring	27.584	31.023
Kontingenter	<u>5.196</u>	<u>5.398</u>
	<u>32.780</u>	<u>36.421</u>
4 Afskrivning		
Fjernvarmeanlæg, jævnfør note 10	17.220	17.220
El-installation jævnfør note 10	12.335	12.335
Brugsvandssystem	<u>36.558</u>	<u>36.558</u>
	<u>66.113</u>	<u>66.113</u>
5 Renholdelse		
Trappevask/vicevært	64.120	62.251
Anden renholdelse	5.651	5.353
Reparation af maskinel og materiel	2.770	0
Renovation	<u>43.755</u>	<u>47.076</u>
	<u>116.296</u>	<u>114.680</u>

Noter

	2013	2012
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6 Vedligeholdelse		
Døre- og vinduer	903	0
Maler	0	10.888
Tagreovering og stilladsleje	1.626	295.844
Varmeanlæg	4.170	8.080
El-installationer	19.096	13.349
Vandinstallation	0	7.201
Lydlofter i kælder glas/plade i badrum	18.580	0
Udvendig vedligeholdelse	684	8.370
Arbejdsweekend	874	1.476
Afløbsinstallationer og Sanitet	7.452	3.978
Skadedyrsbekæmpelse	0	263
Køb af tørretumbler	0	4.499
	<u>53.385</u>	<u>353.948</u>
7 Administrationsudgifter		
Administrator	58.916	57.342
Revisor og regnskabsudarbejdelse	16.300	16.000
Bestyrelsesudgifter	18.200	15.200
Varmeregnskabshonorar	21.605	19.369
Istandsættelse af Lollandsvej	0	78.681
Generalforsamling	372	503
Mødeudgifter, fællesarbejde og fester	575	2.391
Gebyrer m.v.	2.572	2.807
	<u>118.540</u>	<u>192.293</u>

Noter

	2013	2012
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
8 Renteudgifter, netto		
Renteudgifter		
Prioritetsrenter, jf. note 13	<u>190.627</u>	<u>195.667</u>
	<u>190.627</u>	<u>195.667</u>
Renteindtægter		
Pengeinstitutter	279	1.526
Kursregulering værdipapirer	<u>0</u>	<u>209</u>
	<u>279</u>	<u>1.735</u>
Renteudgifter, netto	<u>190.348</u>	<u>193.932</u>
9 Ejendommen matr. Nr. 10 fb. Frederiksberg		
Saldo pr. 01.01.	<u>4.348.761</u>	<u>4.348.761</u>

Offentlig ejendomsvurdering for vurderingsåret 2012: 30.500.000 kr.

Noter

	2013	2012
	kr.	kr.
10 Installationer		
Fjernvarmeanlæg		
Saldo pr. 01.01.	99.055	116.275
Afskrivning, 4% af kr. 430.540	<u>17.220</u>	<u>17.220</u>
	<u>81.835</u>	<u>99.055</u>
EI-installation		
Saldo pr. 01.01.	197.360	209.695
Afskrivning, 4% af kr. 308.375	<u>12.335</u>	<u>12.335</u>
	<u>185.025</u>	<u>197.360</u>
Brugsvandssystem		
Saldo pr. 01.01.	767.718	804.276
Afskrivning, 4% af kr. 913.950	<u>36.558</u>	<u>36.558</u>
	<u>731.160</u>	<u>767.718</u>
Afskrivninger i alt	<u>66.113</u>	<u>66.113</u>
11 Varmeregnskab		
Betalt fjernvarmeafgift 01.10 - 31.12.	36.406	35.643
Opkrævet aconto 01.10 - 31.12.	<u>-34.942</u>	<u>-32.934</u>
	<u>1.464</u>	<u>2.709</u>
12 Likvide midler		
Bestyrelseskasse	2.305	4.392
Nordea Bank	<u>674.278</u>	<u>490.610</u>
	<u>676.583</u>	<u>495.002</u>

Noter

	Renter	Restgæld	Kursværdi
	2013	31.12.13	31.12.13
13 Prioritetsgæld			
4% RKD, opr. 4.665.000	190.627	3.898.164	3.973.651
	190.627	3.898.164	3.973.651

	2013	2012
	kr.	kr.
14 Skyldige omkostninger		
Kreditorer	881	5.700
Revisionshonorar	16.300	16.000
	17.181	21.700

15 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant ejendommen til realkreditinstitut med hovedstol på 4.665.000 kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut.

Noter

16 Nøgletalsoplysninger

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

Type	Antal	Areal pr. 31.12.2013	Areal pr. 31.12.2012
B1 Andelsboliger	27	1.680	1.680
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål	0	0	0
B6 I alt	27	1.680	1.680

	BBR	Anden Kilde	Oprindeligt indskud	Andet
C1 Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften				x
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:		efter kvm		

	Stiftelsesår og opførelsesår	År
D1 Foreningens stiftelsesår		1961
D2 Ejendommens opførelsesår		1905

	Hæftelse	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. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut		x	

Noter

16 Nøgletalsoplysninger (fortsat)

	Anskaf- felsespris	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelskronen			x

	Beregning	Anvendt værdi	Gnms kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det valgte vurderingsprincip	F2/B6	30.500.000	18.155
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	F3/B6	0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	F3/F2	0	0

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

Andelsboligens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Leje pr. mdr.	Leje pr. år	Areal	Gns. kr. pr. m2
H1 Boligafgift	80.535 x 12	966.417	1.680	575
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12	0	0	0

Noter

16 Nøgletalsoplysninger (fortsat)

	Beregning	2013	2012	
J	Årets overskud pr. andelsareal (gns. Kr. pr. m2)	Resultat / B1	132	-92

	Beregning	Gns. kr. pr. m2	
K1	Andelsværdi *)	Andelsværdi / B1	15.063
K2	Gæld - omsætningsaktiver	Nettogæld / B1	2.732
K3	Teknisk andelsværdi	K1 + K2	17.795

*) baseret på bestyrelsens forslag til andelsværdi på i alt 25.306.300 kr.

Byggeteknik og vedligeholdelse

	Beregning	2013	2012	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	M1 / B6	32	211
M2	Vedligeholdels, renopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	M2 / B6	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (gns kr. pr. m2)	M3 / B6	32	211

Finansielle forhold

		2013	2012
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		27
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (gns. pr. m2)	64	61

17 **Opgørelse af andelskrone**

	<u>2013</u>
16. Andelskroneværdi pr. krone indskudt	
1) "Anskaffelsesværdimetoden"	
Egenkapital divideret med kontant indskudt andelskapital (2.160.479 / 100.800)	<u>21,43</u>
2) "Kontantværdimetoden"	
Egenkapital ifølge regnskab	2.160.479
Tilbageførsler:	
Bogført ejendomsværdi	4.348.761
Regnskabsmæssig værdi af fjernvarmeanlæg	81.835
Regnskabsmæssig værdi af el-installation	185.025
Regnskabsmæssig værdi af brugsvandssystem	<u>731.160</u> -5.346.781
Seneste offentlige ejendomsvurdering (2012)	30.500.000
Kursregulering, prioritetsgæld	<u>-75.487</u>
Reguleret egenkapital pr. 31.12.2013	<u>27.238.211</u>
Pr. 31.12.2013 udgør andelskronens værdi (højeste lovlige pris)	<u>270,22</u>

Såfremt der ved beregningen af andelskronens værdi foretages en hensættelse til fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder på 600.000 kr., kan andelskronen efter kontantværdimetoden opgøres til 264,27 kr., hvilket er 5,95 kr. mindre end andelskronens værdi uden hensættelse.

Hensættelserne til fremtidige forventede forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder er ikke konkretiseret på specifikke projekter, men er foretaget ud fra en forsigtighedsbetragtning for ikke at overvurdere andelskronen.

3) "Handelsværdimetoden"

Der foreligger ikke valuarvurdering af ejendommen i 2013.

17 Opgørelse af andelskrone (fortsat)

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen fastsættes efter metode 2 (kontant værdimetoden), idet bestyrelsen dog foreslår at der ved opgørelsen af andelskronen foretages en hensættelse på 600.000 kr. til fremtidige forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder og at andelskronen fastsættes til 95% af denne fremkomne værdi.

Beløbet fremkommer således:

	<u>2013</u>
2) "Kontantværdimetoden"	
Egenkapital ifølge regnskab	2.160.479
- Hensat til fremtidige vedligeholdelsesarbejder	-600.000
Tilbageførsler:	
Bogført ejendomsværdi	4.348.761
Regnskabsmæssig værdi af fjernvarmeanlæg	81.835
Regnskabsmæssig værdi af el-installation	185.025
Regnskabsmæssig værdi af brugsvandssystem	<u>731.160</u>
	-5.346.781
Seneste offentlige ejendomsvurdering (2008)	30.500.000
Kursregulering, prioritetsgæld	<u>-75.487</u>
Reguleret egenkapital pr. 31.12.2013	<u>26.638.211</u>
95% heraf	<u>25.306.300</u>
Bestyrelsen foreslår således andelskronen fastsat til	<u>251,05</u>
	<u>kr.</u>
Andelskroneværdi pr. kr. 100 andel	25.105
Andelskroneværdi pr. kr. 1.600 andel	401.680
Andelskroneværdi pr. kr. 3.200 andel	803.360