



Andelsboligforeningen "Sønderhus"

Krusågade 3-9
1719 København V

Årsrapport for 2014

Indholdsfortegnelse	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors erklæring.....	4
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31/12 2014.....	9
Noter.....	11
Andelskroneberegning	18
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget	19

Foreningsoplysninger**Foreningen**

CVR-nr.: 21 85 85 12
Stiftet: 26. maj 1925
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anders Madsen, formand
Maja Krarup, næstformand
Britta Detlefsen, sekretær

Administrator

John Dalgaard
Solbakkevej 47
2820 Gentofte
Tlf. 2711 99 75

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V
Tlf. 39 15 52 00
Kristina Ørbæk Skudstrup

Pengeinstitut

Danske Bank

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for A/B "Sønderhus".

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2015

Bestyrelse

Anders Madsen
Formand



Britta Detlefsen
Sekretær



Maja Krarup
Næstformand

Administratorerklæring

Som administrator i A/B "Sønderhus" skal jeg hermed erklære, at jeg har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014. Ud fra min administration og føring af bogholderi for foreningen er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014.

København, den 18. marts 2015

Administrator:



John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B "Sønderhus"

Vi har revideret årsregnskabet for A/B "Sønderhus" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, 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

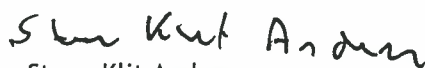
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning 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 resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og oplysningerne på side 20 og 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og oplysningerne på side 20 og 21, ikke været underlagt revision.

København, den 18. marts 2015
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B "Sønderhus" anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	<u>Antal</u>	<u>Areal m²</u>
Ejendom		
Andelslejligheder	42	2.773
Udlejede lejligheder	0	0
Erhvervslejligheder	0	0
I alt	<u>42</u>	<u>2.773</u>

Grundareal i m ²	<u>831</u>
-----------------------------	------------

Nøgletal	kr. pr. m²
	<u>Total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	15.507
Anskaffelsessum (kostpris)	2.271
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	577
Foreslået andelsværdi	14.979

	<u>kr./m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig	408

Omkostninger m.v.	<u>i %</u>
Vedligeholdelsesomkostninger	37
Øvrige omkostninger	43
Finansielle poster, netto	15
Afdrag	<u>5</u>
I alt	<u>100</u>

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	<u>93</u>
--	-----------

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
Udviklingen i boligafgift og andelskro- ne					
Boligafgift (2010 = index 100)	138	138	138	138	138
Andelskrone	903	893	884	874	867

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B "Sønderhus" for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført på side 16-18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.stk 1, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2014

Note	Indtægter	Budget <u>2014</u>	Realiseret <u>2014</u>	Realiseret <u>2013</u>
	Boligafgift inkl. antennebidrag	1.131.600	1.131.600	1.131.600
	Gebyr ved salg af lejligheder m.v.	16.000	24.870	31.860
	Administrationsgebyr (gård)	12.000	10.771	10.966
	Salg af vaskemønter	<u>47.000</u>	<u>47.128</u>	<u>47.155</u>
	Indtægter i alt	<u>1.206.600</u>	<u>1.214.369</u>	<u>1.221.581</u>
	Driftsudgifter			
1	Skatter og offentlige afgifter	221.603	221.269	208.091
2	Vedligeholdelse	465.000	135.230	108.071
3	Driftsudgifter i øvrigt	114.500	116.877	144.963
4	Administration	<u>104.400</u>	<u>99.408</u>	<u>103.874</u>
	Driftsudgifter i alt	<u>905.503</u>	<u>572.785</u>	<u>564.999</u>
	Resultat før afskrivninger	301.097	641.585	656.582
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>24.308</u>	<u>0</u>
	Resultat før renter	301.097	617.277	656.582
5	Renteudgifter	<u>150.000</u>	<u>148.903</u>	<u>153.732</u>
	Årets resultat	<u>151.097</u>	<u>468.373</u>	<u>502.850</u>

BALANCE PR. 31/12 2014

	Realiseret <u>2014</u>	Realiseret <u>2013</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
6 Ejendommen, matr. nr. 1460 Udenbys Vester Kvarter	<u>43.218.772</u>	<u>43.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>43.218.772</u>	<u>43.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende uafsluttet vandregnskab	7.686	9.308
Tilgode i gårdlaug	0	16.444
Andre tilgodehavender	300	0
7 Likvide beholdninger	<u>1.480.953</u>	<u>1.350.320</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.488.938</u>	<u>1.376.072</u>
Aktiver i alt	<u>44.707.710</u>	<u>44.376.072</u>

BALANCE PR. 31/12 2014

		Realiseret <u>2014</u>	Realiseret <u>2013</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
	Andelskapital, 46 andele a 1.000	46.000	46.000
8	Opskrivningskonto	36.702.780	36.702.780
9	Overført resultat	<u>4.871.050</u>	<u>4.402.676</u>
	Egenkapital i alt	<u>41.619.830</u>	<u>41.151.456</u>
Langfristet gæld			
10	Prioritetsgæld	<u>2.799.201</u>	<u>2.862.769</u>
Kortfristet gæld			
10	Prioritetsafdrag det kommende år	63.581	60.950
	Uafsluttet varmeregnskab	59.619	44.789
	Afsluttede vand og varmeregnskab	24.156	9.535
	Fraflyttede andelshavere	120.000	218.626
	Kreditorer og skyldige omkostninger	<u>21.323</u>	<u>27.946</u>
		<u>288.679</u>	<u>361.846</u>
	Gæld i alt	<u>3.087.880</u>	<u>3.224.615</u>
	Passiver i alt	<u>44.707.710</u>	<u>44.376.072</u>
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelse		
12	Nøgleoplysninger		
13	Andelskroneberegning		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Budget	Realiseret	Realiseret
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1 Skatter og offentlige afgifter			
Grundskyld til kommunen		113.655	106.920
Renhold fortov brokvarter		15.501	15.393
Renovation		<u>92.113</u>	<u>85.778</u>
	<u>221.603</u>	<u>221.269</u>	<u>208.091</u>
2 Vedligeholdelse			
VVS		13.397	1.613
Vaskeri		12.825	3.446
Snedker		8.235	4.800
Bidrag til gårdanlæg		50.323	34.705
Murerarbejde		0	2.375
Elektriker		6.266	0
Diverse incl. småanskaffelser		26.934	17.720
Rengøringsartikler mv.		1.445	1.690
Gebyr manglende deltagelse i reng.		-5.200	-7.600
Rep. af hovedtrapper			44.813
Låseservice			4.510
Indretning af kælderrum		<u>21.005</u>	<u>0</u>
	<u>465.000</u>	<u>135.230</u>	<u>108.071</u>
3 Driftsudgifter i øvrigt			
Ejendomsforsikring	41.000	42.978	40.891
Ansvar bestyrelsen	1.000	820	990
El incl. vaskeri	22.000	22.401	20.439
Vand vaskeri	4.000	4.078	3.568
Vanddifference vandregnskab	0	0	32.775
Trappevask	36.000	36.000	36.000
Vinduespolering	<u>10.500</u>	<u>10.600</u>	<u>10.300</u>
	<u>114.500</u>	<u>116.877</u>	<u>144.963</u>

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Budget	Realiseret	Realiseret
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
4 Administration			
Revision	13.000	16.125	15.625
Administrator	30.900	30.900	30.000
Bestyrelsesmøder og generalfor.	17.000	20.453	16.746
Repræsentation	6.000	94	6.208
Telefon mv bestyrelse	15.000	11.968	14.800
Kontingent ABF	9.000	7.896	8.556
Porto, kontorartikler	2.500	2.163	1.350
Bankgebyrer incl. PBS	5.000	4.498	4.508
Afgift TV-antenne og Copy-Dan	6.000	5.933	5.778
Ansøgning om tagterasse mm	0	0	12.602
Diverse	<u>0</u>	<u>-622</u>	<u>-12.298</u>
	<u>104.400</u>	<u>99.408</u>	<u>103.874</u>
5 Renteudgifter			
Prioritetsgæld	150.000	148.570	151.609
Renter og gebyrer ejendomsskatter	<u>0</u>	<u>333</u>	<u>2.123</u>
	<u>150.000</u>	<u>148.903</u>	<u>153.732</u>

NOTER TIL BALANCEN

6 Ejendommen

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum primo	6.297.220
Årets tilgang	<u>0</u>
	<u>6.297.220</u>

Afskrivninger:

Foretagne afskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>
	<u>0</u>

Opskrivninger:

Foretagne opskrivninger primo	36.702.780
Årets opskrivning	<u>0</u>
	<u>36.702.780</u>

Bogført værdi ultimo

43.000.000

Renovering af kælderlokale i 2014	243.080
-----------------------------------	---------

Afskrivning 10%	<u>-24.308</u>
-----------------	----------------

43.218.772

Ejendomsvurdering pr. 1/10 2013

43.000.000

NOTER TIL BALANCEN

	Realiseret <u>2014</u>	Realiseret <u>2013</u>
7 Likvide beholdninger		
Kontantbeholdning	489	373
Danske Bank, 4395514784	<u>1.480.463</u>	<u>1.349.947</u>
	<u>1.480.953</u>	<u>1.350.320</u>
8 Opskrivningskonto		
Saldo primo	36.702.780	36.702.780
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>36.702.780</u>	<u>36.702.780</u>
9 Overført resultat		
Saldo primo	4.402.676	3.899.826
Årets resultat	<u>468.373</u>	<u>502.850</u>
	<u>4.871.050</u>	<u>4.402.676</u>
10 Prioritetsgæld		
Nykredit, kontantlån 4,2712 %	<u>2.862.782</u>	<u>2.923.719</u>
Lånerestgæld i alt	2.862.782	2.923.719
Kursregulering	<u>83.100</u>	<u>87.533</u>
	<u>2.945.882</u>	<u>3.011.252</u>
11		
Til sikkerhed for kassekredit er deponeret ejerpantebrev kr. 3.950.000 med pant i foreningens ejendom.		

12. Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	42	2.773
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	I alt	42	2.773

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelings-tal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelings-tal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end det, der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurde- ring
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsvær- dien			X
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.000.000	15.507	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
		%		
F4	Reserver i procent af ejen- domsværdi	0,00%		

12. Nøgleoplysninger

		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. (Lovkændtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	408
H2	Erhvervslejeindtægter	
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	121	181	169

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.979
K2	Gæld - omsætningsaktiver	577
K3	Teknisk andelsværdi	15.556

12. Nøgleoplysninger

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	92	39	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	92	39	49

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdis (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92,82%

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	20	21	22

13. Beregning af andelskronens værdi

Andelskronens værdi beregnes med udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering med fradrag af gældsposter omregnet til kontantværdi og med tillæg af øvrige aktiver.

Beregningsen foretages således:

Egenkapital pr. 31. december 2014 iflg. balancen		41.619.830
Kontantværdi af prioritetsgæld pr. 31. december 2014	2.945.882	
Bogført værdi	<u>-2.862.782</u>	<u>-83.100</u>
Samlet reguleret egenkapital pr. 31. december 2014		<u>41.536.730</u>

Andelskronens værdi kan herefter opgøres således pr. andel:

$$\frac{41.536.730}{46} = \underline{\underline{902.972}}$$

Bestyrelsen foreslår, at andelsværdien fastsættes til kr. 902.972 og at der indtil næste årlig generalforsamling vil blive godkendt en månedlig prisstigning på kr. 585,- svarende til den budgetterede stigning i foreningens formue i 2015.

DRIFTSBUDGET FOR TIDEN 1/1 - 31/12 2015

	Realiseret <u>2013</u>	Realiseret <u>2014</u>	Budget <u>2015</u>
Boligafgift inkl. antennebidrag	1.131.600	1.131.600	1.131.600
Gebyr ved salg af lejligheder	31.860	24.870	24.000
Administrationsgebyr (gård)	10.966	10.771	0
Salg af vaskemønter	<u>47.155</u>	<u>47.128</u>	<u>47.000</u>
Indtægter i alt	<u>1.221.581</u>	<u>1.214.369</u>	<u>1.202.600</u>
Driftsudgifter			
Skatter og offentlige afgifter	208.091	221.269	239.990
Vedligeholdelse	108.071	135.230	210.500
Driftsudgifter i øvrigt	144.963	116.877	120.000
Administration	<u>103.874</u>	<u>99.408</u>	<u>137.000</u>
	<u>564.999</u>	<u>572.785</u>	<u>707.490</u>
Resultat før afskrivninger	656.582	641.585	495.110
Afskrivninger	<u>0</u>	<u>24.308</u>	<u>24.308</u>
Resultat før renter	656.582	617.277	470.802
Renteudgifter	<u>153.732</u>	<u>148.903</u>	<u>146.000</u>
Årets resultat	<u>502.850</u>	<u>468.373</u>	<u>324.802</u>

LIKVIDITETSBUDGET

	Realiseret	Realiseret	Budget
	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Indestående i bank, primo	681.289	1.350.320	1.480.953
Årets resultat	502.850	468.373	324.802
Afskrivninger inventar	0	24.308	24.308
Formindskelse af tilgodehavender	42.434	17.767	0
Forøgelse kortfristet gæld	<u>182.150</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Til rådighed i alt	<u>1.408.723</u>	<u>1.860.768</u>	<u>1.830.063</u>
Der anvendes til:			
Prioritetsafdrag	58.403	60.937	64.000
Formindskelse af kortfristet gæld	0	75.798	150.000
Renovering kælderlokale	<u>0</u>	<u>243.080</u>	<u>0</u>
Anvendelser i alt	<u>58.403</u>	<u>379.815</u>	<u>214.000</u>
Budgetteret likviditet ultimo	<u>1.350.320</u>	<u>1.480.953</u>	<u>1.616.063</u>