

**A/B Bregnerødvej 156-164 B  
Bregnerødvej 156-164 B  
3460 Birkerød  
cvr. nr.: 29 25 29 47**

**ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2013 - 31.12.2013**

**8. regnskabsår**

### INDHOLDSFORTEGNELSE

### Side

|                                                         |       |
|---------------------------------------------------------|-------|
| Foreningsoplysninger .....                              | 2     |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning.....             | 3     |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet..... | 4-5   |
| Anvendt regnskabspraksis.....                           | 6-9   |
| Resultatopgørelse.....                                  | 10    |
| Aktiver.....                                            | 11    |
| Passiver.....                                           | 12    |
| Noter til årsrapporten.....                             | 13-18 |
| Nøgletal og udvalgte informationer.....                 | 19    |
| Andelskroneberegning.....                               | 20    |
| Lovpligtige nøgleoplysninger.....                       | 21-22 |

**FORENINGSOPLYSNINGER**

**Foreningens navn:** A/B Bregnerødvej 156-164 B  
Bregnerødvej 156-164 B  
3460 Birkerød

**Bestyrelse:** Lene Lau  
Anne Blaabjerg  
Camilla Backalarz

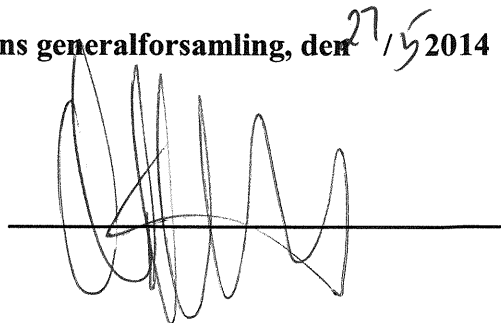
**Suppleant:** Lotte Braae  
Mark Lau

**Administrator:** Boligadministratorerne A/S  
Nyropsgade 13, 1  
1602 København V

**Revision:** DataRevision  
Pile Allé 29  
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 27/5 2014

**Dirigent:**



## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bregnerødvej 156-164 B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

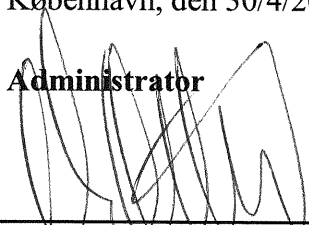
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

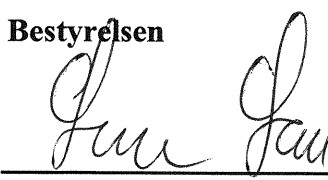
København, den 30/4/2014

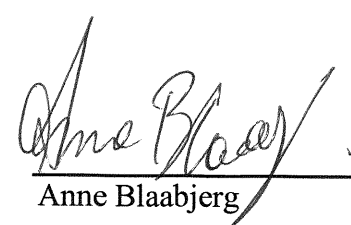
**Administrator**

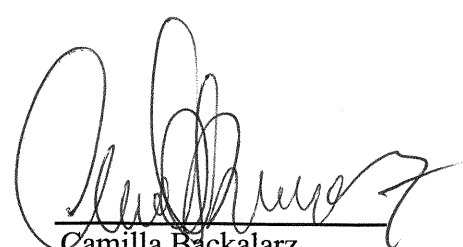
  
Boligadministratorerne A/S  
Ole Ostenfeld

Allerød, den 30/4/2014

**Bestyrelsen**

  
Lene Lau  
Formand

  
Anne Blaabjerg

  
Camilla Backalarz

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET****Til medlemmerne i A/B Bregnerødvej 156-164 B**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bregnerødvej 156-164 B for regnskabsåret 1. januar 2013 – 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 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 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 2013 – 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 30/4/2014

DataRevision  
Registrerede revisorer

Per Larsen  
Registreret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bregnerødvej 156-164 B er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" der blev offentliggjort af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2010.

Disse anbefalinger er indarbejdet i årsrapporten og har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Dog vil låneomkostninger og kurstab ved belåning af ejendommen blive afskrevet på etableringstidspunktet og der anvendes således ikke principperne om amortiseret kostpris, hvor låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid. Denne ændring har ingen betydning ved opgørelsen af andelskronen.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

**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, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

**Forslag til resultatdisponering**

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

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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.

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:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****Tilgodehavender**

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

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

**Hensættelser til udskudt skat**

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****BALANCEN****Nøgletal**

De i note 18 anførte nøgletal 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.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Lovpligtige nøgleoplysninger, jf. bekendtgørelse 1539 af 16/12/2013**

Ifølge bekendtgørelsen af 16/12/2013 skal udvalgte punkter i bilag 1 til bekendtgørelsen optages som noter til andelsboligforeningens årsregnskab, hvorfor nøgleoplysningerne er baseret på, at det foreliggende årsregnskab godkendes på den kommende ordinære generalforsamling.

Der er endnu ikke offentliggjort en vejledning til bekendtgørelsens bilag 1, hvorfor nøgleoplysningerne er definerede på baggrund af forarbejderne af den 7/11/2013, herunder at der tages udgangspunkt i BBR arealer, som følger:

Punkt E1, Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen - dette er udelukkende andelshaverens hæftelse overfor andelsboligforeningen, der er beskrevet.

Punkt K2, Gæld ÷ omsætningsaktiver - posten omfatter de samlede gældsforpligtelser, som anført under passiver, dog er prioritetsgælden opgjort til restgælden og således ikke til kursværdien på balancetidspunktet. Herfra er fratrasket omsætningsaktiver, som anført under aktiver. Posten omfatter således ikke eventuelle anlægsaktiver, igangværende byggesager eller hensatte forpligtelser.

Punkt P, Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) - Gældsforpligtelserne er opgjort, som anført under punkt K2. Posten omfatter således ikke eventuelle aktiver, der naturligt er tilknyttet til gældsforpligtelserne.

Punkt R, Årets afdrag pr andels-m<sup>2</sup> (sidste 3 år) - posten omfatter både ordinære og ekstraordinære afdrag på prioritetsgæld, samt på bankgæld, hvis der er en egentlig aftale om afvikling. Afdragene reduceres for eventuel amortisering og indeksregulering. Afdragene omfatter ikke afvikling eller nedskrivning af en eventuel kassekredit.

### RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2013 - 31. DECEMBER 2013

|                                                        |      | Realiseret<br>2013 | Budget<br>2013           | Budget<br>2014           |
|--------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                        | Note | i kr.              | (ej revideret)<br>i tkr. | (ej revideret)<br>i tkr. |
| <b>Indtægter</b>                                       |      |                    |                          |                          |
| Boligafgift.....                                       |      | 537.575            | 538                      | 538                      |
| Lejeindtægter.....                                     | 1    | 130.894            | 130                      | 131                      |
| Vaskeriindtægter.....                                  |      | 7.712              | 4                        | 4                        |
| <b>Indtægter i alt.....</b>                            |      | <b>676.181</b>     | <b>672</b>               | <b>673</b>               |
| <b>Omkostninger</b>                                    |      |                    |                          |                          |
| Ejendomsskat og forsikringer.....                      | 2    | 77.040             | 77                       | 81                       |
| Forbrugsafgifter.....                                  | 3    | 30.528             | 44                       | 41                       |
| Renholdelse.....                                       | 4    | 2.030              | 5                        | 5                        |
| Vedligeholdelse, løbende.....                          | 5    | 8.143              | 60                       | 60                       |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....       |      | 0                  | 0                        | 0                        |
| Foreningsomkostninger.....                             | 6    | 88.279             | 76                       | 83                       |
| Øvrige foreningsomkostninger.....                      | 7    | 37.559             | 20                       | 47                       |
| <b>Omkostninger i alt.....</b>                         |      | <b>243.579</b>     | <b>282</b>               | <b>317</b>               |
| <b>Resultat før finansielle poster.....</b>            |      | <b>432.602</b>     | <b>390</b>               | <b>356</b>               |
| Finansielle indtægter.....                             |      | 0                  | 0                        | 0                        |
| Finansielle omkostninger.....                          | 8    | 353.122            | 363                      | 343                      |
| <b>Finansielle poster, netto.....</b>                  |      | <b>353.122</b>     | <b>363</b>               | <b>343</b>               |
| <b>Resultat før skat.....</b>                          |      | <b>79.480</b>      | <b>26</b>                | <b>13</b>                |
| Skat af årets resultat.....                            |      | 0                  | 0                        | 0                        |
| <b>Årets resultat.....</b>                             |      | <b>79.480</b>      | <b>26</b>                | <b>13</b>                |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                |      |                    |                          |                          |
| Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."... |      | 0                  | 0                        | 0                        |
| <b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>          |      |                    |                          |                          |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld/anlægs lån.....       |      | 0                  | 0                        | 28                       |
| Overført restandel af årets resultat.....              |      | 79.480             | 26                       | -15                      |
| <b>Disponeret i alt.....</b>                           |      | <b>79.480</b>      | <b>26</b>                | <b>13</b>                |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

| Aktiver                                                                                                  | Note | 2013<br>i kr.     | 2012<br>i tkr. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|----------------|
| Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød.....<br>Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 28.1.2014. | 9    | 14.000.000        | 13.900         |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2012 udgør kr. 5.600.000                                            |      |                   |                |
| <b>Anlægsaktiver</b> .....                                                                               |      | <b>14.000.000</b> | <b>13.900</b>  |
| <br>Tilgodehavende boligafgift.....                                                                      |      | 16.261            | 24             |
| Vandregnskab, igangværende.....                                                                          | 14   | 35.946            | 46             |
| Øvrige tilgodehavender.....                                                                              |      | 1.990             | 0              |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                                                                             |      | <b>54.197</b>     | <b>70</b>      |
| <br>Likvide beholdninger.....                                                                            |      | 0                 | 0              |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b> .....                                                                       |      | <b>54.197</b>     | <b>70</b>      |
| <br><b>Aktiver</b> .....                                                                                 |      | <b>14.054.197</b> | <b>13.970</b>  |

### BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

| Passiver                                                        | Note      | 2013<br>i kr.     | 2012<br>i tkr. |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|----------------|
| Andelsindskud.....                                              |           | 413.500           | 414            |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....             |           | 5.417.951         | 5.318          |
| Overført resultat m.v.....                                      |           | -1.315.032        | -1.053         |
|                                                                 | <b>10</b> | <b>4.516.419</b>  | <b>4.679</b>   |
| <b>Andre reserver</b>                                           |           |                   |                |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom..... |           | 1.134.908         | 793            |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....               |           | 0                 | 0              |
| <b>Andre reserver.....</b>                                      | <b>11</b> | <b>1.134.908</b>  | <b>793</b>     |
| <b>Egenkapital.....</b>                                         |           | <b>5.651.327</b>  | <b>5.472</b>   |
| <br>Prioritetsgæld.....                                         | <b>12</b> | <b>7.350.000</b>  | <b>7.350</b>   |
| Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 1.100.000.....            |           | 935.682           | 1.044          |
| Varmeregnskab, igangværende.....                                | <b>13</b> | 9.069             | 2              |
| Øvrig gæld.....                                                 | <b>15</b> | 23.813            | 22             |
| Deposita, nyere andelshavere og lejere.....                     |           | 84.306            | 81             |
| <b>Gældsforpligtelser.....</b>                                  | <b>16</b> | <b>8.402.870</b>  | <b>8.498</b>   |
| <br><b>Passiver.....</b>                                        |           | <b>14.054.197</b> | <b>13.970</b>  |
| <br><b>Eventualforpligtelser</b>                                | <b>17</b> |                   |                |
| <br><b>Nøgletal</b>                                             | <b>18</b> |                   |                |
| <br><b>Beregning af andelsværdi</b>                             | <b>19</b> |                   |                |

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013

|                                         | Note         | Realiseret<br>2013<br>i kr. | Budget<br>2013<br>(ej revideret)<br>i tkr. | Budget<br>2014<br>(ej revideret)<br>i tkr. |
|-----------------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Lejeindtægter</b>                    | <b>1</b>     |                             |                                            |                                            |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål.....    |              | 31.676                      | 31                                         | 32                                         |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål.....     |              | 61.178                      | 61                                         | 61                                         |
| Lejeindtægter, parkering.....           |              | 38.040                      | 38                                         | 38                                         |
|                                         |              | <b>130.894</b>              | <b>130</b>                                 | <b>131</b>                                 |
| <br><b>Ejendomsskat og forsikringer</b> | <br><b>2</b> |                             |                                            |                                            |
| Ejendomsskatter.....                    |              | 55.953                      | 56                                         | 59                                         |
| Forsikringer.....                       |              | 21.087                      | 21                                         | 22                                         |
|                                         |              | <b>77.040</b>               | <b>77</b>                                  | <b>81</b>                                  |
| <br><b>Forbrugsafgifter</b>             | <br><b>3</b> |                             |                                            |                                            |
| Renovation.....                         |              | 22.204                      | 22                                         | 21                                         |
| Elforbrug fællesarealer.....            |              | 8.324                       | 22                                         | 20                                         |
|                                         |              | <b>30.528</b>               | <b>44</b>                                  | <b>41</b>                                  |
| <br><b>Renholdelse</b>                  | <br><b>4</b> |                             |                                            |                                            |
| Snerydning og saltning.....             |              | 2.030                       | 5                                          | 5                                          |
|                                         |              | <b>2.030</b>                | <b>5</b>                                   | <b>5</b>                                   |
| <br><b>Vedligeholdelse, løbende</b>     | <br><b>5</b> |                             |                                            |                                            |
| VVS og blikkenslager.....               |              | 3.550                       |                                            |                                            |
| Vaskeriudgifter inkl vandforbrug.....   |              | 4.593                       |                                            |                                            |
| Budgetpost.....                         |              |                             | 60                                         | 60                                         |
|                                         |              | <b>8.143</b>                | <b>60</b>                                  | <b>60</b>                                  |

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013

|                                                      | Note         | Realiseret<br>2013<br>i kr. | Budget<br>2013<br>(ej revideret)<br>i tkr. | Budget<br>2014<br>(ej revideret)<br>i tkr. |
|------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Foreningsomkostninger</b>                         | <b>6</b>     |                             |                                            |                                            |
| Administrationshonorar.....                          |              | 41.099                      | 41                                         | 43                                         |
| Administration ved bankskifte mv.....                |              | 10.000                      | 0                                          | 0                                          |
| Administrator udarbejdelse af nøgletal.....          |              | 0                           | 0                                          | 5                                          |
| Revision og regnskabsmæssig assistance.....          |              | 12.000                      | 12                                         | 12                                         |
| Revisor, ved lovpligtige nøgleoplysninger.....       |              | 3.750                       | 0                                          | 0                                          |
| Varmeregnskabshonorar.....                           |              | 17.683                      | 18                                         | 18                                         |
| Porto og PBS gebyrer m.v.....                        |              | 3.747                       | 5                                          | 5                                          |
|                                                      |              | <b>88.279</b>               | <b>76</b>                                  | <b>83</b>                                  |
| <br><b>Øvrige foreningsomkostninger</b>              | <br><b>7</b> |                             |                                            |                                            |
| Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....          |              | 11.100                      | 11                                         | 11                                         |
| Valuarvurdering.....                                 |              | 7.869                       | 7                                          | 8                                          |
| Tomgangsleje på erhverv - uudlejet fra 1/9/13.....   |              | 15.302                      | 0                                          | 23                                         |
| Tomgangsleje på parkering - uudlejet fra 1/7/13..... |              | 1.500                       | 0                                          | 3                                          |
| Hjemmeside.....                                      |              | 1.788                       | 2                                          | 2                                          |
|                                                      |              | <b>37.559</b>               | <b>20</b>                                  | <b>47</b>                                  |
| <br><b>Finansielle omkostninger</b>                  | <br><b>8</b> |                             |                                            |                                            |
| Prioritetsrenter og bidrag.....                      |              | 283.240                     | 283                                        | 282                                        |
| Renteudgifter anlægslån i bank.....                  |              | 0                           | 0                                          | 41                                         |
| Renteudgifter kassekredit i bank.....                |              | 69.882                      | 80                                         | 20                                         |
|                                                      |              | <b>353.122</b>              | <b>363</b>                                 | <b>343</b>                                 |

## NOTER TIL BALANCEN

|                                                        | Note     | 2013<br>i kr.     | 2012<br>i tkr. |
|--------------------------------------------------------|----------|-------------------|----------------|
| <b>Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød</b> | <b>9</b> |                   |                |
| Kostpris pr. 1.1.2013.....                             |          | 8.582.049         | 8.582          |
| Tilgang.....                                           |          | 0                 | 0              |
| Afgang.....                                            |          | 0                 | 0              |
| Kostpris pr. 31.12.2013.....                           |          | 8.582.049         | 8.582          |
| Opskrivninger pr. 1.1.2013.....                        |          | 5.317.951         | 4.918          |
| Årets opskrivning.....                                 |          | 100.000           | 400            |
| Tilbageført opskrivning.....                           |          | 0                 | 0              |
| <b>Opskrivninger pr. 31.12.2013.....</b>               |          | <b>5.417.951</b>  | <b>5.318</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2013.....</b>       |          | <b>14.000.000</b> | <b>13.900</b>  |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2013 i henhold til vurdering af 28.1.2014 af Valuaren v/ Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2012 udgør kr 5.600.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,75 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,75 pct til 6,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 1,1 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m<sup>2</sup> med kr. 1.330 til kr. 3.670.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

**NOTER TIL BALANCEN**

|                                                  | Note      |                    |                                          |                      |
|--------------------------------------------------|-----------|--------------------|------------------------------------------|----------------------|
| <b>Egenkapital</b>                               | <b>10</b> |                    |                                          |                      |
|                                                  |           | Andels-<br>indskud | Reserve for<br>opskrivning<br>af ejendom | Overført<br>resultat |
| Saldo pr. 1.1.2013.....                          |           | 413.500            | 5.317.951                                | -1.052.651           |
| Årets opskrivning af ejendom.....                |           |                    | 100.000                                  |                      |
| Overført til andre reserver.....                 |           |                    |                                          | -341.861             |
| <b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>      |           |                    |                                          |                      |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld/anlægs lån..... |           |                    |                                          | 0                    |
| Overført restandel af årets resultat.....        |           |                    |                                          | 79.480               |
| <b>Saldo pr. 31.12.2013.....</b>                 |           | <b>413.500</b>     | <b>5.417.951</b>                         | <b>-1.315.032</b>    |

|                                                                    |           |  |                                                     |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|--|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Andre reserver</b>                                              | <b>11</b> |  |                                                     |                                                   |
|                                                                    |           |  | Reserve for<br>at imødegå<br>værdiforring<br>gelser | Reserve til<br>vedligehold-<br>else af<br>ejendom |
| Saldo pr. 1.1.2013.....                                            |           |  | 793.047                                             | 0                                                 |
| Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen.... |           |  |                                                     | 0                                                 |
| Overført fra "overført resultat".....                              |           |  | 341.861                                             | 0                                                 |
| <b>Saldo pr. 31.12.2013.....</b>                                   |           |  | <b>1.134.908</b>                                    | <b>0</b>                                          |

| Prioritetsgæld:      | 12                   |        |         |                        |                         |
|----------------------|----------------------|--------|---------|------------------------|-------------------------|
|                      | Restgæld<br>1.1.2013 | Afdrag | Renter  | Restgæld<br>31.12.2013 | Kursværdi<br>31.12.2013 |
| 1. Nykredit 3,5% F10 | 6.500.000            | 0      | 264.696 | 6.500.000              | 6.881.300               |
| 2. Nykredit 1,6% F2  | 850.000              |        | 18.544  | 850.000                | 850.119                 |
|                      | 7.350.000            | 0      | 283.240 | 7.350.000              | 7.731.419               |

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

**1. Nykredit 3,5% F10**

Der betales en fast årlig rente på 3,5222% frem til 1/1/2016, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2016.

**2. Nykredit 1,6% F2**

Der betales en fast årlig rente på 1,5805% frem til 1/4/2014, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2040.

### NOTER TIL BALANCEN

|                                                           | Note      | 2013<br>i kr.  | 2012<br>i tkr. |
|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| <b>Varmeregnskab</b>                                      | <b>13</b> |                |                |
| Indbetalt a conto.....                                    |           | 56.000         | 56             |
| Afholdte omkostninger til fjernvarme.....                 |           | 46.931         | 54             |
|                                                           |           | <b>9.069</b>   | <b>2</b>       |
| <b>Vandregnskab</b>                                       | <b>14</b> |                |                |
| Indbetalt a conto.....                                    |           | 24.430         | 25             |
| Afholdte omkostninger til vand.....                       |           | 60.376         | 71             |
|                                                           |           | <b>-35.946</b> | <b>-46</b>     |
| <b>Øvrig gæld</b>                                         | <b>15</b> |                |                |
| Ejval ApS, valuar.....                                    |           | 0              | 7              |
| Valuaren v/ Peter Ryaa.....                               |           | 8.063          | 0              |
| DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance..... |           | 15.750         | 12             |
| Udlagt bestyrelse.....                                    |           | 0              | 3              |
|                                                           |           | <b>23.813</b>  | <b>22</b>      |

**NOTER TIL BALANCEN****Note****Gældsforpligtelser****16**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 7.350.000 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

**Eventualforpligtelser****17**

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.500.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekreditten i Danske Bank eller gælden i kreditforeningen.

På den ekstraordinære generalforsamling den 11/12/2013 blev det besluttet at omlægge kassekreditten i Danske Bank til et 20 årigt anlægslån i Nykredit Bank, der forrentes med 4,5% pr år og en årlig ydelse på kr 91.470

Andelshaverne vil hæfte pro rata for anlægslånet i Nykredit Bank ved etableringen i år 2014.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervslejemål ikke vil ophøre med skattepligten. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

**NOTER TIL BALANCEN****Note****Nøgletal****18**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bregnerødvej 156-164 B anvendes m<sup>2</sup> som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer ikke til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver, da boligafgiften ikke er ens for alle pr m<sup>2</sup>. Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

| <b>Boligtype</b>     | <b>Antal</b> | <b>Areal m<sup>2</sup></b> |
|----------------------|--------------|----------------------------|
| Andelsboliger.....   | 10           | 827,00                     |
| Boliglejemål.....    | 1            | 55,00                      |
| Erhvervslejemål..... | 2            | 135,00                     |
|                      | <b>13</b>    | <b>1.017,00</b>            |

**Beregnete nøgletal for foreningen:**

|                                                      | <b>Kr. pr. m<sup>2</sup><br/>andel</b> | <b>Kr. pr. m<sup>2</sup><br/>total</b> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering.....                     | 6.771                                  | 5.506                                  |
| Valuarvurdering.....                                 | 16.929                                 | 13.766                                 |
| Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....  | 10.377                                 | 8.439                                  |
| Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver..... | 10.095                                 |                                        |
| Foreslået andelsværdi.....                           | 5.000                                  |                                        |
| Reserver uden for andelsværdi.....                   | 1.372                                  |                                        |

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

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....         | 650 |
| Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....    | 576 |
| Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> ..... | 453 |

**Omkostninger m.v. i pct****I pct.**

|                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger.....                   | 1          |
| Øvrige omkostninger.....                            | 39         |
| Finansielle poster, netto.....                      | 59         |
| Afdrag.....                                         | 0          |
|                                                     | <b>100</b> |
| Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter..... | <b>80</b>  |

## NOTER TIL BALANCEN

|                                                                                                                                                | Note       | 2013<br>i kr.    | 2012<br>i tkr. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|----------------|
| <b>Beregning af andelsværdi</b>                                                                                                                | <b>19</b>  |                  |                |
| Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20: |            |                  |                |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver                                                                                |            | 4.516.419        |                |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:                                                                                          |            |                  |                |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                                                                                          | 7.350.000  |                  |                |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                                                                                      | -7.731.419 | -381.419         |                |
|                                                                                                                                                |            | <b>4.135.000</b> |                |

### Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2013

|                           |           |                 |
|---------------------------|-----------|-----------------|
|                           | 4.135.000 |                 |
| <b>Andelsværdi pr. m²</b> | 827       | <b>5.000,00</b> |

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7.5.2013) 5.000,00

### Fordeling af andelsværdien på adresser:

| Løbenr | Adresse                    | Antal m²   | Opr.<br>indskud | Værdi pr.<br>andel |
|--------|----------------------------|------------|-----------------|--------------------|
| 1      | Bregnerødvej 156, st.      | 148        | 74.000          | 740.000            |
| 2      | Bregnerødvej 156, 1.       | 137        | 68.500          | 685.000            |
| 3      | Bregnerødvej 158           | 38         | 19.000          | 190.000            |
| 4      | Bregnerødvej 160           | 93         | 46.500          | 465.000            |
| 6      | Bregnerødvej 162 A         | 50         | 25.000          | 250.000            |
| 7      | Bregnerødvej 162 B         | 76         | 38.000          | 380.000            |
| 8      | Bregnerødvej 162 C         | 78         | 39.000          | 390.000            |
| 10     | Bregnerødvej 164 A, 1. tv. | 77         | 38.500          | 385.000            |
| 11     | Bregnerødvej 164 A, 1. th. | 24         | 12.000          | 120.000            |
| 12     | Bregnerødvej 164 B         | 106        | 53.000          | 530.000            |
|        |                            | <b>827</b> | <b>413.500</b>  | <b>4.135.000</b>   |

|                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------|------------|
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr | 31.12.2013 |
| Seneste regnskabsperiode                                        | 2013       |

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

|    |                                          | Antal     | BBR Areal, m <sup>2</sup> |
|----|------------------------------------------|-----------|---------------------------|
| B1 | Andelsboliger.....                       | 10        | 817                       |
| B2 | Erhvervsandele.....                      |           |                           |
| B3 | Boliglejemål.....                        | 2         | 95                        |
| B4 | Erhvervslejemål.....                     |           |                           |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v..... |           |                           |
| B6 | <b>I alt</b>                             | <b>12</b> | <b>912</b>                |

|    | Sæt kryds                                                                                              | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?                                       |                        | X                              |                         |       |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?                                       |                        |                                |                         | X     |
| C3 | Boligafgiften er af historiske årsager ikke ens pr m <sup>2</sup> og der er ingen aftale om ensretning |                        |                                |                         |       |

|    |                               |      |
|----|-------------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår..... | 2005 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår..... | 1924 |

|    |                                                                                                   | Ja | Nej |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?                      | X  |     |
| E2 | Andelshaverne hæfter personligt pro rata for anlægslånet i Nykredit Bank, der etableres i år 2014 |    |     |

|    | Sæt kryds                                                | Anskaffelse prisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|----|----------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien |                    | X               |                     |

|    |                                                      | Gns kr pr m <sup>2</sup> |        |
|----|------------------------------------------------------|--------------------------|--------|
|    |                                                      | Kr                       |        |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 14.000.000               | 15.351 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver.....             | 1.134.908                | 1.244  |
|    |                                                      | %                        |        |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi.....             | 8%                       |        |

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

|    |                                                                                                               | Ja | Nej      |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|
| G1 | Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?               |    | <b>X</b> |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. |    | <b>X</b> |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?                               |    | <b>X</b> |

### 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

| H  | Opkrævet for december 2013 | Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> pr år |
|----|----------------------------|----------------------------------------|
| H1 | Boligaftag.....            | 658                                    |
| H2 | Erhvervslejeindtægter..... | 75                                     |
| H3 | Boliglejeindtægter.....    | 39                                     |

|   | <i>Forrige år</i>                                                           | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i> |    |
|---|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----|
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | -124             | 7           | 97 |

|    |                                 | Gns. kr pr<br>andels-m <sup>2</sup> |
|----|---------------------------------|-------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi.....                | 5.061                               |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver.....   | 10.219                              |
| K3 | <b>Teknisk andelsværdi.....</b> | <b>15.280</b>                       |

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

|    |                                                               | Forrige år | Sidste år | I år     |
|----|---------------------------------------------------------------|------------|-----------|----------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende ( gns. kr pr m² ).....               | 41         | 74        | 9        |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering ( gns. kr pr m² ) | 238        | 0         | 0        |
| M3 | <b>Vedligeholdelse, i alt ( gns. kr pr m² ).....</b>          | <b>279</b> | <b>74</b> | <b>9</b> |

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

|   |                                                                                  | %   |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 40% |

|   |                                                          |                   |                  |             |
|---|----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------|
|   |                                                          | <i>Forrige år</i> | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i> |
| R | Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)..... | 0                 | 0                | 0           |