

Andelsboligforeningen Slangerupgård

Årsrapport for 2013

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2014

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	8
Balance pr. 31. december 2013	9
Andelskroneberegning	11
Noter	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2014	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Slangerupgård
CVR-nr. 14 03 43 90

Adresse

Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8
2200 København N

Bestyrelse

Thomas Felding (Formand)
Brian Nørgaard
Thomas Plum
Peter Hansen

Administrator

Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S
Frederikssundsvej 26 B
2400 København NV
Tlf. nr. 35 83 86 22

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf. nr. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for andelsboligforeningen Slangerupgård.

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

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

København, den 24. marts 2014

Bestyrelse

Thomas Felding
(Formand)

Brian Nørgaard

Thomas Plum

Peter Hansen

Administrator

Frede Tellefsen Ejendomsadministration

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Slangerupgård

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Slangerupgård** 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.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

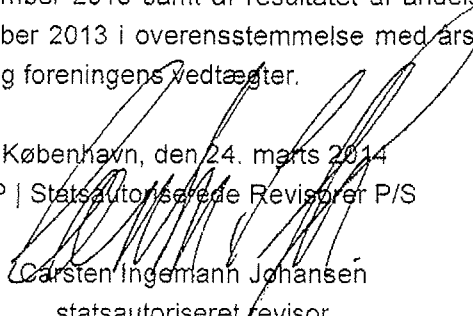
Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af 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.

København, den 24. marts 2014
AP | Statsautoriserede Revisorer P/S


Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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 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, § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen på statusdagen.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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 ejendommen.

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

Driftsmidler	10 år	eller	10 %
Installationer	5 år	eller	20 %

Passiver:

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 15 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligatiionslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

Det er i foreningen besluttet, 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 skattemæssige underskud til fremførsel.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal

De i noterne anførte nøgletal er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m²:

$$\frac{\text{Gældsforpligtelser fratrukket finansielle anlægsaktiver og omsætningsaktiver}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Anvendt regnskabspraksis

Foreslået andelsværdi pr. m²:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Note	Indtægter	ikke revideret		
		2013	budget 2013	2012
2	Boligafgifter	1.976.058	1.995.100	1.975.558
3	Lejeindtægter	618.095	598.470	599.313
4	Andre indtægter	6.991	3.000	23.341
		<u>2.601.144</u>	<u>2.596.570</u>	<u>2.598.212</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	184.372	175.000	172.309
	Elforbrug	22.866	30.000	30.923
	Vandforbrug, 4.488 m ³ (4.594 m ³)	183.422	212.000	180.585
	Renovation	128.785	117.500	114.748
5	Forsikringer og abonnementer	116.243	119.500	91.942
6	Anden renholdelse	18.518	49.500	40.269
7	Viceværtomkostninger	137.540	141.500	140.210
8	Administration	216.777	228.000	222.901
9	Vedligeholdelse	730.717	400.000	202.231
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	3.483	3.400	3.402
10	Afskrivninger	33.046	33.046	33.046
		<u>1.775.769</u>	<u>1.509.446</u>	<u>1.232.566</u>
	Resultat før finansielle poster	825.375	1.087.124	1.365.646
11	Finansielle indtægter	48.629	55.000	52.025
12	Finansielle omkostninger	-554.287	-557.000	-569.020
	Resultat før skat	319.717	585.124	848.651
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>319.717</u>	<u>585.124</u>	<u>848.651</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Reserveret til vedligeh. af ejendommen"	573.000	0	615.000
	Betalte prioritetsafdrag	322.805	290.000	309.297
	Overført restandel af årets resultat	-576.088	295.124	-75.646
		<u>319.717</u>	<u>585.124</u>	<u>848.651</u>

Balance pr. 31. december 2013

Note	Aktiver	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529		
14	dagsværdi pr. 31. december 2013	74.300.000	74.100.000
15	Driftsmidler	<u>12.300</u>	<u>16.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>74.312.300</u>	<u>74.116.400</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Restancer	25.003	0
16	Tilgodehavender	8.691	10.000
	Forudbetalte omkostninger	<u>26.011</u>	<u>32.925</u>
		<u>59.705</u>	<u>42.925</u>
17	Likvide midler	<u>3.784.001</u>	<u>3.686.100</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.843.706</u>	<u>3.729.025</u>
	Aktiver i alt	<u>78.156.006</u>	<u>77.845.425</u>

Balance pr. 31. december 2013

Note	Passiver	2013	2012
	Egenkapital		
18	Andelsindskud	<u>1.278.000</u>	<u>1.278.000</u>
	Reserver		
19	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	59.121.735	58.892.789
20	Reserver	<u>1.871.035</u>	<u>2.124.318</u>
		<u>60.992.770</u>	<u>61.017.107</u>
	Andre reserver		
21	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>3.714.565</u>	<u>3.141.565</u>
	Egenkapital i alt	<u>65.985.335</u>	<u>65.436.672</u>
	Gældsforpligtelse		
	Langfristede gældsforpligtelser		
22	Prioritetsgæld	<u>11.622.211</u>	<u>11.945.016</u>
		<u>11.622.211</u>	<u>11.945.016</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning ved salg samt forudbetalt leje	0	5.384
23	Varmeregnskab	45.418	34.490
	Vandregnskab	9.819	17.052
	Forudbetalt husleje og deposita	309.419	321.945
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	11.363	7.880
24	Skyldige omkostninger	<u>172.441</u>	<u>76.986</u>
		<u>548.460</u>	<u>463.737</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.170.671</u>	<u>12.408.753</u>
	Passiver i alt	<u>78.156.006</u>	<u>77.845.425</u>
1	Andelskroneberegning		
25	Sikkerhedsstillelser		
26	Eventualforpligtelse		
27	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2013

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	15.178.265
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2013	74.300.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	74.000.000
	Reserver jf. regnskabet	60.992.770

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	74.300.000	
Bogført værdi	<u>74.300.000</u>	0
<i>Regulering prioritetsgæld</i>		
Prioritetsgæld ifølge årsrapport	11.622.211	
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>11.944.785</u>	<u>-322.574</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 60.670.196

Andelshavere antal m² 4.260

Merværdi pr. m² 14.242

Med tillæg af oprindeligt indskud 300

Andelskrone pr. 31. december 2013 14.542

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 14.542

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2013	kr.	14.542
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	14.542
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	15.156
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	15.909
Værdi pr. 28. februar 2010	kr.	15.679
Værdi pr. 28. februar 2009	kr.	16.799

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2013	2013	2012
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	1.899.958	1.995.100	1.899.958
	Internet	76.100	0	75.600
		<u>1.976.058</u>	<u>1.995.100</u>	<u>1.975.558</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	34.222		34.142
	Lejeindtægter, erhverv	553.744		533.973
	Lejeindtægter, garage	552		2.207
	Lejeindtægter, kælder/loft	29.613		35.337
	Tab på leje/varme	-36		-6.346
		<u>618.095</u>	<u>598.470</u>	<u>599.313</u>
4.	Andre indtægter			
	Indtægt ved overdragelse	5.500		3.500
	Lønsumsafgift retur tidligere år	0		16.020
	Momsfradrag	1.491		3.821
		<u>6.991</u>	<u>3.000</u>	<u>23.341</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	113.232		88.137
	Falck-forsikring	3.011		3.596
	Hjemmeside	0		209
		<u>116.243</u>	<u>119.500</u>	<u>91.942</u>
6.	Anden renholdelse			
	Trappevask og vinduespolering incl. snedrydning	5.148		5.151
	Grafittiordning	8.370		28.320
	Rengøringsmaterialer mm	5.000		6.798
		<u>18.518</u>	<u>49.500</u>	<u>40.269</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2013	2013	2012
7. Viceværtomkostninger			
Lønninger og feriepenge	133.181		134.388
Regulering feriepengeforpligtelse	1.224		0
Sociale omkostninger	2.641		2.410
Personaleomkostninger	494		498
Arbejdsskadeborsikring	0		2.914
	<u>137.540</u>	<u>141.500</u>	<u>140.210</u>
8. Administration			
Mødeudgifter	1.485		1.713
Kontorhold, porto og gebyrer	9.112		5.274
Telefongodtgørelse	14.950		14.000
Abonnementer	6.020		0
Rådgivning momsregistrering	0		12.500
Revision og regnskab	33.750		33.750
Revision og regnskab rest tidligere år	2.450		-5.267
Udarbejdelse af nøgleoplysninger	2.500		0
Administrationshonorar	110.038		107.230
Administrationshonorar lønadministration	1.470		1.471
Honorar handelsvurdering	10.000		28.088
Varmeregnskab	25.002		24.142
	<u>216.777</u>	<u>228.000</u>	<u>222.901</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2013	2013	2012
9.	Vedligeholdelse			
	Murer	100.508		11.570
	Maler	3.422		25.018
	Elektriker	65.431		15.699
	Kloakarbejde	231.219		0
	Blikkenslager	57.438		57.929
	VVS-varmeinstallation	20.903		26.861
	Låsesmed	2.458		1.760
	Gårdsammenlægning	224.977		0
	Snedker og tømrer	5.148		13.474
	Tag	0		24.980
	Teknisk rådgivning	14.818		23.140
	Diverse	4.395		1.800
		<u>730.717</u>	<u>400.000</u>	<u>202.231</u>
10.	Afskrivninger			
	Driftsmidler	4.100	0	4.100
	Installationer	28.946	0	28.946
		<u>33.046</u>	<u>33.046</u>	<u>33.046</u>
11.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter	48.629	55.000	52.025
		<u>48.629</u>	<u>55.000</u>	<u>52.025</u>
12.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	554.287	557.000	569.020
		<u>554.287</u>	<u>557.000</u>	<u>569.020</u>
13.	Skat af årets resultat			
	Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.			

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529:				Ejendom
	Købspris	Installationer	Forbedringer	i alt
Kostpris primo	15.149.317	144.732	1.078.684	16.372.733
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	15.149.317	144.732	1.078.684	16.372.733
Afskrivninger primo	0	86.838	1.078.684	1.165.522
Årets afskrivninger	0	28.946	0	28.946
Afskrivninger ultimo	0	115.784	1.078.684	1.194.468
Opskrivninger primo	0	0	0	58.892.789
Årets opskrivninger	0	0	0	228.946
Tilbageført opskrivninger	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	59.121.735
Regnskabsmæssig værdi	15.149.317	28.948	0	74.300.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013 i henhold til vurdering af 31. december 2013 af ejendomsmægler og valuar Immobilie ejendomsvurdering A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 74.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,50%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Det må antages, at vurderingen er følsom over for renteudsving.

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

Noter til årsrapporten

	Anskaffel- sessum	Akk. af- skrivning	Årets af- skrivning	Saldo ultimo
15. Driftsmidler				
Fejemaskine (2007)	41.000	24.600	4.100	12.300
	<u>41.000</u>	<u>24.600</u>	<u>4.100</u>	<u>12.300</u>
16. Tilgodehavender			2013	2012
Afdragsordning			750	0
Udlæg vurderinger			0	10.000
Forsikringsager			7.941	0
			<u>8.691</u>	<u>10.000</u>
17. Likvide midler				
Kasse			2.763	3.669
Danske Bank, driftskonto			1.615.526	1.536.938
Danske Bank, toprente			696.670	676.378
Basisbank, aftaleindlån			698.000	698.000
Nykredit, aftaleindlån			750.000	750.000
Nykredit, erhvervskonto			21.042	21.115
			<u>3.784.001</u>	<u>3.686.100</u>
18. Andelsindskud	Antal m2	Pris	2013	2012
Fuldt indskud:				
Saldo primo	4.260	300	1.278.000	1.278.000
Solgt i årets løb	0	300	0	0
	<u>4.260</u>		<u>1.278.000</u>	<u>1.278.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
19. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	58.892.789	61.763.843
Årets regulering	<u>228.946</u>	<u>-2.871.054</u>
	<u>59.121.735</u>	<u>58.892.789</u>
20. Reserver		
Tidligere års resultat	2.124.318	1.890.677
Kursregulering tilbageført	0	0
Betalte prioritetsafdrag	322.805	309.297
Overført restandel af årets resultat	<u>-576.088</u>	<u>-75.656</u>
	<u>1.871.035</u>	<u>2.124.318</u>
21. Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Hensat til vedligeholdelse primo:		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse af vinduer	400.000	200.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af trapper	400.000	350.000
Hensat til vedligeholdelse af tag	1.470.000	1.220.000
Hensat til udvendig vedligeholdelse	<u>871.565</u>	<u>756.565</u>
	3.141.565	2.526.565
Hensat	573.000	615.000
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.714.565</u>	<u>3.141.565</u>
Som er hensat til følgende:		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse af vinduer	600.000	400.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af trapper	450.000	400.000
Hensat til vedligeholdelse af tag	1.720.000	1.470.000
Hensat til udvendig vedligeholdelse	<u>944.565</u>	<u>871.565</u>
	<u>3.714.565</u>	<u>3.141.565</u>

Noter til årsrapporten

22. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 BRF, 4,2974% kontantlån, 2035	11.622.211	11.944.785	100,0000	11.944.785
	<u>11.622.211</u>	<u>11.944.785</u>		<u>11.944.785</u>
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 BRF, 4,2974% kontantlån, 2035		554.287	322.805	330.800
		<u>554.287</u>	<u>322.805</u>	<u>330.800</u>
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 BRF, 4,2974% kontantlån, 2035		21,50	0	fast rente

23. Varmeregnskab

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Varme indbetalt aconto	157.650	142.400
Køb af varme	-97.277	-91.796
Energimærkning, fordeles over 5 år	-6.601	-13.202
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-8.354	-2.912
	<u>45.418</u>	<u>34.490</u>

24. Skyldige omkostninger

AP i Statsautoriserede Revisorer P/S	33.750	33.750
Udarbejdelse nøgleoplysninger	2.500	0
A-skat m.v	5.161	5.161
Feriepenge	16.415	16.415
Mellemregning administrator	422	408
Moms	5.468	3.752
Valuar	10.000	17.500
Håndværkerregninger	98.725	0
	<u>172.441</u>	<u>76.986</u>

25. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529, kr. 770.000 er digitaliseret og ligger ikke til sikkerhed.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Noter til årsrapporten

26. Eventualforpligtelse

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

27. Reference Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Antal

Areal kvm

(såfremt arealet opgøres på andet grundlag oplyses dette)

B1	Andelsboliger	64	4.260
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	81
B4	Erhvervslejemål	3	472
		<hr/>	<hr/>
		68	4.813
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	1.086
B6	I alt	68	5.899

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					

D1	Stiftelsesår			1990	
D2	Ejendommens opførelsesår			1931	

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2					

(Det undersøges og oplyses om solidarisk eller pro rata hæftelse for realkreditlån eller andre lån)

F1	Anvendt vurderingsprincip	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2013			
----	---------------------------	--	--	--	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.300.000	12.595
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.714.565	630
	(husk både reserver i balance og andelskroneberegning)		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,00%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.		
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.		
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.		

Noter til årsrapporten

27. Reference Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	446	446
H2	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	130	1.173
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	8	422
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	i pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	730.717	28%
	Øvrige omkostninger	1.045.052	40%
	Finansielle poster, netto	505.658	19%
	Afdrag	322.805	12%
	I alt	<u>2.604.232</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>73%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-22</u>	<u>199</u>
			I år
			<u>75</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	17.371	15.375
	Valuarvurdering	17.441	15.437
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.563	3.154
K1	Foreslået andelsværdi	14.542	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.955	
K3	Teknisk andelsværdi	16.497	
	Reserver uden for andelsværdi	872	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	71	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (<i>Særlig vedligeholdelse / forbedring</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	<u>71</u>	<u>47</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		84%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>70</u>	<u>73</u>
			I år
			<u>76</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2014

Driftsbudget

	Budget	Resultat	Budget
	2013	2013	2014
Indtægter			
Boligafgift	1.995.100	1.976.058	1.976.000
Lejeindtægter	598.470	618.095	625.000
Andre indtægter	3.000	6.991	3.000
Indtægter i alt	<u>2.596.570</u>	<u>2.601.144</u>	<u>2.604.000</u>
Udgifter			
Ejendomsskatter	175.000	184.372	190.000
EI-forbrug	30.000	22.866	30.000
Vandforbrug	212.000	183.422	212.000
Renovation	117.500	128.785	130.000
Forsikringer og abonnementer	119.500	116.243	119.500
Anden renholdelse	49.500	18.518	49.500
Viceværtomkostninger	141.500	137.540	141.500
Administration	228.000	216.777	228.000
Vedligeholdelse	400.000	730.717	400.000
Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	3.400	3.483	3.400
Afskrivninger	33.046	33.046	33.046
	<u>1.509.446</u>	<u>1.775.769</u>	<u>1.536.946</u>
Renteudgifter, prioritetslån	557.000	554.287	562.000
Renteindtægter, diverse	-55.000	-48.629	-50.000
Udgifter i alt	<u>2.011.446</u>	<u>2.281.427</u>	<u>2.048.946</u>
Årets resultat	585.124	319.717	555.054
Afskrivninger jf. ovenfor	33.046	33.046	33.046
Driftens bidrag til likviditet	618.170	352.763	588.100
Andre ind- og udbetalinger			
Gårdsammenlægning	0	0	0
Henlagt hensættelse	0	-573.000	0
Afdrag prioritetsgæld	-320.000	-322.805	-330.800
Ændring i arbejdskapitalen	298.170	-543.042	257.300
Arbejdskapital primo	124.000	123.722	-419.000
Arbejdskapital ultimo	<u>422.170</u>	<u>-419.320</u>	<u>-161.700</u>
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		3.843.705	
Kortfristet gæld		-548.460	
		3.295.245	
Disponeret arbejdskapital til fremtidig vedligeholdelse		-3.714.565	
		<u>-419.320</u>	