

ANDELSBOLIGFORENINGEN
ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTHUS
CVR-NR. 63 71 49 17

ÅRSRAPPORT
2013

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar 2013 – 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen AST Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Peter Hallberg (formand) Uffe Duva Steen Vitoft Tune Øst-Jacobsen Berit Madsen Peter Grass
Administration	Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 3. april 2014

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen AST.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens 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 19. februar 2014

Administrator:

Ole Fischer

Bestyrelse:

Peter Hallberg (formand)

Uffe Duvaas

Steen Vitoft

Tune Øst-Jacobsen

Peter Grass

Berit Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen AST

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST 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 for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund 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 revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 regnskabs praksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

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 19. februar 2014

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt 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 2014 er medtaget for at vise forventningerne til det kommende år, og dermed hvorvidt de budgetterede boligafgifter vil være tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med aktiviteterne.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af øvrig gæld.

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 mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen, svarende til den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering. 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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 mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af det sidst udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske. 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)

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 22 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 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 10.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2013 til 31. december 2013

		Budget (ej revideret) 2014	Realiseret regnskab 2013	Realiseret regnskab 2012
Indtægter	Note			
Boligafgift		14.243.000	14.238.907	14.210.774
Lejeindtægter	1	160.000	159.902	159.270
Øvrige indtægter	2	570.000	562.369	520.652
(foreningens salg af andele indgår i egenkapitalen)				
Indtægter i alt		14.973.000	14.961.178	14.890.696
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	3.465.000	3.176.925	2.941.828
Forbrugsafgifter	4	1.400.000	1.389.162	1.554.025
Renholdelse	5	2.100.000	2.056.819	1.893.526
Vedligeholdelse, løbende	6	1.712.000	1.645.102	1.680.140
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	13.974.000	7.046.183	1.286.561
Administrationsomkostninger	8	900.000	865.875	822.011
Øvrige foreningsomkostninger	9	150.000	175.781	176.955
Afskrivning inventar m.v.		216.000	216.000	216.000
Omkostninger i alt		23.917.000	16.571.847	10.571.046
Resultat før finansielle poster		-8.944.000	-1.610.669	4.319.650
Finansielle indtægter	10	5.000	19.794	16.411
Finansielle omkostninger	11	1.140.000	879.455	1.096.278
Finansielle poster, netto		1.135.000	859.661	1.079.867
Resultat før skat		-10.079.000	-2.470.330	3.239.783
Skat af årets resultat		6.000	5.289	4.266
Årets resultat		-10.085.000	-2.475.619	3.235.517
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"	0	10.000.000	0	
Betalte prioritetsafdrag		-1.540.000	3.066.639	2.946.743
Overført restandel af årets resultat		-8.545.000	-15.542.258	288.774
Disponeret i alt		-10.085.000	-2.475.619	3.235.517

Balance pr. 31. december

		31/12 2013	31/12 2012
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2012, 480 mill. kr.):	12	480.000.000	480.000.000
Ejendomskontor		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	12	219.511	315.511
Materielle anlægsaktiver		480.379.511	480.475.511
Restancer, andelshavere		-5.728	2.463
Andre tilgodehavender	13	66.053	151.911
Mellemregning med antenneregnskabet	14	63.794	52.951
Tilgodehavender		168.341	207.325
Likvide beholdninger	15	16.627.592	8.184.150
Omsætningsaktiver		16.795.933	8.391.475
Aktiver		497.175.444	488.866.986

Balance pr. 31. december

		31/12 2013	31/12 2012
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		379.823.058	379.703.058
Overført resultat m.v.		74.913.812	87.389.431
		456.063.546	468.419.165
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		10.000.000	0
Andre reserver		10.000.000	0
Egenkapital	16	466.063.546	468.419.165
Prioritetsgæld	17	27.699.607	18.871.950
Deposita leje samt forudbetalt husleje		17.938	17.938
Uafsluttet varmeregnskab	18	221.491	174.836
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		472.627	0
Forudbetalt leje		10.811	10.811
Skyldige omkostninger	19	2.689.424	1.372.286
Gældsforpligtelser	20	31.111.898	20.447.821
Passiver		497.175.444	488.866.986
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret regnskab 2013	Realiseret regnskab 2012
Note 1. Lejeindtægter		
Boligleje	89.140	89.140
Kælderleje	59.491	59.740
Indgået vedr. altaner	11.271	10.390
	159.902	159.270
Note 2. Øvrige indtægter		
Overtagelsesgebyrer	115.625	69.000
Vaskeriindtægter	364.190	359.813
Andre indtægter	82.154	90.800
Ekstraordinære indtægter	400	1.039
	562.369	520.652
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	2.813.213	2.591.145
Forsikringer	363.712	350.683
	3.176.925	2.941.828
Note 4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	1.089.238	1.216.688
Elforbrug fællesarealer	299.924	337.337
	1.389.162	1.554.025
Note 5. Renholdelse		
Lønninger (viceværtsservice mv.)	1.815.884	1.653.660
Renholdelse	200.593	226.356
Vinduespolering	20.053	0
Øvrig renholdelse	9.620	0
Arbejdstøj	10.669	13.510
	2.056.819	1.893.526

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret regnskab 2013	Realiseret regnskab 2012
Note 6. Vedligeholdelse, løbende		
Murer	134.694	255.146
Tømrer og snedker	157.815	123.823
Elektriker	59.838	245.515
Blikkenslager	146.588	628.857
Aftrækskanaler	147.569	0
Maler	49.234	17.516
Varmeanlæg	43.198	57.300
Låsesmed	66.474	29.074
Kloakarbejde	49.745	0
Anden reparation og vedligeholdelse	17.775	6.941
Gård- og haveanlæg	328.141	28.958
Vejreparationer	69.125	0
Rådgivning - vedligeholdelse	43.063	0
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	171.500	216.168
Køb af fejmaskine og øvrige maskiner	65.348	0
Have og legepladser (herunder beboerudvalg)	25.920	8.955
Øvrig vedligeholdelse	69.075	70.842
	1.645.102	1.680.140
Note 7. Genopretning		
Diverse	0	0
Murer	741.246	0
Tømrer og snedker	289.479	0
Blikkenslager	100.488	0
Nye vandrør	4.795.041	0
Kloakarbejde	912.128	916.748
Maling af vinduer	0	10.983
Altanrenovering	0	48.118
Vejrenovering	0	174.949
Tagprojekt	207.801	126.808
	7.046.183	1.286.561

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret regnskab 2013	Realiseret regnskab 2012
Note 8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	575.000	575.000
Administrationshonorar, ekstra (retssalær etc.)	14.375	17.650
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000
Småanskaffelser og kontormaskiner	80.695	49.779
Omkostninger vedr. inddrivelse af restancer mv.	0	-3.202
Gebyrer og PBS	33.653	33.119
Kontorholdsartikler	34.886	28.304
Repræsentation (gaver og blomster)	9.628	1.830
Telefon, internet og hjemmeside	37.638	30.161
Diverse	0	9.370
	865.875	822.011
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelshonorar og godtgørelser	107.560	100.020
Møder og generalforsamling	66.134	72.527
Fester og reception	2.087	4.408
	175.781	176.955
Note 10. Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	2.508	9.424
Andre renteindtægter	17.286	6.987
	19.794	16.411
Note 11. Finansielle omkostninger		
Amortisering af kurstab på obligationslån	92.484	182.425
Prioritetsrenter og bidrag	786.971	913.663
Øvrige renter	0	190
	879.455	1.096.278

Noter til balancen

Note 12. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	99.915.593	4.672.733	714.963
Tilgang	-	0	0
Regulering af anskaffelsessum	0	0	0
Kostpris pr. 31. december	99.915.593	4.672.733	714.963
Opskrivning pr. 1. januar	379.703.058	-	-
Årets opskrivning	120.000	-	-
Opskrivning pr. 31. december	379.823.058	0	0
Afskrevet pr. 1. januar	-	4.291.384	399.452
Afskrevet på årets afgang	-	0	0
Årets afskrivning	-	120.000	96.000
Afskrivet pr. 31. december	0	4.411.384	495.452
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	479.738.651	261.349	219.511
	480.000.000		
		31/12 2013	31/12 2012
TAGPROJEKT (nyt tag + lejligheder)			
Afholdte projektkomkostninger pr 1/1		-	-
Etableringsværdi af usolgte lejligheder 1/1		-	2.309.834
		0	2.309.834
Heraf solgt, overført til ejendommene			
Etablering	0		
Forbedringer	0	0	0
		0	2.309.834
Etableringsdelen af usolgte lejligheder ultimo		0	-2.309.834
		0	0

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien. Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Noter til balancen

	31/12 2013	31/12 2012
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	0	111.935
Øvrige tilgodehavender	66.053	39.976
Andre tilgodehavender i alt	66.053	151.911
Note 14. Mellemregning med antenneregnskabet		
Overført fra året før	-52.951	-54.193
Indbetalt, kabel TV	1.507.564	1.493.459
Til rådighed	1.454.613	1.439.266
Anvendt:		
Kabel TV	1.326.642	1.321.815
Copy-dan	169.265	147.902
Administration	22.500	22.500
Anvendt i alt	1.518.407	1.492.217
Mellemregning	-63.794	-52.951
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og klientkonto	16.621.849	8.178.407
Kassebeholdning	5.743	5.743
Likvide beholdninger i alt	16.627.592	8.184.150

Noter til balancen

Note 16. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserveret til vedligeholdelse, planlagt	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2013	1.326.676	379.703.058	87.389.431	468.419.165	0	0	0	468.419.165
Årets værdiregulering ejendom		120.000		120.000				120.000
Reserveret til vedligeholdelse						10.000.000	10.000.000	10.000.000
Overført restandel af årets resultat			-15.542.258	-15.542.258	0		0	-15.542.258
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			3.066.639	3.066.639				3.066.639
Saldo pr. 31. december 2013	1.326.676	379.823.058	74.913.812	456.063.546	0	10.000.000	10.000.000	466.063.546

Noter til balancen

Note 17. Prioritetsgæld, 31/12-2013

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Indeks- regulering indekslån	Amortiseret kurstab	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 3 pct p.a., konvertibelt kr. 23.295.000.	100,00	3 mdr.	82.419	2.693.510			21.423	678.623	678.623		678.623
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 3 pct p.a., konvertibelt kr. 2.405.000.	98,72	20 år	0	0			148.188	11.950.000	11.797.040	0	11.797.040
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 4 pct p.a., konvertibelt kr. 14.105.000	100,00	26 år	601.742	292.720			278.560	13.492.090	13.492.090	0	13.492.090
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 3 pct p.a., konvertibelt kr. 2.157.000.	98,72	18 år 10 mdr.	72.923	80.409			36.196	2.063.263	2.036.853	0	2.036.853
			757.083	3.066.639	0	0	484.367	28.183.975	28.004.605	0	28.004.605
Amortiseret kurstab 1. januar							-428.663				
Årets konstaterede kurstab							-148.188				
Omkostningsført i året							-92.484				

Noter til balancen

	31/12 2013	31/12 2012
Note 18. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.043.528	955.600
Fjernvarmeomkostning	822.037	780.764
	221.491	174.836
Note 19. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000
Skyldige feriepenge	182.224	169.516
Skyldig A-skat, ATP mv.	111.565	119.176
Øvrige gældsposter	2.315.635	1.003.594
	2.689.424	1.372.286

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 26.493.872 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

Noter til balancen

Note 21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt i alt kr. 51.807.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser.

Afgivne garantier:

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i dagældende lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 11 andelshavere i perioden 1997-2004.

Det samlede garantibeløb udgjorde oprindeligt kr. 541.000.

Garantierne løber i højst 6 år, og skønnes ikke under de givne betingelser at medføre risiko for foreningen.

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 foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af den sidste udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske.

Foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter

Note 22. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		2013	2012	2011
(B1) Andelsboliger	436	32.917	32.917	32.917
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	2	170	170	170
(B4) Erhvervslejemål	0	0	0	0
(B5) Øvrige lejemål (kontor)	1	68	68	68
(B6) I alt	439	33.155	33.155	33.155

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes boligernes areal.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes areal.

(D1) Foreningen er stiftet i april 1967

(D2) Ejendommene er opført i perioden 1929-1931

(E1) Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen.

(E2) Ifølge vedtægternes § 6 stk. 1 hæfter andelshaverne ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andelskapital.

For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom, dog ikke ud over kr. 5.000.

Øvrige noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	480.000.000	14.478
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	10.000.000	302
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	2,08%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. dec.			kr/kvm andel (B1)
(H1) Boligafgift	1.183.951	x12	/32916,86	432
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/32916,86	0
(H3) Boliglejeindtægter	7.428	x12	/32916,86	3

	2011	2012	2013
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)	79	98	-75

	kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi	11.686
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	435
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	12.121

	2011	2012	2013
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	56	51	50
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	66	39	213
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	122	89	262

Øvrige noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	I pct.		
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			94
	2011	2012	2013
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	86	90	93

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr/kvm andel (B1)	kr/kvm i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.582	14.478
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	3.177	3.155
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	435	432
Foreslået andelsværdi	11.686	11.602
Reserver uden for andelsværdi	304	302

	kr/kvm
Boligaft i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)	433
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)	524
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)	0

	I PCT.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	
Vedligeholdelsesomkostninger	42
Øvrige omkostninger	38
Finansielle poster, netto	4
Afdrag	15
	100

Boligaft i pct. af samlede ejendomsindtægter	95
--	----

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra C, (offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2013		456.063.546
Regulering vedr. ejendommen:		
Ejendomsvurdering pr 1/10 2012	480.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	
	408.920.328	
Bogført værdi pr. 31/12 2013	-480.000.000	
Skønnet prisreduktion på tagboliger	0	-71.079.672
Kursregulering af prioritetsgæld		
Bogført restgæld	27.699.607	
Kursværdi	-28.004.605	-304.998
Indre værdi		384.678.876
Indre værdi ifølge ovenstående		384.678.876
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 foreligger ikke.		
	<u>384.678.876</u>	
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2013, pr. m2 =	32.917	11.686,38
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		11.686,38
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)	12.058,09	

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

ØVRIGE NOTER

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme. Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (købere) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen.