BDO

Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

REVISOR

A/B APOTEKERGÅRDEN

ÅRSRAPPORT

2013

32. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 22/4 2014

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-19
Andelskroneberegning	19
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	20

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Apotekergården Smallegade 46 2000 Frederiksberg	
	Ejendom:	Matr.nr. 37 B, Frederiksberg
	CVR-nr.: Stiftet: Hjemsted: Regnskabsår:	69 39 06 17 12. august 1982 Frederiksberg 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kristian Spangsbo, formand Carsten Madsen Christian Bruun Sanders	
Administrator	DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby Telefon 45 26 01 02 Hanne Hommelgaard Paulsen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Kristina Ørbæk Skudstrup	
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Bagsværd Hovedgade 115 2880 Bagsværd	

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for A/B Apotekergården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12. marts 2014

Bestyrelse:

Kristian Spangsbo
Formand

Carsten Madsen

Christian Bruun Sanders

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Apotekergården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2013. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013.

Frederiksberg, den 12. marts 2014

Administrator:

Tommy Kronborg
DATEA AS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Apotekergården

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Apotekergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet
Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

En revision omfatter udførelse af 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

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

Ejendom	Antal	Areal m²
Andelslejligheder	16	1.641,00
Erhvervslejligheder	7	1.076,00
	23	2.717,00
Grundareal i m²		631,00

Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	27.118	16.378
Anskaffelsessum (kostpris)	4.346	2.625
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.317	
Foreslået andelsværdi	18.033	
Reserver uden for andelsværdi	3.693	

	kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig	282
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m² erhverv	793
Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	62%
Øvrige omkostninger	21%
Finansielle poster, netto	12%
Afdrag	5%
	100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	36%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2009 = index 100)	105	100	100	100	100
Maksimal andelskrone uden reserve	42,37	45,72	46,24		
Andelskrone med reserve	35,00	35,00	35,00	45,93	49,07
Vedtaget på generalforsamlingen		35,00	35,00	35,00	35,00

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet
Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Smallegade 46, 2000 Frederiksberg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat er påvirket af udgifter til facaderenovering på tkr. 2.235 samt låneomkostninger og kurstab i forbindelse med omlægning af realkreditlånene på i alt tkr. 247. Herudover har foreningen tabt en syns- og skønssag mod tidligere bygherre ved facaderenoveringen. Dette har ligeledes påvirket resultatet negativt med tkr. 437.

Årets resultat anses under hensyntagen til ovenstående for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Apotekergården for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

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

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

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

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

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

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

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.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

ØVRIGE NOTER

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

De lovkrævede oplysninger anført i note 15 er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 tkr.	(ej revideret) Budget 2013 tkr.
Andelsboligafgift		462.429	440	464
Lejeindtægt, erhverv	1	817.176	834	854
Diverse indtægter		3.530	4	4
INDTÆGTER I ALT		1.283.135	1.278	1.322
Ejendomsskat og forsikringer	2	-183.529	-182	-190
Forbrugsafgifter	3	-105.000	-96	-99
Renholdelse	4	-89.274	-72	-75
Løbende vedligeholdelse	5	-33.882	-72	-375
Genopretning og renovering	6	-3.178.228	-509	0
Foreningsomkostninger	7	-138.391	-265	-107
Tab på debitorer		-148.000	0	0
OMKOSTNINGER I ALT		3.876.304	1.196	846
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		-2.593.169	82	476
Finansielle indtægter		16	1	1
Prioritetsrenter	10	-240.350	-259	-220
Renteudgifter, kassekredit		-34.822	0	-2
Låneomkostninger		-246.798	-299	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO		-521.954	-557	-221
RESULTAT FØR SKAT		-3.115.123	-475	255
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		-3.115.123	-475	255
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld		224.505	233	255
Overført resultat		-3.339.628	-708	0
I ALT		-3.115.123	-475	255

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger	8	44.500.000	44.500
Materielle anlægsaktiver		44.500.000	44.500
ANLÆGSAKTIVER		44.500.000	44.500
Tilgodehavende boligafgift		71	10
Forsikringssager		10.225	0
Mellemregning andelshaver		12.056	24
Periodeafgrænsningsposter		0	2
Tilgodehavender		22.352	36
Kassebeholdninger		180	4
Indestående i pengeinstitutter		0	278
Likvide beholdninger		180	282
OMSÆTNINGSAKTIVER		22.532	318
AKTIVER		44.522.532	44.818

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Andelskapital		845.500	846
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		37.368.318	37.368
Overført resultat		-8.499.794	-8.384
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	9	29.714.024	29.830
Andre reserver		6.060.393	9.060
EGENKAPITAL		35.774.417	38.890
Prioritetsgæld	10	7.362.948	5.500
Depositum og forudbetalt leje		169.433	165
Langfristede gældsforpligtelser		7.532.381	5.665
Varmeregnskab	11	39.602	46
Forudmodtaget boligafgift og leje		6.249	7
Kassekredit, Nordea Bank (max. kr. 900.000)		1.112.536	0
Beregnet skyldig selskabsskat		0	36
Skyldige omkostninger	12	57.347	174
Kortfristede gældsforpligtelser		1.215.734	263
GÆLDSFORPLIGTELSER		8.748.115	5.928
PASSIVER		44.522.532	44.818

Eventualposter mv.	13
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14
Nøgleoplysninger	15
Andelskroneberegning	16

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Lejeindtægt, erhverv			1
Lejeindtægt, erhverv	853.176	836	
Huslejenedslag, Apoteket	-36.000	0	
Tomgangsleje	0	-2	
	817.176	834	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat	123.814	116	
Bygningsforsikring	54.905	63	
Erhvervsforsikring	2.756	3	
Entrepriseforsikring	2.054	0	
	183.529	182	
Forbrugsafgifter			3
Renovation	38.619	38	
Vandafgift	50.437	46	
Elektricitet	15.944	12	
	105.000	96	
Renholdelse			4
Ejendomsservice	65.400	66	
Snerydning og saltning	23.844	6	
Øvrig renholdelse	30	0	
	89.274	72	
Løbende vedligeholdelse			5
Udvendige vinduer og døre	1.661	0	
El-installationer	4.103	11	
Centralvarmeanlæg	8.563	7	
Beplantninger	260	24	
Udvendig diverse	17.210	0	
Indvendig diverse	2.085	25	
Terræn	0	5	
	33.882	72	
Genopretning og renovering			6
Stilladsleje	371.751	0	
Facaderenovering	2.235.054	509	
Tag	134.190	0	
Forlig - Syns- og skønssag - Den syngende murer	437.233	0	
	3.178.228	509	

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			7
Administrationshonorar, DATEA AS	57.027	56	
Revisionshonorar, BDO	16.500	16	
Regnskabsopstilling, BDO	3.000	3	
Særligt revisionshonorar for nøgleoplysninger	2.500	0	
Konsulentbistand	31.250	171	
Kontingenter, ABF	2.790	3	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m	4.306	2	
Honorar bestyrelse og telefongodtgørelse	11.100	6	
Gebyrer og PBS	2.747	5	
Telefon og porto	2.279	2	
Diverse driftsudgifter	3.481	2	
Målerpasning/varmeregnskab	1.411	1	
Fællesarbejde	0	5	
Erstatning af el vedrørende skybrud	0	-7	
	138.391	265	

Grunde og bygninger 8

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013	7.131.682
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2013	**7.131.682**
Opskrivninger 1. januar 2013	37.368.318
Opskrivninger 31. december 2013	**37.368.318**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**44.500.000**

Egenkapital 9

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	845.500	37.368.318	-8.384.192	29.829.626
Forslag til årets resultatdisponering			-3.339.628	-3.339.628
Afdrag prioritetsgæld			224.505	224.505
Overført fra andre reserver			2.999.521	2.999.521
Egenkapital 31. december 2013	**845.500**	**37.368.318**	**-8.499.794**	**29.714.024**

NOTER

Note

Prioritetsgæld 10

	Hoved-stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 3%.....	5.687.000	5.500.431	187.453	165.448	0	0
Nordea 3%.....	7.400.000	0	37.052	74.902	7.362.948	7.484.472
		5.500.431	224.505	240.350	7.362.948	7.484.472

Kontantlånet fra Nykredit er blevet indfriet den 27. september 2013.

Kontantlånet fra Nordea er fastforrentet med 3% i 30 år.

	2013 kr.	2012 tkr.	
Varmeregnskab			11
Afholdte varmeudgifter.....	94.423	87	
Aconto varme.....	-134.025	-133	
	-39.602	-46	

Skyldige omkostninger			12
Bestyrelseshonorar.....	3.700	0	
BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.....	22.000	19	
Kjeld Løvendahl Johansen.....	24.728	0	
Ejd.service.....	5.400	11	
LW Stilladser.....	0	60	
Molt Wengel Entreprise- & Selskabsret.....	0	69	
Arkitekt maa Karsten Riis.....	0	15	
Smedefirmaet Cuma ApS.....	1.519	0	
	57.347	174	

Eventualposter mv. 13

Eventualforpligtelser
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 14
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 600.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	16	1.641
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	7	1.076
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6	Ialt	23	2.717

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				☒
C3	*Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her*: Fordelingsnøgle kendes ikke				

D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

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

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			☒

		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.500.000	16.378
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.060.393	2.231
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13,62	

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovkendendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

Nøgleoplysninger (fortsat)

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	282
H2	Erhvervslejeindtægter	528
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	143	-290	-1.898

		Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	18.033
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.317
K3	**Teknisk andelsværdi**	**23.350**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²	85	27	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	187	1.170
M3	**Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)**	**85**	**214**	**1.182**

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	80%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	110	142	137

NOTER

Note

16

Egenkapital ('andelenes værdi')
I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 29.714.024.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8)	7.131.681
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	0
3. Kontant ejendomsværdi	44.500.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2012 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2013		29.714.024
Kontantejendomsværden 1. oktober 2012	44.500.000	
- Bogført værdi af ejendom	44.500.000	0
Kursværdi prioritetsgæld	7.484.472	
Bogført værdi prioritetsgæld	7.362.948	-121.524
Foreningens formue pr. 31. december 2013		29.592.500

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{29.592.500 \text{ x andelsindskud}}{845.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 35,00. Andelsindskuddet udgør kr. 500 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.