



STATSAUTORISERED
REVISORER

**Andelsboligforeningen
Slingerupgård**

Årsrapport for 2012

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

Den 11. april 2013

Dirigent

København:
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Farum:
Farum Hovedgade 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus:
Olof Palmes Alle 25A,1
8200 Aarhus N
Tel +45 72 410 800
Fax +45 72 410 801

info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 34 88 49 35

AP Statsautoriserede Revisorer P/S

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	7
Balance pr. 31. december 2012	8
Andelskroneberegning	10
Noter	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2013	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Slangerupgård
CVR-nr. 14 03 43 90

Adresse

Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8
2200 København N

Bestyrelse

Brian Nørgaard (Formand)
Thomas Felding
Thomas Plum
Josefine Flanagan Lønholdt
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. 33 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for andelsboligforeningen Slangerupgård.

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

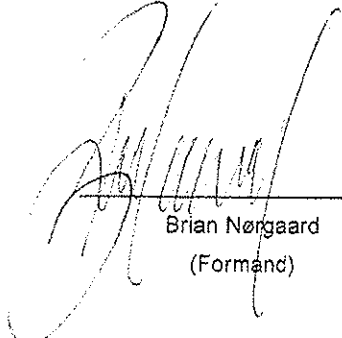
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

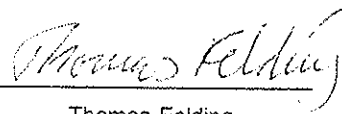
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2013

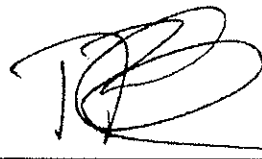
Bestyrelse



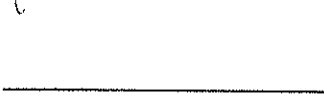
Brian Nørgaard
(Formand)



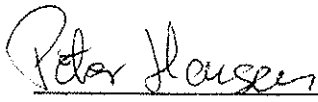
Thomas Felding



Thomas Plum



Josefine Flanagan Lønholdt



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 2012 – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt 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 årsregnskabsloven. 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 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 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 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 26. marts 2013

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S



Kurt Christensen

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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

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.

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.

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 kostpost 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 obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

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.

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:

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

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 2012

Note	Indtægter	ikke revideret		
		2012	budget 2012	2011
2	Boligafgifter	1.975.558	1.975.600	1.975.558
3	Lejeindtægter	599.313	592.470	598.859
4	Andre indtægter	23.341	10.000	15.629
		<u>2.598.212</u>	<u>2.578.070</u>	<u>2.590.046</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	172.309	175.000	165.206
	Elforbrug	30.923	23.000	25.057
	Vandforbrug, 4.594 m ³ (4.297 m ³)	180.585	190.000	157.439
	Renovation	114.748	108.000	107.794
5	Forsikringer og abonnementer	91.942	91.000	76.449
6	Anden renholdelse	40.269	42.500	31.523
7	Viceværtomkostninger	140.210	142.700	144.853
8	Administration	222.901	200.000	207.262
9	Vedligeholdelse	202.231	250.000	300.961
	Maling af vinduer	0	0	841.435
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	3.402	3.300	3.321
		<u>1.199.520</u>	<u>1.225.500</u>	<u>2.061.300</u>
	Resultat før afskrivninger og finansielle poster	1.398.692	1.352.570	528.746
10	Afskrivninger	33.046	33.046	33.046
	Resultat før finansielle poster	1.365.646	1.319.524	495.700
11	Finansielle indtægter	52.025	60.000	18.823
12	Finansielle omkostninger	-569.020	-600.000	-609.340
	Resultat før skat	848.651	779.524	-94.817
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>848.651</u>	<u>779.524</u>	<u>-94.817</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	615.000	0	615.000
	Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	-841.435
	Betalte prioritetsafdrag	309.297	290.000	296.355
	Overført restandel af årets resultat	-75.646	489.524	-164.737
		<u>848.651</u>	<u>779.524</u>	<u>-94.817</u>

Balance pr. 31. december 2012

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529		
14	Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. december 2012	74.100.000	77.000.000
15	Driftsmidler	16.400	20.500
	Anlægsaktiver i alt	<u>74.116.400</u>	<u>77.020.500</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
16	Tilgodehavender	10.000	19.955
	Forudbetalte omkostninger	32.925	117.041
		<u>42.925</u>	<u>136.996</u>
17	Likvide midler	<u>3.686.100</u>	<u>3.476.509</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.729.025</u>	<u>3.613.505</u>
	 Aktiver i alt	<u>77.845.425</u>	<u>80.634.005</u>

Balance pr. 31. december 2012

Note	<u>Passiver</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>Egenkapital</u>		
18	Andelsindskud	<u>1.278.000</u>	<u>1.278.000</u>
	Reserver		
19	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	58.892.789	61.763.843
20	Reserver	<u>2.124.318</u>	<u>1.890.667</u>
		<u>61.017.107</u>	<u>63.654.510</u>
	Andre reserver		
21	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>3.141.565</u>	<u>2.526.565</u>
	Egenkapital i alt	<u>65.436.672</u>	<u>67.459.075</u>
	<u>Gældsforpligtelse</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
22	Prioritetsgæld	<u>11.945.016</u>	<u>12.254.314</u>
		<u>11.945.016</u>	<u>12.254.314</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning ved salg samt forudbetalt leje	5.384	1.641
23	Varmeregnskab	34.490	32.165
	Vandregnskab	17.052	3.700
	Forudbetalt husleje og deposita	321.945	304.949
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	7.880	23.596
24	Skyldige omkostninger	<u>76.986</u>	<u>554.565</u>
		<u>463.737</u>	<u>920.616</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.408.753</u>	<u>13.174.930</u>
	Passiver i alt	<u>77.845.425</u>	<u>80.634.005</u>
1	Andelskroneberegning		
25	Sikkerhedsstillelser		
26	Eventualforpligtelse		
27	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2012

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	15.149.317
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2012	74.100.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	74.000.000

Reserver jf. regnskabet	61.017.107
-------------------------	------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	74.100.000	
Bogført værdi	<u>74.100.000</u>	0

Regulering prioritetsgæld

Prioritetsgæld ifølge årsrapport	11.945.016	
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>12.289.312</u>	<u>-344.296</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u><u>60.672.811</u></u>
--	--------------------------

Andelshavere antal m ²	<u>4.260</u>
-----------------------------------	--------------

Merværdi pr. m ²	14.242
-----------------------------	--------

Med tillæg af oprindeligt indskud	<u>300</u>
-----------------------------------	------------

Andelskrone pr. 31. december 2012	<u>14.542</u>
-----------------------------------	---------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u><u>14.542</u></u>
---	----------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

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	
	2012	2012	2011
2.	<u>Boligafgifter</u>		
	Boligafgifter, boliger	1.899.958	1.899.958
	Internet	75.600	75.600
		<u>1.975.558</u>	<u>1.975.558</u>
3.	<u>Lejeindtægter</u>		
	Lejeindtægter, boliger	34.142	33.300
	Lejeindtægter, erhverv	533.973	526.680
	Lejeindtægter, garage	2.207	2.207
	Lejeindtægter, kælder/loft	35.337	35.869
	Tab på leje/varme	-6.346	803
		<u>599.313</u>	<u>598.859</u>
4.	<u>Andre indtægter</u>		
	Indtægt ved overdragelse	3.500	2.500
	Lønsumsafgift retur tidligere år	16.020	0
	Momsfradrag	3.821	0
	Vandafregning erhverslejer	0	11.895
	Privat byfornyelse	0	1.234
		<u>23.341</u>	<u>15.629</u>
5.	<u>Forsikringer og abonnementer</u>		
	Ejendomsforsikring	88.137	72.751
	Falck-forsikring	3.596	3.485
	Hjemmeside	209	213
		<u>91.942</u>	<u>76.449</u>
6.	<u>Anden renholdelse</u>		
	Trappevask og vinduespolering incl. snedrydning	5.151	2.240
	Haveanlæg	0	1.038
	Grafittiordning	28.320	0
	Hovedrengøring	0	27.603
	Rengøringsmaterialer mm	6.798	642
		<u>40.269</u>	<u>31.523</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
7.	<u>Viceværtomkostninger</u>		
	Lønninger og feriepenge	134.388	134.852
	Regulering feriepengeforpligtelse	0	2.308
	Sociale omkostninger	2.410	2.432
	Personaleomkostninger	498	2.424
	Arbejdsskadeforsikring	2.914	2.837
		<u>140.210</u>	<u>144.853</u>
		<u>142.700</u>	
8.	<u>Administration</u>		
	Mødeudgifter	1.713	5.945
	Kontorhold, porto og gebyrer	5.274	5.912
	Telefongodtgørelse	14.000	13.000
	Revision rådgivning momsregistrering	12.500	0
	Revision og regnskab	33.750	37.500
	Revision og regnskab rest tidligere år	-5.267	2.488
	Administrationshonorar	107.230	109.000
	Administrationshonorar lønadministration	1.471	0
	Honorar handelsvurdering	28.088	9.625
	Varmeregnskab	24.142	23.792
		<u>222.901</u>	<u>207.262</u>
		<u>200.000</u>	

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
9.	<u>Vedligeholdelse</u>			
	Murer	11.570		78.408
	Maler	25.018		20.625
	Elektriker	15.699		16.285
	Kloakarbejde	0		30.475
	Blikkenslager	57.929		138.715
	VVS-varmeinstallation	26.861		10.873
	Låsesmed	1.760		3.131
	Drift af maskiner	0		2.449
	Snedker og tømrer	13.474		0
	Tag	24.980		0
	Teknisk rådgivning kloakreovering	23.140		0
	Dørtelefoner	1.800		0
		<u>202.231</u>	<u>250.000</u>	<u>300.961</u>
10.	<u>Afskrivninger</u>			
	Driftsmidler	4.100	4.100	4.100
	Installationer	<u>28.946</u>	<u>28.946</u>	<u>28.946</u>
		<u>33.046</u>	<u>33.046</u>	<u>33.046</u>
11.	<u>Finansielle indtægter</u>			
	Renteindtægter	<u>52.025</u>	<u>60.000</u>	<u>18.823</u>
		<u>52.025</u>	<u>60.000</u>	<u>18.823</u>
12.	<u>Finansielle omkostninger</u>			
	Prioritetsrenter BRF	<u>569.020</u>	<u>600.000</u>	<u>609.340</u>
		<u>569.020</u>	<u>600.000</u>	<u>609.340</u>
13.	<u>Skat af årets resultat</u>			

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig 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
	<u>Købspris</u>	<u>Installationer</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>i alt</u>
Kostpris primo	15.149.317	144.732	1.078.684	16.372.733
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 Kostpris ultimo	 <u>15.149.317</u>	 <u>144.732</u>	 <u>1.078.684</u>	 <u>16.372.733</u>
Afskrivninger primo	0	57.892	1.078.684	1.136.576
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>28.946</u>	<u>0</u>	<u>28.946</u>
 Afskrivninger ultimo	 <u>0</u>	 <u>86.838</u>	 <u>1.078.684</u>	 <u>1.165.522</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	61.763.843
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.871.054</u>
 Opskrivninger ultimo	 <u>0</u>	 <u>0</u>	 <u>0</u>	 <u>58.892.789</u>
 Regnskabsmæssig værdi	 <u>15.149.317</u>	 <u>57.894</u>	 <u>0</u>	 <u>74.100.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012 i henhold til vurdering af 31. december 2012 af ejendomsmægler og valuar Immobil ejendomsvurdering A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 udgør kr. 74.000.000.

Valuaren oplyser, af 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

15. <u>Driftsmidler</u>	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Akk. af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
Fejemaskine (2007)	41.000	20.500	4.100	16.400
	<u>41.000</u>	<u>20.500</u>	<u>4.100</u>	<u>16.400</u>
16. <u>Tilgodehavender</u>			<u>2012</u>	<u>2011</u>
Afdragsordning, erhverslejer			0	2.785
Udlæg vurderinger			10.000	15.070
Andre tilgodehavender			0	2.100
			<u>10.000</u>	<u>19.955</u>
17. <u>Likvide midler</u>				
Kasse			3.669	1.131
Danske Bank, driftskonto			1.536.938	2.068.700
Danske Bank, toprente			676.378	656.678
Basisbank, aftaleindlån			698.000	0
Nykredit, aftaleindlån			750.000	750.000
Nykredit, erhvervskonto			21.115	0
			<u>3.686.100</u>	<u>3.476.509</u>
18. <u>Andelsindskud</u>	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
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

19.	<u>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Opskrivning primo	61.763.843	64.734.897
	Årets regulering	<u>-2.871.054</u>	<u>-2.971.054</u>
		<u>58.892.789</u>	<u>61.763.843</u>
20.	<u>Reserver</u>		
	Tidligere års resultat	1.890.667	1.758.021
	Kursregulering tilbageført	0	1.028
	Betalte prioritetsafdrag	309.297	296.355
	Overført restandel af årets resultat	<u>-75.646</u>	<u>-164.737</u>
		<u>2.124.318</u>	<u>1.890.667</u>
21.	<u>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</u>		
	Hensat til vedligeholdelse primo:		
	Hensættelse til udvendig vedligeholdelse af vinduer	200.000	678.000
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af trapper	350.000	300.000
	Hensat til vedligeholdelse af tag	1.220.000	970.000
	Hensat til udvendig vedligeholdelse	<u>756.565</u>	<u>805.000</u>
		2.526.565	2.753.000
	Hensat	615.000	615.000
	Anvendt i året	<u>0</u>	<u>-841.435</u>
		<u>3.141.565</u>	<u>2.526.565</u>
	Som er hensat til følgende:		
	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>
		<u>3.141.565</u>	<u>2.526.565</u>

Noter til årsrapporten

22. <u>Prioritetsgæld</u>	Obligations-			
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
1 BRF, 4,2974% kontantlån, 2035	11.945.016	12.289.312	12.289.312	309.297
Fastforrentet indtil lånets udløb	<u>11.945.016</u>	<u>12.289.312</u>	<u>12.289.312</u>	<u>309.297</u>

23. <u>Varmeregnskab</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Varme indbetalt aconto	142.400	145.320
Køb af varme	-91.796	-85.206
Energimærkning, fordeles over 5 år	-13.202	-19.803
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-2.912	-8.146
	<u>34.490</u>	<u>32.165</u>

24. <u>Skyldige omkostninger</u>		
AP I Statsautoriserede Revisorer	33.750	37.500
A-skat m.v	5.161	5.161
Feriepenge	16.415	16.416
Mellemregning administrator	408	0
Moms	3.752	0
Valuar	17.500	0
Håndværkerregninger	0	495.488
	<u>76.986</u>	<u>554.565</u>

25. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529, kr. 770.000 opbevares hos administrator 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 boliglejermål 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.

27. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

<u>Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:</u>	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	64	4.260
Boliglejermål	1	81
Erhvervslejermål	3	435
	<u>68</u>	<u>4.776</u>

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.371	15.494
Valuarvurdering	17.394	15.515
Anskaffelsessum (kostpris)	3.556	3.172
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.037	
Foreslået andelsværdi	14.542	
Reserver uden for andelsværdi	737	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	446	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	422	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	1.228	

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2013

Driftsbudget

	Budget 2012	Resultat 2012	Budget 2013
Indtægter			
Boligafgift	1.975.600	1.975.558	1.995.100
Lejeindtægter	592.470	599.313	598.470
Andre indtægter	10.000	23.341	3.000
Indtægter i alt	<u>2.578.070</u>	<u>2.598.212</u>	<u>2.596.570</u>
Udgifter			
Ejendomsskatter	175.000	172.309	175.000
El-forbrug	23.000	30.923	30.000
Vandforbrug	190.000	180.585	212.000
Renovation	108.000	114.748	117.500
Forsikringer og abonnementer	91.000	91.942	119.500
Anden renholdelse	42.500	40.269	49.500
Viceværtomkostninger	142.700	140.210	141.500
Administration	200.000	222.901	228.000
Vedligeholdelse	250.000	202.231	400.000
Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	3.300	3.402	3.400
Afskrivninger	33.046	33.046	33.046
	<u>1.258.546</u>	<u>1.232.566</u>	<u>1.509.446</u>
Renteudgifter, prioritetslån	600.000	569.020	557.000
Renteindtægter, diverse	-60.000	-52.025	-55.000
Udgifter i alt	<u>1.798.546</u>	<u>1.749.561</u>	<u>2.011.446</u>
Årets resultat	779.524	848.651	585.124
Afskrivninger jf. ovenfor	33.046	33.046	33.046
Driftens bidrag til likviditet	812.570	881.697	618.170
Andre ind- og udbetalinger			
Gårdsammenlægning	-150.000	0	0
Henlagt hensættelse	0	-615.000	0
Afdrag prioritetsgæld	-290.000	-309.297	-320.000
Ændring i arbejdskapitalen	372.570	-42.600	298.170
Arbejdskapital primo	166.000	166.323	124.000
Arbejdskapital ultimo	<u>538.570</u>	<u>123.723</u>	<u>422.170</u>
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		3.729.025	
Kortfristet gæld		-463.737	
		<u>3.265.288</u>	
Disponeret arbejdskapital til fremtidig vedligeholdelse		-3.141.565	
		<u>123.723</u>	