

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Abel Cathrines Gade 33 for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt 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.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

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 afvigelse 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.

### 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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### 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 poster direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

#### 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.

#### 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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter Lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med Andelsboligforeningsloven.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

#### 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 acontoskatte.

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.

#### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 20.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2012/13 kr.	Regnskab 2011/12 tkr.	Budget 2012/13 tkr.
Andelsboligafgift.....		831.635	832	832
Lejeindtægt, erhverv.....		145.045	143	143
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>976.680</b>	<b>975</b>	<b>975</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-94.943	-90	-92
Forbrugsafgifter.....	2	-46.513	-43	-43
Renholdelse.....	3	-51.383	-44	-35
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-36.599	-85	-275
Foreningsomkostninger.....	5	-71.076	-95	-66
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>300.514</b>	<b>357</b>	<b>511</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>676.166</b>	<b>618</b>	<b>464</b>
Finansielle indtægter.....		14	0	0
Prioritetsrenter.....	11	-227.435	-350	-325
Renteudgifter, bank.....		-52.543	-62	-61
Omkostninger ved låneomlægning.....	6	-325.959	0	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-605.923</b>	<b>-412</b>	<b>-386</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>70.243</b>	<b>206</b>	<b>78</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>70.243</b>	<b>206</b>	<b>78</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		167.507	76	78
Anvendt af tidligere års overskud.....		-97.264	130	0
<b>I ALT.....</b>		<b>70.243</b>	<b>206</b>	<b>78</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....	7	20.500.000	21.500
Materielle anlægsaktiver.....		20.500.000	21.500
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.500.000</b>	<b>21.500</b>
Diverse tilgodehavender.....		2.000	0
Varmeregnskab.....	8	4.856	4
Vandregnskab.....	9	2.279	3
Tilgodehavender.....		9.135	7
Likvide beholdninger.....		2.002	2
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>11.137</b>	<b>9</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.511.137</b>	<b>21.509</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Andelskapital.....		361.600	362
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		5.879.555	6.880
Overført overskud.....		1.474.668	1.308
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>9</b>	<b>7.715.823</b>	<b>8.550</b>
Prioritetsgæld.....	11	11.985.560	11.973
Forudbetalt leje og deposita.....		75.409	75
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>12.060.969</b>	<b>12.048</b>	
Nordea, 6882 183 252 (maks kr. 1.400.000).....		675.566	891
Nordea 2232 4385 107 574 (maks. kr. 35.000).....		35.415	0
Mellemregning administrator.....		8.864	0
Skyldige omkostninger.....	12	14.500	20
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>734.345</b>	<b>911</b>	
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>12.795.314</b>	<b>12.959</b>	
<b>PASSIVER.....</b>	<b>20.511.137</b>	<b>21.509</b>	
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Andelskroneberegning	15		

## NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.	Note
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat.....	80.412	76	
Bygningsforsikring, Codan.....	14.531	14	
	<b>94.943</b>	<b>90</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>			<b>2</b>
Renovation m.v.....	26.948	24	
Elektricitet.....	19.565	19	
	<b>46.513</b>	<b>43</b>	
<b>Renholdelse</b>			<b>3</b>
Ejendomsservice/trappevask.....	30.724	38	
Snerydning.....	20.206	6	
Skorstensfejning.....	453	0	
	<b>51.383</b>	<b>44</b>	
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>4</b>
Radiatorer.....	2.720	1	
Centralvarmeanlæg.....	1.203	2	
Trapper.....	5.983	0	
Reparation og vedligeholdelse af kælderen.....	8.442	60	
Elektriker.....	5.876	0	
Reparation af udsugning.....	0	18	
Glarmester.....	0	4	
Graffiti.....	12.375	0	
	<b>36.599</b>	<b>85</b>	
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administration.....	25.592	25	
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	15.741	32	
Valuarvurdering.....	0	5	
Revisionshonorar, BDO.....	14.500	15	
Porto og gebyrer.....	7.718	9	
Generalforsamling.....	4.525	2	
Bestyrelseshonorar.....	3.000	3	
Juridisk assistance vedr. offentligt støttede lån.....	0	4	
	<b>71.076</b>	<b>95</b>	