

## NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.	Note
<b>Omkostninger ved låneomlægning</b>			<b>6</b>
Kurtage.....	15.281	0	
Tinglysningsgebyr.....	9.400	0	
Lånegebyr.....	25.424	0	
Honorar Veba.....	15.000	0	
Kurstab.....	170.554	0	
Indfrielse af renteswap aftale.....	90.300	0	
	<b>325.959</b>	<b>0</b>	
<b>Grunde og bygninger</b>			<b>7</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2012.....		14.620.445	
Kostpris 30. juni 2013.....		14.620.445	
Opskrivninger 1. juli 2012.....		6.879.555	
Årets opskrivninger .....		-1.000.000	
Opskrivninger 30. juni 2013.....		<b>5.879.555</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013.....		<b>20.500.000</b>	
	2013 kr.	2012 tkr.	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>8</b>
Indbetalt aconto beboere.....	-67.000	-64	
Afholdte varmeudgifter.....	69.071	65	
Varmeafregning.....	2.785	3	
	<b>4.856</b>	<b>4</b>	
<b>Vandregnskab</b>			<b>9</b>
Indbetalt aconto beboere.....	-31.600	-32	
Afholdte vandudgifter .....	33.879	35	
	<b>2.279</b>	<b>3</b>	

## NOTER

<b>Egenkapital</b>	<b>Note</b>
	<b>10</b>

	Andelskapital	Opskrivning af ejendom	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2012.....	361.600	6.879.555	1.307.713	8.548.868
Forslag til årets resultatdisponering.....			-97.264	-97.264
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		-1.000.000		-1.000.000
Afdrag prioritetsgæld.....			167.507	167.507
Værdiregulering renteswap.....			96.712	96.712
<b>Egenkapital 30. juni 2013.....</b>	<b>361.600</b>	<b>5.879.555</b>	<b>1.474.668</b>	<b>7.715.823</b>

<b>Prioritetsgæld</b>	<b>11</b>
-----------------------	-----------

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, stående .	9.181.000	9.181.000	0	94.194	0	0
Renteloftaftale.....	0	96.712	0	22.807	0	0
Nykredit, 6%.....	3.352.800	2.695.380	40.067	95.835	0	0
Nykredit, 3%.....	9.470.000	9.146.852	337.961	432.177	8.808.890	9.886.350
Fuldt støttet lån...	0	-9.146.852	-337.961	-432.177	-8.808.890	-9.886.350
Delvis rentestøtte.	0	0	0	-37.089	0	0
Nykredit, 3%.....	2.832.000	0	64.010	46.298	2.767.990	2.776.468
Delvis rentestøtte.	0	0	0	-36.461	0	0
Nordea, 2%.....	9.281.000	0	63.430	41.851	9.217.570	9.127.630
		<b>11.973.092</b>	<b>167.507</b>	<b>227.435</b>	<b>11.985.560</b>	<b>11.904.098</b>

Lån 1: Lån med renteloftaftale er blevet indfriet den 2. april 2013.

Lån 2: Lånet er blevet indfriet den 1. januar 2013.

Lån 3: Lånet fra Nykredit er et kontantlån med en restløbetid på 17 år og en rente på 4,5072%. Lånet er fuldt støttet.

Lån 4: Lånet fra Nykredit er et kontantlån med en restløbetid på 16 3/4 år og en rente på 3,0048%. Lånet er delvist støttet.

Lån 5: Lånet fra Nordea er et F5 rentetilpasningslån med en restløbetid på 29 år og 9 mdr. med en aktuell rente på 1,2237%. Lånet skal rentetilpasses næste gang den 1. april 2018.

## NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>12</b>
BDO.....	14.500	15	
Bestyrelseshonorar.....	0	3	
Rengøringsagenterne.....	0	2	
	<b>14.500</b>	<b>20</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>			<b>13</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>14</b>
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 14.000.000 til sikkerhed for gæld til Nordea.			

## NOTER

## Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

15

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.715.823

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 6).....	14.620.445
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	20.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	16.900.000

Ejendommen blev d. 16. august 2013 vurderet af Statsaut. ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS til en kontant handelspris på kr. 20.500.000.

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 **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 30. juni 2013.....		7.715.823
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	20.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>20.500.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	11.904.098	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>11.985.560</u>	81.462
Foreningens formue pr. 30. juni 2013.....		<b>7.797.285</b>

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:

$$\frac{7.797.285 \times \text{andelsindskud}}{361.600}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 21,56.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 21,56.

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

## SUPPLERENDE BERETNING

## DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2013/14 kr.	Regnskab 2012/13 kr.
Andelsboligafgift.....	832.000	831.635
Lejeindtægt, erhverv.....	146.000	145.045
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>978.000</b>	<b>976.680</b>
Ejendomsskat.....	-84.000	-80.412
Renovation m.v.....	-28.000	-26.948
Bygningsforsikring, Codan.....	-15.000	-14.531
Elektricitet.....	-20.000	-19.565
Ejendomsservice/trappevask.....	-32.000	-30.724
Snerydning.....	-20.000	-20.206
Skorstensfejning.....	-500	-453
Reparationer og vedligeholdelse.....	-61.500	-24.224
Administration.....	-27.000	-25.592
Revisionshonorar, BDO.....	-15.000	-14.500
Porto og gebyrer.....	-8.000	-7.718
Generalforsamling.....	-5.000	-4.525
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	-16.000	-15.741
Bestyrelseshonorar.....	-3.000	-3.000
Graffiti.....	-13.000	-12.375
Låneomlægning.....	0	-325.959
Finansielle indtægter.....	0	14
Prioritetsrenter.....	-190.000	-227.435
Renteudgifter, bank.....	-50.000	-52.543
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>588.000</b>	<b>906.437</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>390.000</b>	<b>70.243</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-390.000	-167.507
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>0</b>	<b>-97.264</b>
Likvid beholdning, primo.....	-723.208	
Likvid beholdning, ultimo.....	-723.208	

	Andelsværdi fra 01.07.2010	Andelsværdi fra 01.07.2011	Andelskronen per 30.06.2011	Andelsværdi fra 01.07.2012	Andeskronen per 30.06.2012	Andelsværdi fra 01.07.2013	Andeskronen per 30.06.2013
0 203 0002	140,00	1.426.724,82	25,4772	1.290.626,86	23,05	1.207.544,14	21,56
0 203 0003	80,00	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56
0 203 0004	80,00	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56
0 203 0005	80,00	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56
0 203 0006	80,00	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56
0 203 0007	80,00	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56
0 203 0008	80,00	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56
0 203 0009	80,00	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56
0 203 0010	80,00	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56
0 203 0011	62,00	631.835,28	25,4772	571.563,32	23,05	534.769,55	21,56
0 203 0012	62,00	631.835,28	25,4772	571.563,32	23,05	534.769,55	21,56
	904,00						
	8.923.780,00	9.212.566,00	9.212.566,00	8.333.762,00		7.797.285,00	
Samlet egenkapital							