

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Søblik

Kjeld Langesgade 7 og 7a, 1367 København K

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2013 - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Søblik.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2014

Administrator

Domus Administration ApS

Bestyrelse

Justina Thorning Clark
Formand

Silvia D'Ippolito

Jan Ravat

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. april 2014.

Dirigent

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søblik**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 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 andelsboligforeningens ledelse 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 baggrund 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 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 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 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2013 samt resultatbudget for 2014 m.v jf. note 26. Resultatbudget tallene har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 11. april 2014

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Beuchert

statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Søblik Kjeld Langesgade 7 og 7a 1367 København K
	CVR-nr.: 12 04 54 92 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 673.750 Andelshavere: 23 Lejere: 1
Ejendommen	Matrikelnr: Nørrevold kvarter, København 113
Bestyrelse	Justina Thorning Clark (Formand) Silvia D'Ippolito Jan Ravat
Administrator	Domus Administration ApS Amaliegade 42 1256 København K
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer indtægsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige omkostningsposter er periodiseret pr. statusdagen.

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), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån 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.

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 andelsboligforeningens 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, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, 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 skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter**Nøgleoplysninger**

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2013 kr.	Budget 2013 kr. (ej revideret)	2012 t.kr.
1 Boligafgift	1.275.404	1.275.400	1.273
2 Lejeindtægter	49.326	48.900	49
Vaskeriindtægter	12.794	10.000	11
3 Øvrige indtægter	1.678	4.400	11
Indtægter i alt	1.339.202	1.338.700	1.344
4 Ejendomsskat og forsikringer	-142.682	-133.400	-128
5 Forbrugsafgifter	-141.241	-166.200	-158
6 Renholdelse	-97.581	-96.000	-92
7 Vedligeholdelse, løbende	-92.304	-75.000	-57
8 Administrationsomkostninger	-90.260	-83.200	-91
9 Øvrige foreningsomkostninger	-70.311	-113.200	-105
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.601	-4.500	-4
Omkostninger i alt	-638.980	-671.500	-635
Resultat før finansielle poster	700.222	667.200	709
Finansielle indtægter	7	0	0
10 Finansielle omkostninger	-303.140	-301.900	-698
Finansielle poster netto	-303.133	-301.900	-698
Årets resultat	397.089	365.300	11
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld:			
Betalte prioritetsafdrag	-444.470	-444.500	-340
Indeksregulering af indeksslån	77.703	0	98
Overført restandel af årets resultat	397.089	365.300	11
Overført til "Overført resultat"	30.322	-79.200	-231
I alt	30.322	-79.200	-231

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	32.400.000	31.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.400.000</u>	<u>31.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.400.000</u>	<u>31.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Mellemregning administrator	11.087	1
12	Andre tilgodehavender	60.343	43
13	Forudbetalte omkostninger	30.754	36
	Tilgodehavender i alt	<u>102.184</u>	<u>80</u>
14	Likvide beholdninger	<u>8.370</u>	<u>8</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>110.554</u>	<u>88</u>
	Aktiver i alt	<u>32.510.554</u>	<u>31.088</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Egenkapital		
15 Andelsindskud	673.750	674
16 Reserve for opskrivning af ejendom	29.737.099	28.337
17 Overført resultat	-7.611.221	-8.008
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>22.799.628</u>	<u>21.003</u>
Egenkapital i alt	<u>22.799.628</u>	<u>21.003</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter mv.	9.144.759	9.512
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.144.759</u>	<u>9.512</u>
Danske Bank, kto. nr. 2741717835	407.019	377
Forudbetalt leje og deposita	900	1
19 Varmeregnskab	42.188	28
20 Indvendig vedligeholdelse for lejere, LL § 22	68.861	64
21 Anden gæld	47.199	103
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>566.167</u>	<u>573</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.710.926</u>	<u>10.085</u>
Passiver i alt	<u>32.510.554</u>	<u>31.088</u>

22 Følsomhedsanalyse

23 Nøgleoplysninger

24 Eventualforpligtelser

25 Beregning af andelsværdi

26 Budget for 2014

	2013 kr.	Budget 2013 kr. (ej revideret)	2012 t.kr.
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.275.404	1.275.400	1.273
	1.275.404	1.275.400	1.273
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	49.326	48.900	49
	49.326	48.900	49
3. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	7.200	4.400	7
Signalering, Copy-Dan m.v.	-7.072	0	-3
Ventelistegebyr	1.550	0	4
Andre indtægter	0	0	3
	1.678	4.400	11
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter mv.	110.497	101.400	95
Forsikringer	32.185	32.000	33
	142.682	133.400	128
5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	59.124	72.000	71
Renovation	48.079	57.200	51
Elforbrug fællesarealer	34.038	37.000	36
	141.241	166.200	158

	2013 kr.	Budget 2013 kr. (ej revideret)	2012 t.kr.
6. Renholdelse			
Trappevask	32.555	33.000	32
Gårdlaug	44.704	45.000	45
Snerydning	20.322	16.000	15
Anden renholdelse	0	2.000	0
	97.581	96.000	92
7. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	2.765	0	3
Varmeanlæg	33.715	0	3
Maler	0	0	5
Elektriker	18.711	0	20
Tømrer	3.065	0	0
VVS	22.729	0	26
Låsesmed	1.668	0	0
Fjernelse af graffiti	3.646	0	0
Anden vedligeholdelse	6.005	0	0
	92.304	75.000	57
8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	47.000	47.000	47
Revision- og regnskabsmæssig assistance	20.000	21.200	20
Andre salærer	21.875	0	24
Gebyrer m.v.	1.385	15.000	0
	90.260	83.200	91

	2013 kr.	Budget 2013 kr. (ej revideret)	2012 t.kr.
9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesløn	22.927	46.000	46
Valuarvurdering	15.000	16.000	15
ABF kontingent	3.506	0	3
Blomster og gaver	0	5.000	0
Andre abonnemeter	16.470	35.000	32
Møder/generalforsamling/jubilæum	7.182	6.000	5
Telefon og kontorgodtgørelse	3.700	3.200	3
Kontorartikler mv.	1.526	2.000	1
	70.311	113.200	105
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	270.373	271.000	471
Indeksregulering af indeksslån	77.703	81.700	98
Renter, pengeinstitutter	28.170	25.000	27
Modtaget ydelsesstøtte, byfornyelse	-73.106	-75.800	-77
Omkostninger ved omprioritering	0	0	27
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	152
	303.140	301.900	698

11. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom kr.</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2013	31.000.000
Årets opskrivninger	<u>1.400.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>32.400.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2013	<u>23.800.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2013 i henhold til vurdering af 31. december 2013 af ejendomsmægler og valuar . Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2013 udgør 23.800.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,6 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

	<u>31/12 2013 kr.</u>	<u>31/12 2012 t.kr.</u>
12. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	1.875	3
Tilgode hos andelshavere	<u>58.468</u>	<u>40</u>
	<u>60.343</u>	<u>43</u>
13. Forudbetalte omkostninger		
Forudbetalt forsikring	27.127	29
Forudbetalt TDC/Guldager	976	4
Forudbetalte omkostninger ABF	<u>2.651</u>	<u>3</u>
	<u>30.754</u>	<u>36</u>

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	1.013	1
Danske bank, erhvervskonto	7.357	7
	<u>8.370</u>	<u>8</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2013	673.750	674
	<u>673.750</u>	<u>674</u>
16. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2013	28.337.099	26.937
Årets opskrivning	1.400.000	1.400
	<u>29.737.099</u>	<u>28.337</u>
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	-8.008.310	-8.019
Årets overførte overskud eller underskud	397.089	11
	<u>-7.611.221</u>	<u>-8.008</u>

Noter

18. Gæld til realkreditinstitutter mv.

	Restløbe-		Renter og bidrag	Indeksregulering	Restgæld	Heraf afdrag næste år	Kursværdi	
	Kurs	tid i år						
Nykredit Lånnr. 2, inkonvertibel	113,67	31	177.941	200.033	75.975	3.960.574	178.798	5.959.376
Nykredit Lånnr. 4, inkonvertibel	113,67	31	3.969	3.009	1.727	90.127	3.988	111.440
Nykredit, Lånnr. 10, konvertibel	102,12	18	262.560	67.331	0	5.094.058	264.219	5.261.893
			444.470	270.373	77.702	9.144.759	447.005	11.332.709
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån				-73.106				
								197.267

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Udover de ovenfor nævnte lån, er der tinglyst indekslån for oprindelig i alt kr. 4.745.900 til Nykredit A/S, hvor der ydes fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien udgør pr. 31. december 2013 kr. 4.974.447. Lånene har udløb i år 2044 og indgår ikke i beregning af andelsværdien.

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
19. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto, varmeregningsår 2013/14	67.773	72
Varmekøb, varmeregningsår 2013/14	-47.015	-44
Tilbagebetaling af varme 2012/13, netto	21.430	0
	<u>42.188</u>	<u>28</u>
20. Indvendig vedligeholdelse for lejere, LL § 22		
Saldo 1. januar 2013	64.260	60
Hensat i året	4.601	4
	<u>68.861</u>	<u>64</u>
	<u>68.861</u>	<u>64</u>
21. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	0	17
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20
VVS	0	20
Advokat	21.876	22
DONG	2.595	3
Steen Meisner	2.728	13
Låsepartner	0	1
Duemose el	0	7
	<u>47.199</u>	<u>103</u>

22. Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 10.718,50 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 310.000, kr. 930.000, kr. 1.550.000 og kr. 3.240.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1 %, 3 %, 5 % og 10 %, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Der er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering på kr. 32.400.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i Valuarvurdering i %	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone i %
-3.240.000	-10	17.371.678	9.033,63	-15,72
-1.620.000	-5	18.991.678	9.876,07	-7,86
-972.000	-3	19.639.678	10.213,20	-4,71
-324.000	-1	20.287.678	10.550,05	-1,57
0	0	20.611.678	10.718,80	0,00
324.000	1	20.935.678	10.886,99	1,57
972.000	3	21.583.678	11.223,96	4,71
1.620.000	5	22.231.678	11.560,93	7,86
3.240.000	10	23.851.678	12.403,37	15,72

I Andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom på kr. 0 og til reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0.

23. Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2013 Stk.	31/12 2013 m ²	31/12 2012 m ²	31/12 2011 m ²
B1	Andelsboliger	23	1.923	1.923	1.923
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	107	107	107
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	24	2.030	2.030	2.030

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X			
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1987
D2	Ejendommens opførelsesår				1876
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?				X
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2013 kr.		Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.400.000		15.961	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2013 kr.		Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0	
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0		
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?				X

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	106.281	* 12 /	1.923	663
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.923	0
H3	Boliglejeindtægter	4.110	* 12 /	1.923	26

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2011 kr. pr. m ²	År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	89	6	206

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	10.719
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.992
K3	Teknisk andelsværdi	15.711

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Feltnr.		År 2011 kr. pr. m ²	År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	42	28	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	42	28	45

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.	År 2011 kr. pr. m ²	År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	156	177	231

24. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 11.000.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshavers banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser.

Det oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 2.500.000 pr. forsikringsår. Selvrisko kr. 2.500.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er ikke afhændet lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlemmer.

25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	22.799.628
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.144.759
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.332.709
	<u>20.611.678</u>
	<u>20.611.678</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2013.

Fordelingstal er areal i henhold til BBR areal.	<u>1.923</u>
---	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>10.718,50</u>
-------------------------	-------------------------

Senest godkendte andelsværdi til sammenligning pr. fordelingstal udgør	<u>9.521,73</u>
--	------------------------

25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	51	51	546.644	546.644
1	51	51	546.644	546.644
10	70	700	750.295	7.502.951
1	83	83	889.636	889.636
1	86	86	921.791	921.791
1	91	91	975.384	975.384
3	107	321	1.146.880	3.440.638
5	108	540	1.157.598	5.787.990
23		1.923		20.611.678

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarfordeling af foreningens ejendom af 31. december 2013. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelkroneberegningen en gang.

26. Budget 2014

	Budget 2014 (ej revideret)	(Realiseret 2013)	Budget 2013 (ej revideret)
Boligafgift	1.275.400	1.275.404	1.275.400
Lejeindtægter, Beboelsesmål	49.000	49.326	48.900
Vaskeriindtægter	13.000	12.794	10.000
Antenneregnskab	0	128	4.400
Ventelistegebyr	0	1.550	0
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	1.337.400	1.339.202	1.338.700
Ejendomskatter	-113.300	-110.497	-101.400
Forsikringer	-33.000	-32.185	-32.000
Vand afgift	-65.000	-59.124	-72.000
Renovation	-50.000	-48.079	-57.200
Elforbrug fællesarealer	-35.000	-34.038	-37.000
Trappevask	-34.000	-32.555	-33.000
Snerydning	-10.000	-20.322	-16.000
Anden renholdelse	-2.000	0	-2.000
Gårdlaug	-45.000	-44.704	-45.000
Vedligeholdelse, løbende	-80.000	-92.304	-75.000
Administrationsomkostninger	-48.000	-47.000	-47.000
Revision	-25.000	-20.000	-21.200
Andre salærer	-23.000	-21.875	0
Gebyrer	-3.000	-1.385	-15.000
Bestyrelseshonorar	-25.000	-22.927	-46.000
Telefon	-3.700	-3.700	-3.200
Valuarvurdering	-15.500	-15.000	-16.000
Kontorartikler	-2.000	-1.526	-2.000
Blomster og gaver	-2.000	0	-5.000
Møder og generalforsamling mv.	-6.000	-7.182	-6.000
ABF kontigent	-3.600	-3.506	0
Andre abonnemeter	-18.000	-16.470	-35.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.600	-4.601	-4.500
Driftsomkostninger i alt	-646.700	-638.980	-671.500
Resultat før finansielle poster	690.700	700.222	667.200

Resultat før finansielle poster forsåt	690.700	700.222	667.200
Prioritetsrenter og bidrag	-262.300	-270.373	-271.000
Modtaget ydelsesstøtte	78.000	-77.703	75.800
Indeksring af indeksslån	-38.200	73.106	-81.700
Renter Bank, netto	-30.000	-28.163	-25.000
Finansielle poster	-252.500	-303.133	-301.900
Resultat før skat	438.200	397.089	365.300
Årets reusultat	438.200	397.089	365.300
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	438.200	397.089	365.300
Disponeret I alt:	438.200	397.089	365.300
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld			
Årets resultat	438.200	397.089	365.300
Betalte prioritetsafdrag	-447.000	-444.470	-444.500
Indeksslån, som afdrages senere år	0	77.703	0
Årets resultat med afdrag af fradrag på prioritetsgæld	-8.800	30.322	-79.200

Likviditetsoversigt:

Likviditetsunderskud jf. årsrapport 2013	-454.700
Årets budgetteret resultat for 2014, efter prioritetsafdrag	-8.800
Likviditetsunderskud pr. 31. december 2014	-463.500

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2013 kan der trækkes på kassekreditens maksimum på kr. 500.000

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2014 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamling evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det budgettet anførte.