

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Årsrapport for 2013

36. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-17
NOTER TIL BALANCE	18-23
ØVRIGE NOTER	24-31
LIKVIDITETSOVERSIGT	32
BUDGET FOR ÅRET 2014	33-35

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.
Århusgade 23-27 Randersgade 55
2100 København Ø
Matrikelnummer:
CVR-nr. 28 99 34 47

BESTYRELSE

Jacob Hygom (formand)
Marina Dueholm
Heidi Sørensen
Carina Thielsen

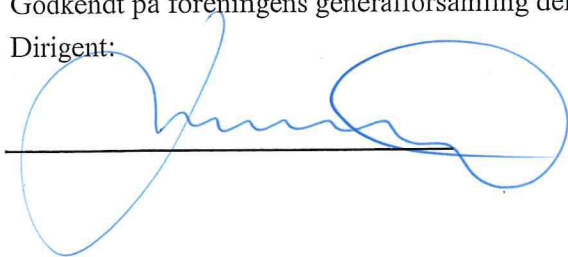
ADMINISTRATOR

By og Bolig Administration AS
Nørrebrogade 34,1.
2200 København N
Telefon 35 35 75 03
Telefax 35 35 75 13
E-mail: post@bygobolig.com

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge
Telefon 56 65 52 52
Telefax 56 65 94 52
E-mail: koege@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den ²³/4 2014
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl..

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

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

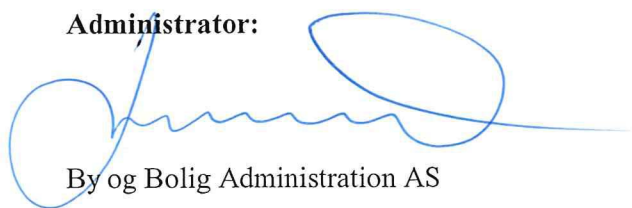
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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 6. marts 2014

Administrator:



By og Bolig Administration AS

Bestyrelse:

Jacob Hygom
(formand)

Marina Dueholm

Heidi Sørensen

Carina Thielsen

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

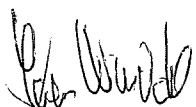
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det af ledelsen pr. 29. april 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Køge, den 6. marts 2014

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8 og de 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af den 16. december 2013 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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 foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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 foreningens ejendom.

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

Anvendt regnskabspraksis

Inventar, driftsmateriel m.v. 5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af 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 m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 27 anførte nøgletal 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.

Nøgleoplysninger

De i note 29 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab. De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 29 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2013

	Note	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	1.482.283	1.482.300	1.482.283
Lejeindtægter	2	184.534	184.600	182.673
Badklubregnskab	14	6.075	10.000	3.657
Andre indtægter	3	7.401	0	0
INDTÆGTER I ALT		1.680.293	1.676.900	1.668.613
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	156.108	155.300	146.037
Forbrugsafgifter	5	190.195	214.600	190.976
Renholdelse	6	92.363	88.500	85.643
Vedligeholdelse, løbende	7	218.781	200.000	189.537
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	415.938	445.000	-810
Arbejdsweekend	9	433	3.000	7.589
Vaskeriregnskab	10	24.608	20.000	13.473
Administrationsomkostninger	11	134.054	126.000	139.770
Øvrige foreningsomkostninger	12	36.763	35.500	29.829
Antenne	13	0	0	2.057
Afskrivning inventar m.v.		12.245	12.300	42.980
OMKOSTNINGER I ALT		1.281.488	1.300.200	847.081
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		398.805	376.700	821.532
Finansielle indtægter	15	120	1.500	3.049
Finansielle omkostninger	16	508.377	429.000	446.189
FINANSIELLE POSTER, NETTO		508.257	427.500	443.140
ÅRETS RESULTAT		-109.452	-50.800	378.392

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-109.452	-50.800	378.392
DISPONERET I ALT		<u>-109.452</u>	<u>-50.800</u>	<u>378.392</u>

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Årets resultat		-109.452	-50.800	378.392
Betalte prioritetsafdrag		-239.175	-270.700	-262.594
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen		<u>415.938</u>	<u>445.000</u>	<u>-810</u>
Resultat af ordinær drift		67.311	123.500	114.988
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering		<u>-415.938</u>	<u>-445.000</u>	<u>810</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u><u>-348.627</u></u>	<u><u>-321.500</u></u>	<u><u>115.798</u></u>

Balance pr. 31. december 2013**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 41.500.000)	17	41.500.000	41.500.000
Inventar, driftsmateriel m.v.	18	24.272	36.517
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		41.524.272	41.536.517
ANLÆGSAKTIVER		41.524.272	41.536.517
Forudbetalte omkostninger	19	20.467	21.077
TILGODEHAVENDER		20.467	21.077
LIKVIDE BEHOLDNINGER	20	467.945	683.410
OMSÆTNINGSAKTIVER		488.412	704.487
AKTIVER		42.012.684	42.241.004

Balance pr. 31. december 2013**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		60.600	60.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		33.573.016	33.573.016
Overført resultat m.v.		<u>-2.304.713</u>	<u>-2.195.261</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>31.328.903</u>	<u>31.438.355</u>
 EGENKAPITAL	 21	 <u>31.328.903</u>	 <u>31.438.355</u>
 Prioritetsgæld	 22	 10.560.721	 10.677.102
Deposita		55.407	54.327
Varmeregnskab	23	37.426	38.482
Beboerkonto		157	0
Forudbetalte ikke hævet checks		0	1.788
Øvrig gæld	24	<u>30.070</u>	<u>30.950</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	25	<u>10.683.781</u>	<u>10.802.649</u>
 PASSIVER		 <u>42.012.684</u>	 <u>42.241.004</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 26-27-28

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 <hr/> kr.	Budget 2013 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2012 <hr/> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.344.034	1.344.000	1.344.034
Boligafgift - erhverv	138.249	138.300	138.249
	1.482.283	1.482.300	1.482.283
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	148.298	148.700	147.511
Lejeindtægter, erhvervslejemål	36.236	35.900	35.162
	184.534	184.600	182.673
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Andre indtægter, uhævet checks	7.401	0	0
	7.401	0	0
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	116.277	116.300	108.671
Forsikringer	39.831	39.000	37.366
	156.108	155.300	146.037
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	60.891	70.000	60.903
Renovation	84.588	84.600	77.892
Elforbrug fællesarealer	44.716	60.000	52.181
	190.195	214.600	190.976

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
Note 6. Renholdelse			
Trappevask	80.250	81.000	80.250
Snerydning	12.113	6.000	4.080
Kørsel affald	0	1.500	1.313
	92.363	88.500	85.643
Note 7. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	10.782		4.289
Låseservice	15.421		34.865
Elektriker	16.487		2.029
Maler	0		2.751
Tømrer	68.967		554
Murer	19.038		0
VVS	71.453		121.562
Glarmester	2.910		1.213
Kloakarbejde	2.200		2.531
Fælles gårdanlæg	4.206		6.122
Gårdplads og vej	7.317		848
Anden vedligeholdelse	0		12.773
	218.781	200.000	189.537
Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Trapperenovering	0	0	-810
Maling af vinduer	322.750	350.000	0
Renovering af fællesbad	93.188	95.000	0
	415.938	445.000	810

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 <hr/> kr.	Budget 2013 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2012 <hr/> kr.
<u>Note 9. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	433	3.000	7.589
Nettounderskud	433	3.000	7.589
<u>Note 10. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-40.960	-41.000	-42.988
Afholdte udgifter, service og TDC	23.083	16.000	15.217
Afholdte udgifter, el	24.364	23.000	23.552
Afholdte udgifter, vand	16.387	16.000	15.901
Afholdte udgifter, varme	1.734	6.000	1.791
Nettounderskud	24.608	20.000	13.473
<u>Note 11. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	83.232	83.200	81.705
EMO Energimærkning	3.000	2.900	2.730
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.900	17.900	17.200
Revisor deltagelse i møde 2013	2.063	0	2.063
Revision og regnskabsmæssig assistance aflæsning vand og el	1.875	0	0
Arkitekt og svampeundersøgelse	4.501	0	15.625
Varmeregnskabshonorar	17.525	17.000	16.690
Gebyrer m.v.	3.958	5.000	3.757
	134.054	126.000	139.770

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
Note 12. Øvrige foreningsomkostninger			
Kontorartikler	5.274	5.000	2.625
Møder og generalforsamling	0	5.000	0
Telefon	554	1.000	1.608
ABF kontingent	7.396	7.500	7.168
Tilskud til kurser og fester	1.044	0	1.346
Kørselsgodtgørelse	0	0	159
Ejendommens andel i varmeudgifter, baghus og 5, sal	17.311	17.000	16.923
Tab lejere	5.184	0	0
	36.763	35.500	29.829
Note 13. Antenne			
Indbetalt af medlemmer	0	0	33.928
Signallevering, Copy-Dan m.v.	0	0	35.985
Nettooverskud	0	0	2.057
Note 14. Badeklub			
Badeklub indtægter	-18.550	-21.600	-18.000
Badeklub varmeudgifter	632	600	583
Badeklub diverse	0	0	75
Badeklub vandudgifter	11.843	11.000	13.685
Nettooverskud	6.075	10.000	3.657
Note 15. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	120	1.500	3.049
	120	1.500	3.049

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 16. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	385.969	429.000	445.239
Omkostninger ved omprioritering	27.681	0	950
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	94.678	0	0
Renter bank	7	0	0
Andre renter	42	0	0
	<u>508.377</u>	<u>429.000</u>	<u>446.189</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
Note 17. Ejendommen, matr. nr.		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	41.500.000	41.500.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>41.500.000</u>	<u>41.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 41.500.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen er værdiansat til kr. 41.500.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 28.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2013.

Note 18. Inventar, driftsmateriel m.v.

Kostpris pr. 1. januar	122.449	498.900
Afgang	0	-376.451
Kostpris pr. 31. december	<u>122.449</u>	<u>122.449</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	85.932	419.403
Årets afskrivning	12.245	42.980
Afgang af afskrivninger	0	-376.451
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>98.177</u>	<u>85.932</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>24.272</u>	<u>36.517</u>
Forventet levetid, år	10	10

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalte omkostninger ABF	5.591	5.532
Forudbetalt Hofor	14.876	15.042
Forudbetalt dong	0	503
	<u>20.467</u>	<u>21.077</u>
<u>Note 20. Likvide beholdninger</u>		
Nordea 0104 318 290	434.986	615.312
Nykredit 5471 701 6311	32.959	68.098
	<u>467.945</u>	<u>683.410</u>
<u>Note 21. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	60.600	60.600
Saldo pr. 31. december	<u>60.600</u>	<u>60.600</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	33.573.016	33.573.016
Saldo pr. 31. december	<u>33.573.016</u>	<u>33.573.016</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 2.195.261	- 2.573.653
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 109.452	378.392
Saldo pr. 31. december	<u>- 2.304.713</u>	<u>- 2.195.261</u>
Egenkapital i alt	<u>31.328.903</u>	<u>31.438.355</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

<u>2013</u>	<u>2012</u>
kr.	kr.

Note 22. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Nykredit Lånnr. <u>27</u>	Nykredit Lånnr. <u>28</u>	Nykredit Lånnr. <u>29</u>	Nykredit Lånnr. <u>30</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	20	Indfriet	27	29	
Renter og bidrag	8.097	198.901	14.708	164.263	<u>385.969</u>
Betalt afdrag i året	39.670	115.793	0	83.712	<u>239.175</u>
Nominel restgæld	824.432	0	1.339.000	8.397.289	<u>10.560.721</u>
Obligationsrestgæld	824.432	0	1.318.510	8.710.960	<u>10.853.902</u>
Kurs	100	0	100	94	
Kursværdi	824.911	0	1.324.483	8.208.076	<u>10.357.470</u>
Næste års afdrag	40.218	0	0	171.597	<u>211.815</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<u>Note 23. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	106.121	99.065
Fjernvarmeomkostning	65.230	60.583
	<u>-40.891</u>	<u>-38.482</u>
Varmeefterbetaling	<u>3.465</u>	<u>0</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-37.426</u>	<u>-38.482</u>
<u>Note 24. Øvrig gæld</u>		
Jats Entreprise	0	554
A/H Låsemontage ApS	9.324	595
Videx Danmark ApS	81	0
Fejekosten	713	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.900	17.200
Skyldige omkostninger, udlæg bestyrelsen	2.052	0
Udlæg kassebeholdning, mellemregning formand	0	12.601
	<u>30.070</u>	<u>30.950</u>

Note 25. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 10.348.906 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 22.

Foreningen har pr. 31. december 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 26. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.700.000, som er deponeret. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Noter til balance pr. 31. december 2013

<u>2013</u>	<u>2012</u>
kr.	kr.

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

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 0 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 31. stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 1.000.000 pr. forsikringsår og maks. kr. 300.000 pr. skadesbegivenhed for hver forsikret person.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Note 27. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. anvendes arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	36	2.214
Andelsboliger erhverv	3	210
Boliglejemål	8	194
Erhvervslejemål	1	107
Fælleslokale		77
	<u>48</u>	<u>2.802</u>

Boligtype ifølge BBR-oplysning	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Boliglejemål	43	2.408
Erhvervslejemål	7	372
	<u>50</u>	<u>2.780</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.811	14.811
	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.120	17.120
Foreslået andelsværdi	12.750	12.750
Reserver uden for andelsværdi	258	183
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.112	4.188
	<u>17.120</u>	<u>17.120</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2013

	2013 kr./kvm.	2012 kr./kvm.
	<u>2013 i pct.</u>	<u>2012 i pct.</u>
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	607	607
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	658	658
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	764	760
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	471	329
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	30	12
Øvrige omkostninger	32	42
Finansielle poster netto	25	29
Afdrag	12	17
Udgifter m.v.	99	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	88	89

Note 28. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2013	31.328.903
Reservation	-626.154
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.560.721
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.357.470
	<u>203.251</u>
	<u>30.906.000</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	<u>30.906.000</u> 2.424	12.750,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2013)		12.750,00

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Areal pr. andelstype</u>	<u>Areal i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
18	51	918	650.250	11.704.500
1	102	102	1.300.500	1.300.500
10	58	580	739.500	7.395.000
1	57	57	726.750	726.750
4	80	320	1.020.000	4.080.000
4	90	360	1.147.500	4.590.000
1	87	87	1.109.250	1.109.250
<u>39</u>		<u>2.424</u>		<u>30.906.000</u>

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 12.750,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 415.000, kr. 1.245.000, kr. 2.075.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 41.500.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-2.075.000	-5%	28.831.000	11.893,98	-6,71%
-1.245.000	-3%	29.661.000	12.236,39	-4,03%
-415.000	-1%	30.491.000	12.578,80	-1,34%
0	0	30.906.000	12.750,00	0,00%
415.000	1%	31.321.000	12.921,20	+1,34%
1.245.000	3%	32.151.000	13.263,61	+4,03%
2.075.000	5%	32.981.000	13.606,02	+6,71%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 0 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 0, men der er lavet en samlet reservation på kr. 626.154 (taget fra andelsnoten).

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Note 29. 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 31. december 2013	Areal oplyst af foreningen m ²
B1	Andelsboliger	36	2214
B2	Erhvervsandele	3	210
B3	Boligelejemål	8	194
B4	Erhvervslejemål	1	107
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	77
B6	I alt	48	2802

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

År

D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1900

Sæt kryds

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Ikke relevant	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		Anvendte værdier 31. december 2013 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.500.000	14.811

		Andre reserver 31. december 2013	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver	-626.154	-223

F4	Reserver i % af ejendomsværdi		(F3*100/F2) -2%
----	-------------------------------	--	---------------------------

	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
G2	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	123.524	* 12 /	2.424	612
H2	Erhvervslejeindtægter	3.051	* 12 /	107	342
H3	Boligindtægter	12.432	* 12 /	194	769

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)				
		2011	2012	2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	-407	156	-45

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	12.750
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.206
K3	Teknisk andelsværdi	16.956

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m2 ultimo året i alt (B6)

		2011	2012	2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	68	78
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	525	0	148
M3	Vedligeholdelse i alt	540	67	227

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	74
----	----------	----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

		2011	2012	2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	113	108	99

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2013

		<u>31/12 2013</u> kr.
Disponible beløb:		
Forudbetalte omkostninger	20.500	
Likvide beholdninger	<u>467.900</u>	488.400
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	37.400	
Beboerkonto	200	
Øvrig gæld	<u>30.100</u>	<u>67.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013		<u><u>420.700</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013		633.100
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	1.100	
Afskrivninger	12.200	
Optagelse af lån	<u>8.481.000</u>	<u>8.494.300</u>
		9.127.400
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	348.600	
Indfrielse af lån	<u>8.358.100</u>	<u>8.706.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013		<u><u>420.700</u></u>

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.344.000	1.344.034	1.344.000
Boligafgift - erhverv	138.300	138.249	138.300
Lejeindtægter, beboelseslejemål	150.400	148.298	148.700
Lejeindtægter, erhvervslejemål	37.300	36.236	35.900
Vaskeriregnskab	0		0
Badklubregnskab	10.000	6.075	10.000
Andre indtægter	0	7.401	0
	1.680.000	1.680.293	1.676.900
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	123.600	116.277	116.300
Forsikringer	42.000	39.831	39.000
Vandafgift	70.000	60.891	70.000
Renovation	104.600	84.588	84.600
Elforbrug fællesarealer	75.000	44.716	60.000
Trappevask	81.000	80.250	81.000
Snerydning	10.000	12.113	6.000
Kørsel affald	0	0	1.500
Vedligeholdelse, løbende	200.000	218.781	200.000
Vedligeholdelse, maling af vinduer etape II baggård	290.400	415.938	445.000
Arbejdsweekend	3.000	433	3.000
Administrationshonorar	83.900	83.232	83.200
EMO Energimærkning	3.300	3.000	2.900
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.600	17.900	17.900
Revisor deltagelse i møde 2013	0	2.063	0
Revision og regnskabsmæssig assistance aflæsning va	0	1.875	0
Arkitekt og svampeundersøgelse	0	4.501	0
Varmeregnskabshonorar	18.000	17.525	17.000
Gebyrer m.v.	5.000	3.958	5.000
Kontorartikler	5.000	5.274	5.000
Møder og generalforsamling	5.000	0	5.000
Telefon	1.000	554	1.000
ABF kontingent	8.000	7.396	7.500
Tilskud til kurser og fester	0	1.044	0
Ejendommens andel i varmeudgifter, baghus og 5, sal	18.000	17.311	17.000
Tab lejere	0	5.184	0
Vaskeriregnskab	25.000	24.608	20.000
Afskrivning inventar m.v.	0	12.245	12.300
OMKOSTNINGER I ALT	1.190.400	1.281.488	1.300.200

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	489.600	398.805	376.700
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	120	1.500
Prioritetsrenter og bidrag	-344.000	-385.969	-429.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-27.681	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-94.678	0
Renter bank	0	-7	0
Andre renter	0	-42	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	344.000	508.257	427.500
RESULTAT FØR SKAT	145.600	-109.452	-50.800
ÅRETS RESULTAT	145.600	-109.452	50.800
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	145.600	-109.452	50.800
DISPONERET I ALT	145.600	109.452	50.800
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	145.600	-109.452	-50.800
Betalte prioritetsafdrag	-212.000	-239.175	-270.700
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	290.400	415.938	445.000
Resultat af ordinær drift	224.000	67.311	123.500
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-290.400	-415.938	-445.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-66.400	-348.627	-321.500

Budget for året 2014 med sammenligningstal

Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
---	----------------------------	---

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2014

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2014		420.700
Årets budgetterede resultat 2014 efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>-66.400</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2014		<u><u>354.300</u></u>

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 generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Carina Christmas Thielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-947553405691

IP: 87.72.24.176

26-08-2014 kl. 07:33:07 UTC

NEM ID 

Heidi Valentin Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950883011126

IP: 87.72.24.176

30-08-2014 kl. 07:51:47 UTC

NEM ID 

Jacob Louis Hygom

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868

IP: 87.72.24.160

18-09-2014 kl. 15:55:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KES0L-AZODL-YUXE2-E74XU-AMP0N-6SZME

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>