

GLB REVISION

**Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.**

**Årsrapport for 2012**

**36. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-23
ØVRIGE NOTER	24-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28
BUDGET FOR ÅRET 2013	29-31

## 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)

Heidi Boye

Heidi Sørensen

Carsten Lærke Dudzinski

Marina Dueholm

### **ADMINISTRATOR**

By og Bolig Administration AS

Nørrebrogade 34, 1.

2200 København N

Telefon 35 35 75 03

Telefax 35 35 75 13

### **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 / 2013

Dirigent:

---

### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 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 2012

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 12. februar 2013

Administrator:

By og Bolig Administration AS

Bestyrelse:

Jacob Hygom  
(formand)

Heidi Boye

Heidi Sørensen  
Heidi Sørensen

Carsten Lærke Dudzinski

Marna Drenholm

## Den uafhængige revisors påtegning 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 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### **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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **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 og foreningens vedtægter.

Køge, den 12. februar 2013

**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. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det løbende 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 fra vaskeri, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i

### **Omkostninger**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

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 fremførelse, 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 overførelse 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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:

Inventar, driftsmateriel m.v.                      5 år

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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 nominel værdi.

### Anvendt regnskabspraksis

#### **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 fremførelse.

#### **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.

##### **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 2012**

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>	<u>Budget 2012 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>
<b><u>Indtægter:</u></b>				
Boligafgift	1	1.482.283	1.482.300	1.482.283
Lejeindtægter	2	182.673	181.600	181.596
Andre indtægter	3	3.657	9.400	8.416
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b><u>1.668.613</u></b>	<b><u>1.673.300</u></b>	<b><u>1.672.295</u></b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	146.037	144.700	139.776
Forbrugsafgifter	5	190.976	189.000	187.836
Renholdelse	6	85.643	88.000	91.834
Vedligeholdelse, løbende	7	189.537	200.000	42.862
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	-810	0	1.470.794
Arbejdsweekend	9	7.589	3.000	350
Vaskeriregnskab	10	13.473	20.000	15.178
Administrationsomkostninger	11	139.770	121.200	123.811
Øvrige foreningsomkostninger	12	29.829	33.500	41.732
Antenne	13	2.057	0	1.383
Afskrivning inventar m.v.		<u>42.980</u>	<u>42.200</u>	<u>42.206</u>
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b><u>847.081</u></b>	<b><u>841.600</u></b>	<b><u>2.157.762</u></b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b><u>821.532</u></b>	<b><u>831.700</u></b>	<b><u>-485.467</u></b>
Finansielle indtægter	14	3.049	5.000	4.929
Finansielle omkostninger	15	<u>446.189</u>	<u>456.600</u>	<u>505.283</u>
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b><u>443.140</u></b>	<b><u>451.600</u></b>	<b><u>500.354</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>378.392</u></b>	<b><u>380.100</u></b>	<b><u>-985.821</u></b>

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		<u>378.392</u>	<u>380.100</u>	<u>-985.821</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>		<u><b>378.392</b></u>	<u><b>380.100</b></u>	<u><b>-985.821</b></u>

---o0o---

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

Årets resultat		378.392	380.100	-985.821
Betalte prioritetsafdrag		-262.594	-262.600	-251.115
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>-810</u>	<u>0</u>	<u>1.470.794</u>
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>114.988</b>	<b>117.500</b>	<b>233.858</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>810</u>	<u>0</u>	<u>-1.470.794</u>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<u><b>115.798</b></u>	<u><b>117.500</b></u>	<u><b>-1.236.936</b></u>

**Balance pr. 31. december 2012****- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 41.500.000)	16	41.500.000	41.500.000
Inventar, driftsmateriel m.v.	17	<u>36.517</u>	<u>79.497</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>41.536.517</b>	<b>41.579.497</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b><u>41.536.517</u></b>	<b><u>41.579.497</u></b>
Restancer, andelshavere		0	21.088
Beboerkonto, andelssalg		0	40
Andre tilgodehavender	18	0	10.308
Forudbetalte omkostninger	19	<u>21.077</u>	<u>19.687</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b><u>21.077</u></b>	<b><u>51.123</u></b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	20	<b><u>683.410</u></b>	<b><u>820.743</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b><u>704.487</u></b>	<b><u>871.866</u></b>
<b>AKTIVER</b>		<b><u><u>42.241.004</u></u></b>	<b><u><u>42.451.363</u></u></b>

**Balance pr. 31. december 2012****- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		60.600	60.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		33.573.016	33.573.016
Overført resultat m.v.		<u>-2.195.261</u>	<u>-2.573.653</u>
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<u><b>31.438.355</b></u>	<u><b>31.059.963</b></u>
 <b>EGENKAPITAL</b>	 21	 <u><b>31.438.355</b></u>	 <u><b>31.059.963</b></u>
 Prioritetsgæld	 22	 10.677.102	 10.957.653
Deposita		54.327	53.751
Varmeregnskab	23	38.482	111.190
Beboerkonto, andelssalg		0	40
Forudbetalte ikke hævet checks		1.788	40
Øvrig gæld	24	<u>30.950</u>	<u>268.726</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>25</b>	<u><b>10.802.649</b></u>	<u><b>11.391.400</b></u>
 <b>PASSIVER</b>		 <u><u><b>42.241.004</b></u></u>	 <u><u><b>42.451.363</b></u></u>

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

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	<u>Realiseret 2012</u> kr.	<u>Budget 2012 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011</u> kr.
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	1.344.034	1.344.000	1.344.034
Boligafgift - erhverv	<u>138.249</u>	<u>138.300</u>	<u>138.249</u>
	<b><u>1.482.283</u></b>	<b><u>1.482.300</u></b>	<b><u>1.482.283</u></b>
<b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	147.511	147.500	147.459
Lejeindtægter, erhvervslejemål	<u>35.162</u>	<u>34.100</u>	<u>34.137</u>
	<b><u>182.673</u></b>	<b><u>181.600</u></b>	<b><u>181.596</u></b>
<b><u>Note 3. Andre indtægter</u></b>			
Badeklub indtægter	18.000	24.000	23.638
Badeklub varmeudgifter	-583	-600	-567
Badeklub diverse	-75	0	0
Badeklub vandudgifter	<u>-13.685</u>	<u>-14.000</u>	<u>-14.655</u>
	<b><u>3.657</u></b>	<b><u>9.400</u></b>	<b><u>8.416</u></b>
<b><u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	108.671	108.700	104.190
Forsikringer	<u>37.366</u>	<u>36.000</u>	<u>35.586</u>
	<b><u>146.037</u></b>	<b><u>144.700</u></b>	<b><u>139.776</u></b>
<b><u>Note 5. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	60.903	56.000	55.079
Renovation	77.892	78.000	77.802
Elforbrug fællesarealer	<u>52.181</u>	<u>55.000</u>	<u>54.955</u>
	<b><u>190.976</u></b>	<b><u>189.000</u></b>	<b><u>187.836</u></b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	<u>Realiseret 2012</u> kr.	<u>Budget 2012 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011</u> kr.
<b><u>Note 6. Renholdelse</u></b>			
Trappevask	80.250	81.000	80.250
Kontorrensning	0	0	5.381
Snerydning	4.080	6.000	5.505
Kørsel affald	1.313	1.000	0
Anden renholdelse	0	0	698
	<u>85.643</u>	<u>88.000</u>	<u>91.834</u>
<b><u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Varmeanlæg	4.289		3.618
Låseservice og døre	34.865		1.442
Elektriker	2.029		5.683
Maler	2.751		0
Tømrer	554		6.813
VVS	121.562		5.235
Glarmester	1.213		0
Kloakarbejde	2.531		5.128
Fælles gårdanlæg	6.122		0
Gårdplads og vej	848		14.943
Anden vedligeholdelse	12.773		0
	<u>189.537</u>	<u>200.000</u>	<u>42.862</u>
<b><u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u></b>			
Trappe renovering	-810	0	1.742.736
Anvendt reserve til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-271.942
	<u>810</u>	<u>0</u>	<u>1.470.794</u>

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	<u>Realiseret 2012</u> kr.	<u>Budget 2012 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011</u> kr.
<b><u>Note 9. Arbejdsweekend</u></b>			
Afholdte udgifter	7.589	3.000	350
<b>Nettounderskud</b>	<b>7.589</b>	<b>3.000</b>	<b>350</b>
<b><u>Note 10. Vaskeri</u></b>			
Vaskeriindtægt	-42.988	-41.000	-40.065
Afholdte udgifter, service og TDC	15.217	16.000	14.030
Afholdte udgifter, el	23.552	23.000	22.115
Afholdte udgifter, vand	15.901	18.000	17.301
Afholdte udgifter, varme	1.791	4.000	1.797
<b>Nettounderskud</b>	<b>13.473</b>	<b>20.000</b>	<b>15.178</b>
<b><u>Note 11. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	81.705	80.000	79.727
Byg-Erfa	2.730	2.500	2.375
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.200	17.200	16.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år	2.063	0	4.375
Skitseprojekt tagterrasse	15.625	0	0
Varmeregnskabshonorar	16.690	16.500	16.204
Gebyrer m.v.	3.757	5.000	4.630
	<b>139.770</b>	<b>121.200</b>	<b>123.811</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	<u>Realiseret 2012</u> kr.	<u>Budget 2012 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011</u> kr.
<b><u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Kontorartikler	2.625	0	7.931
Møder og generalforsamling	0	5.000	25
Telefon	1.608	1.000	506
ABF kontingent	7.168	7.500	7.380
Tilskud til kurser og fester	1.346	0	10.990
Kørselsgodtgørelse	159	0	0
Ejendommens andel i varmeudgifter, baghus og 5. sal	16.923	15.000	13.788
Andre foreningsudgifter	0	5.000	1.446
Tab lejere	0	0	-334
	<u>29.829</u>	<u>33.500</u>	<u>41.732</u>

**Note 13. Antenne**

Indbetalt af medlemmer	33.928	0	34.081
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 35.985	0	35.464
<b>Nettounderskud</b>	<u>2.057</u>	<u>0</u>	<u>1.383</u>

**Note 14. Finansielle indtægter**

Renteindtægter bank	<u>3.049</u>	<u>5.000</u>	<u>4.929</u>
	<u>3.049</u>	<u>5.000</u>	<u>4.929</u>

**Note 15. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter og bidrag	445.239	456.600	463.760
Omkostninger ved omprioritering	950	0	41.484
Renter bank	0	0	39
	<u>446.189</u>	<u>456.600</u>	<u>505.283</u>

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 16. Ejendommen, matr. nr.</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	41.500.000	41.500.000
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>41.500.000</u></b>	<b><u>41.500.000</u></b>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012. 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.</p> <p>Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 41.500.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 41.500.000</p> <p>Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 28.</p> <p>Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2012.</p>		
<b><u>Note 17. Inventar, driftsmateriel m.v.</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	498.900	480.150
Tilgang	0	18.750
Afgang	<u>-376.451</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>122.449</u>	<u>498.900</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	419.403	377.197
Årets afskrivning	42.980	42.206
Afgang af afskrivninger	<u>-376.451</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>85.932</u>	<u>419.403</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>36.517</u></b>	<b><u>79.497</u></b>
Forventet levetid, år	5-10	5-10

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b><u>Note 18. Andre tilgodehavender</u></b>		
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>0</u>	<u>10.308</u>
	<u>0</u>	<u>10.308</u>
<b><u>Note 19. Forudbetalte omkostninger</u></b>		
Forudbetalte omkostninger ABF	5.532	5.324
Forudbetalt vand	15.042	14.363
Forudbetalt Dong	<u>503</u>	<u>0</u>
	<u>21.077</u>	<u>19.687</u>
<b><u>Note 20. Likvide beholdninger</u></b>		
Nordea nr. 0104318290	615.312	792.731
Nykredit nr. 7016311	<u>68.098</u>	<u>28.012</u>
	<u>683.410</u>	<u>820.743</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b><u>Note 21. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	<u>60.600</u>	<u>60.600</u>
Saldo pr. 31. december	<u>60.600</u>	<u>60.600</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	<u>33.573.016</u>	<u>33.573.016</u>
Saldo pr. 31. december	<u>33.573.016</u>	<u>33.573.016</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	- 2.573.653	- 1.450.192
Kursreguleringsfond	0	- 137.640
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>378.392</u>	<u>985.821</u>
Saldo pr. 31. december	<u>- 2.195.261</u>	<u>- 2.573.653</u>
<b>Reserve til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo pr. 1. januar	0	271.942
Anvendt til trappe renovering	<u>0</u>	<u>-271.942</u>
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>31.438.355</b></u>	<u><b>31.059.963</b></u>

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.			
<b><u>Note 22. Prioritetsgæld</u></b>					
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.					
	Nykredit lånnr. <u>3</u>	Nykredit lånnr. <u>27</u>	Nykredit lånnr. <u>28</u>	Nykredit lånnr. <u>29</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	indfriet	21	23	28	
Renter og bidrag	954	15.255	405.805	23.225	<u>445.239</u>
Betalt afdrag i året	1.749	36.259	224.586	0	<u>262.594</u>
Nominel restgæld	0	864.103	8.473.999	1.339.000	<u>10.677.102</u>
Obligationsrestgæld	0	864.103	8.571.820	1.324.248	<u>10.760.171</u>
Kurs	0	100	100	100	
Kursværdi	0	864.664	8.571.820	1.330.141	<u>10.766.625</u>
Næste års afdrag	0	36.668	233.983	0	<u>270.651</u>

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		445.239
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		445.239
Betalt afdrag i alt		262.594
Nominel restgæld i alt		10.677.102
Kursværdi i alt		10.766.625
Næste års afdrag i alt		270.651

**Nykredit lånnr. 3**

Nykredit, obligationslån. Oprindelig kr. 54.500. Pålydende rente 4,5 pct. p.a. Indfriet 1. januar 2013.

**Nykredit lånnr. 27**

Nykredit, tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.081.000. Pålydende rente 1,1302 pct. p.a., konvertibelt og derfor kurs 100,0650. Effektiv rentesats 1,1302 pct. p.a.

**Nykredit lånnr. 28**

Nykredit A/S, kontantlån, oprindelig kr. 9.954.000. Pålydende rente 4,00 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,12 pct. p.a.

**Nykredit lånnr. 29**

Nykredit, tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.339.000. Pålydende rente 0,8762 pct. p.a., konvertibelt og kurs 100,4450. Effektiv rentesats 0,8762 pct. p.a.

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b><u>Note 23. Varmeregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto	99.065	96.804
Fjernvarmeomkostning	<u>60.583</u>	<u>56.647</u>
	<u>-38.482</u>	<u>-40.157</u>
Varmeefterbetaling	<u>0</u>	<u>-71.033</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-38.482</u>	<u>-111.190</u>
<b><u>Note 24. Øvrig gæld</u></b>		
Jats Entreprise	554	0
A/H Låsemontage ApS	595	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.200	16.500
Fejekosten	0	6.688
Schiøtt installation A/S	0	10.307
Viasat	0	414
Nielsen & Thomsen Advokater	0	6.875
Fog Byggecenter	0	17.416
Th. Hansen Efff.	0	568
Arkitekt	0	47.333
Maler	0	151.000
Skyldige omkostninger, udlæg bestyrelsen	0	10.990
Udlæg kassebeholdning, mellemregning formand	<u>12.601</u>	<u>635</u>
	<u>30.950</u>	<u>268.726</u>

**Note 25. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 10.406.451 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 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

<u>2012</u>	<u>2011</u>
kr.	kr.

**Note 26. Eventualforpligtelser m.v.**

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

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

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 ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Det 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. skadesbequenhed for hver forsikret person.

**Øvrige noter pr. 31. december 2012**

**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:

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

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

**Beregnete nøgletal for foreningen**

**1. Værdioppgørelser pr. 31. december:**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.811	15.229
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.120	17.120
Foreslået andelsværdi	12.750	12.750
Reserver uden for andelsværdi	183	26
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.188	4.345
	<b>17.120</b>	<b>17.120</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2012

	<u>2012</u> kr./kvm.	<u>2011</u> kr./kvm.
<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.	760	760
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	457	319
	<u>2012 i pct.</u>	<u>2011 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	12	52
Øvrige omkostninger	41	22
Finansielle poster netto	29	17
Afdrag	17	9
<b>Udgifter m.v.</b>	<u>99</u>	<u>100</u>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<u>89</u>	<u>89</u>

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 2012	31.438.355
Reservation	-442.832
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.677.102
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.766.625</u>
	<u>30.906.000</u>

**Øvrige noter pr. 31. december 2012**

Andelsprisen pr. m <sup>2</sup> udgør kr.	<u>30.906.000</u> 2.424	<b>12.750,00</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 2012)		<b>12.750,00</b>

**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
<b><u>39</u></b>		<b><u>2.424</u></b>		<b><u>30.906.000</u></b>

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 2012

**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 ejendoms-vurdering</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. 442.832 (taget fra andelsnoten).

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012**

		<u>31/12 2012</u>
		kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Forudbetalte omkostninger	21.100	
Likvide beholdninger	<u>683.400</u>	704.500
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	38.600	
Forudbetalte ikke hævet checks	1.800	
Øvrig gæld	<u>31.000</u>	<u>71.400</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012</b>		<b><u><u>633.100</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012		763.600
Anvendt reserveret til vedligeholdelse af ejendommen 2011		-271.900
<b>Formue tilgang i årets løb:</b>		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	115.800	
Forøgelse af deposita	600	
Afskrivninger	43.000	159.400
Indfrielse af lån	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012</b>		<b><u><u>633.100</u></u></b>

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012</b>	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>
<b><u>Indtægter:</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	1.344.000	1.344.034	1.344.000
Boligafgift - erhverv	138.300	138.249	138.300
Lejeindtægter, beboelseslejemål	148.700	147.511	147.500
Lejeindtægter, erhvervslejemål	35.900	35.162	34.100
Vaskeriindtægter	0		
Arbejdsweekend	0		
Vaskeriregnskab	0		
Badeklub	10.000	3.657	9.400
	<b><u>1.676.900</u></b>	<b><u>1.668.613</u></b>	<b><u>1.673.300</u></b>

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012</b>	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>			
Ejendomsskatter	116.300	108.671	108.700
Forsikringer	39.000	37.366	36.000
Vandafgift	70.000	60.903	56.000
Renovation	84.600	77.892	78.000
Elforbrug fællesarealer	60.000	52.181	55.000
Trappevask	81.000	80.250	81.000
Snerydning	6.000	4.080	6.000
Kørsel affald	1.500	1.313	1.000
Vedligeholdelse, løbende	200.000	189.537	200.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			
Maling af vinduer	350.000		
Renovering af fællesbad	95.000		
	445.000	810	0
Arbejdsweekend	3.000	7.589	3.000
Administrationshonorar	83.200	81.705	80.000
Byg-Erfa	2.900	2.730	2.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.900	17.200	17.200
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidlige	0	2.063	0
Skitseprojekt tagterrasse	0	15.625	0
Varmeregnskabshonorar	17.000	16.690	16.500
Gebyrer m.v.	5.000	3.757	5.000
Kontorartikler	0	2.625	0
Møder og generalforsamling	5.000	0	5.000
Telefon	1.000	1.608	1.000
ABF kontingent	7.500	7.168	7.500
Tilskud til kurser og fester	0	1.346	0
Kørselsgodtgørelse	0	159	0
Ejendommens andel i varmeudgifter, baghus og	17.000	16.923	15.000
Andre foreningsudgifter	5.000	0	5.000
Vaskeriregnskab	20.000	13.473	20.000
Antenne	0	2.057	0
Afskrivning inventar m.v.	12.300	42.980	42.200
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>1.300.200</b>	<b>847.081</b>	<b>841.600</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>376.700</b>	<b>821.532</b>	<b>831.700</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Renteindtægter bank	1.500	3.049	5.000
Prioritetsrenter og bidrag	-429.000	-445.239	-456.600
Omkostninger ved omprioritering	0	-950	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>427.500</b>	<b>443.140</b>	<b>451.600</b>

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012</b>	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-50.800</b>	<b>378.392</b>	<b>380.100</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-50.800</b>	<b>378.392</b>	<b>380.100</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	-50.800	378.392	380.100
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>50.800</b>	<b>378.392</b>	<b>380.100</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Årets resultat	-50.800	378.392	380.100
Betalte prioritetsafdrag	-270.700	-262.594	-262.600
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	445.000	-810	0
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>123.500</b>	<b>114.988</b>	<b>117.500</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-445.000	810	0
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>	<b>-321.500</b>	<b>115.798</b>	<b>117.500</b>

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET****Likviditetsoversigt for året 2013**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013	633.100
Årets budgetterede resultat 2013 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-321.500
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	12.300
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2013</b>	<b>323.900</b>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2013 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.