

STATUSBOG

KOLLEGIEANDELSBOLIGFORENINGEN THORSGADE 95 - 97

ÅRSRAPPORT

2013

9. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 14/4 2014

Vedtaget andelskrone



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-20
Andelskroneberegning.....	20
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 Thorsgade 95-97 2200 København N Ejendom: Matr.nr. 2851 Udenbys Klædebo Kvarter, København Stiftet: 28. april 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Knop, formand Thomas Jarløv Kristian Laulund Arendse Morsing Channie Hansen
Administrator	By & Bolig Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N Telefon 35 35 75 03 Birgit Kornum
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitutter	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2014

Bestyrelse:

Michael Knop
Formand

Thomas Jarløv

Kristian Laulund

Arendse Morsing

Channie Hansen

Bestyrelsen har underskrevet med NemID – se sidste side

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2013. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013.

København, den 10. marts 2014

Administrator:



Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 vores revision 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 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTAELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	46	1.573,00
Øvrige areal.....	0	433,00
	46	2.006,00
Grundareal i m ²		603,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	38.779	30.409
Anskaffelsessum (kostpris).....	25.481	19.981
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	22.177	
Foreslået andelsværdi.....	12.694	
Reserver uden for andelsværdi.....	3.977	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		1.303
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		3%
Øvrige omkostninger.....		21%
Finansielle poster, netto.....		76%
Afdrag.....		0%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2009 = index 100).....	109	109	109	109	100
Andelskrone.....	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Vedtaget på generalforsamlingen.....		4,00	4,00	4,00	4,00

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Thorsgade 95-97, 2200 København N.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for i overensstemmelse med budgettet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

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

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter, om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og 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. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 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	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 tkr.	(ej revideret) Budget 2013 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.050.161	2.050	2.050
Andre indtægter.....	1	45.800	31	30
INDTÆGTER I ALT.....		2.095.961	2.081	2.080
 Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-114.525	-109	-115
Forbrugsafgifter.....	3	-193.054	-189	-195
Renholdelse/gårdmandsløn.....	4	-36.142	-35	-34
Reparationer og vedligeholdelse.....	5	-86.719	-24	-100
Foreningsomkostninger.....	6	-112.906	-108	-111
OMKOSTNINGER I ALT.....		543.346	465	555
 RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		1.552.615	1.616	1.525
 Andre finansielle indtægter.....		509	1	0
Renter, prioritetsgæld.....	11	-1.602.576	-1.603	-1.603
Renter, banklån.....	12	-33.834	-34	-30
Låneomlægning.....		-61.000	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-1.696.901	-1.636	-1.633
 ÅRETS RESULTAT.....		-144.286	-20	-108
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
 Afdrag prioritetsgæld.....		0	0	0
Overført resultat.....		-144.286	-20	-108
 I ALT.....		-144.286	-20	-108

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....	7	61.000.000	61.000
Materielle anlægsaktiver.....		61.000.000	61.000
ANLÆGSAKTIVER.....		61.000.000	61.000
Periodeafgrænsningsposter.....		40.839	25
Antenneregnskab.....	8	10.533	6
Andre tilgodehavender.....		6.866	0
Tilgodehavender.....		58.238	31
Indestående Danske Bank.....		91.851	172
Indestående Nykredit Bank.....		31.795	9
Likvide beholdninger.....		123.646	181
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		181.884	212
AKTIVER.....		61.181.884	61.212

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Andelskapital		4.992.000	4.992
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.917.785	20.918
Overført resultat.....		-6.050.435	-4.623
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	9	19.859.350	21.287
Andre reserver.....	10	6.255.572	4.973
EGENKAPITAL.....		26.114.922	26.260
Prioritetsgæld	11	34.525.000	34.464
Banklån Danske Bank.....	12	431.062	422
Langfristede gældsforpligtelser.....		34.956.062	34.886
Varmeregnskab.....	13	32.584	3
Vandregnskab.....	14	43.077	37
Skyldige omkostninger	15	35.239	26
Kortfristede gældsforpligtelser		110.900	66
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		35.066.962	34.952
PASSIVER.....		61.181.884	61.212
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelskroneberegning	18		

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Andre indtægter			1
Lejeindtægt, festlokale.....	14.200	15	
Rengøring og arbejdsdage.....	31.600	16	
	45.800	31	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	77.585	73	
Bygningsforsikring.....	26.509	28	
Forsikring, glas/kumme.....	7.157	8	
Forsikring, bestyrelse.....	2.387	0	
Forsikring, arb./ulykke m. v.	887	0	
	114.525	109	
Forbrugsafgifter			3
Renovation.....	93.156	83	
Elektricitet.....	69.095	86	
Varmeforbrug, fælleslokale.....	28.767	18	
Vandforbrug, fælleslokale.....	2.036	2	
	193.054	189	
Renholdelse/gårdmandsløn			4
Vicevært m.fl.....	27.000	27	
Snerydning.....	5.138	5	
Container.....	3.467	0	
Øvrig renholdelse.....	537	3	
	36.142	35	
Reparationer og vedligeholdelse			5
Nyt gulv festlokale.....	37.664	0	
Låseservice.....	1.919	0	
Centralvarmeanlæg.....	13.215	5	
Elevatorservice.....	6.194	7	
Fælleslokaler.....	1.609	1	
Maler.....	1.356	0	
Blikkenslager.....	90	5	
Ny port.....	24.672	0	
Diverse.....	0	3	
Elektriker.....	0	2	
Porttelefon.....	0	1	
	86.719	24	

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			6
Administration, By & Bolig Administration A/S.....	57.531	56	
Revision, BDO.....	21.000	20	
Revision af nøgletalsoplysninger.....	3.000	0	
Forbrugsregnskabshonorar.....	15.546	15	
Porto og gebyrer.....	9.709	10	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	3.510	4	
Telefonudgifter.....	1.973	2	
Diverse udgifter.....	637	1	
	112.906	108	

Grunde og bygninger

7

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013.....	40.082.215
Kostpris 31. december 2013.....	40.082.215
Opskrivninger 1. januar 2013.....	20.917.785
Opskrivninger 31. december 2013.....	20.917.785
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	61.000.000

	2013 kr.	2012 tkr.	
Antenneregnskab			8
Saldo 1. januar.....	6.460	2	
Afholdte serviceydelser antenne.....	81.353	76	
Antenne, aconto indbetalinger.....	-77.280	-72	
	10.533	6	

NOTER

Note

Egenkapital

9

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	4.992.000	20.917.785	-4.622.848	21.286.937
Forslag til årets resultatdisponering.....			-144.286	-144.286
Overført til andre reserver.....			-1.283.301	-1.283.301
Egenkapital 31. december 2013.....	4.992.000	20.917.785	-6.050.435	19.859.350

	2013 kr.	2012 tkr.
Andre reserver		
Saldo primo.....	4.972.271	4.416
Hensat i året.....	1.283.301	557
	6.255.572	4.973

10

Prioritetsgæld

11

	Hoved-stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF, 4%, 2014.....	34.464.000	34.464.000	0	1.602.576	0	0
Nykredit, 2,7857%..	26.100.000	0	0	0	26.100.000	25.969.046
Nykredit, 3,7720%..	8.425.000	0	0	0	8.425.000	8.447.304
	34.464.000	0	0	1.602.576	34.525.000	34.416.350

BRFkredit lånet er udamortiseret ved en låneomlægning pr. 27. december 2013.

Det stående lån fra Nykredit, tilpasningslån F10 - kontantlån, er afdragsfrit og har en restløbetid på 30 år med en rente på 2,7857%. Lånet er optaget den 27. december 2013.

Det stående lån fra Nykredit, kontant - annuitetslån, har en restløbetid på 30 år med en rente på 3,7720%. Lånet er optaget den 27. december 2013.

Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.

NOTER

Note

Banklån Danske Bank

12

	Restgæld primo	Ydelse	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Danske Bank.....	421.673	24.446	33.834	431.062	431.062
	421.673	24.446	33.834	431.062	431.062

Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.

	2013 kr.	2012 tkr.
Varmeregnskab		
Afholdte varmeudgifter.....	226.337	230
Aconto indbetalt varme.....	-258.921	-233
	-32.584	-3

13

Vandregnskab		
Afholdte vandudgifter.....	72.840	77
Aconto indbetalt vand.....	-115.917	-114
	-43.077	-37

14

Skyldige omkostninger		
Revisionshonorar, BDO.....	24.000	20
Klaus Overskov VVS & Teknik.....	8.850	3
Mejlshede Låse.....	705	0
Alexander Nørfelt.....	216	0
Skyldig A-skat og AM-bidrag.....	945	1
Skyldige feriepenge.....	523	1
J & E Installation A/S.....	0	1
	35.239	26

15

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 810.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

Noter

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2013		31-12-2012	31-12-2011
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	46	1.573	1.573	1.573
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	433	433	433
B6 Ialt	46	2.006	2.006	2.006

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			☒
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.000.000	30.409	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.255.572	3.118	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10		

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	1.303		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		2011 kr. pr. m ²	2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-4	-13	-92

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	12.694
K2	Gæld - omsætningsaktiver	22.177
K3	Teknisk andelsværdi	34.871

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2011 kr. pr. m ²	2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	35	12	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	35	12	43

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	43%		
		2011 kr. pr. m ²	2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

18

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 19.859.350

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	40.082.215
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	61.000.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2012 kan herefter opgøres således:

	2013 kr.	2012 tkr.
Bogført egenkapital 31. december 2013.....	19.859.350	21.287
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2012.....	61.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>61.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	34.416.350	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>34.525.000</u>	108.650
Foreningens formue 31. december 2013.....	19.968.000	19.968

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{19.968.000 \times \text{andelsindskud}}{4.992.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 4,00. Andelsindskuddet udgør kr. 3.135,68 pr. m².

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2014 kr.	Regnskab 2013 kr.
Andelsboligafgift.....	2.050.000	2.050.161
Andre indtægter.....	46.000	45.800
Indtægter i alt.....	2.096.000	2.095.961
Ejendomsskat.....	-84.000	-77.585
Bygningsforsikring.....	-24.000	-26.509
Forsikring, glas/kumme.....	-7.000	-7.157
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-2.387
Forsikring, arb.ulykke m.v.....	-2.000	-887
Renovation.....	-106.000	-93.156
Elektricitet.....	-75.000	-69.095
Varmeforbrug, fælleslokale.....	-28.000	-28.767
Vandforbrug, fælleslokale.....	-2.000	-2.036
Vicevært m.fl.....	-27.000	-27.000
Snerydning.....	-5.000	-5.138
Container.....	0	-3.467
Øvrig renholdelse.....	-2.000	-537
Reparationer og vedligeholdelse.....	-70.000	-86.719
Administration, By & Bolig Administration A/S.....	-58.000	-57.531
Revision, BDO.....	-22.000	-24.000
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-4.000	-3.510
Forbrugsregnskabshonorar.....	-15.000	-15.546
Porto og gebyrer.....	-10.000	-9.709
Telefonudgifter.....	-2.000	-1.973
Diverse udgifter.....	-1.000	-637
Låneomlægning.....	0	-61.000
Andre finansielle indtægter.....	1.000	509
Renter, banklån.....	-34.000	-33.834
Renter, prioritetsgæld.....	-1.261.000	-1.602.576
Udgifter i alt.....	1.842.000	2.240.247
ÅRETS RESULTAT.....	254.000	-144.286
Afdrag prioritetsgæld.....	-157.000	0
Afdrag lån Danske Bank.....	-100.000	0
Nettoresultat.....	-3.000	-144.286
Disponibel beholdning, primo.....	70.984	
Disponibel beholdning, ultimo.....	67.984	

PENNEO

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

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

Michael Birn Knop

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-552578567375

IP: 83.89.214.18

18-06-2014 kl. 13:47:49 UTC

NEM ID 

Thomas Toftgaard Jarlöv

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-477731895686

IP: 80.71.135.109

21-06-2014 kl. 14:50:23 UTC

NEM ID 

Kristian Brink Laulund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-611766373242

IP: 80.198.248.161

13-08-2014 kl. 14:48:17 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NLE8I-7TEG6-8E2SD-E5KQC-Y7YUD-123VD

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 tidsstempelt 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>