

## STATUSBOG

A/B SKOVBO 02

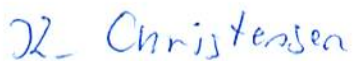
ÅRSRAPPORT

2012

10. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 15/4 2013

Vedtaget andelskrone

A handwritten signature in blue ink that reads 'J. Christensen'.

Dirigent

## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Skovbo 02 Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9 2770 Kastrup  Ejendom: Matr.nr. 1CM Kastrup By, Kastrup  CVR-nr.: 26 95 23 95 Stiftet: 28. november 2002 Hjemsted: Kastrup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kaj Christensen, formand Palle Rasmussen Ninett Christensen
<b>Administrator</b>	By & Bolig Administration Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N Telefon 335 35 75 03 Birgit Kornum
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Kristina Ørbæk Skudstrup
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Taastrup Hovedgade 50 2630 Taastrup

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for A/B Skovbo 02.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

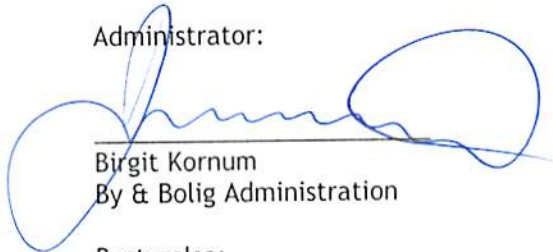
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

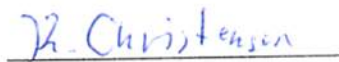
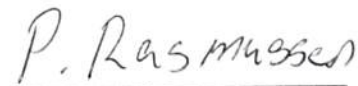
København, den 15. marts 2013

Administrator:



Birgit Kornum  
By & Bolig Administration

Bestyrelse:

  
Kaj Christensen  
Formand  
Palle Rasmussen  
Ninett Christensen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

*Til andelshaverne i A/B Skovbo 02*

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Skovbo 02 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 16, og budgettallene i resultatopgørelsen.

**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 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 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**

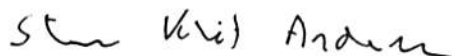
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**UDTALELSE 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 15. marts 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Skovbo 02 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 <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	12	682,00
Udlejede lejligheder.....	2	138,00
Andelserhverv.....	2	241,00
	<b>16</b>	<b>1.061,00</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		370,00
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
<b>Nøgletal</b>	<b>andel</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	17.118	14.892
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.345	7.259
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	6.994	
Foreslået andelsværdi.....	10.027	
		kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		616
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....		523
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> erhverv.....		1.119
<b>Omkostninger m.v. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		21%
Øvrige omkostninger.....		49%
Finansielle poster, netto.....		23%
Afdrag.....		7%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		89%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2008 = index 100).....	118	116	114	114	100
Antal resterende lejelejligheder.....	2	2	2	2	2
Andelskrone.....	20,05	20,37	9,46	13,37	13,31
Vedtaget på generalforsamlingen.....		20,37	9,46	13,37	13,31

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9, 2770 Kastrup.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i årets løb været omlagt lån i andelsboligforeningen, hvorfor der er udgiftsført tkr. 324. Resultatet anses herudover for tilfredsstillende.

### 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 A/B Skovbo 02 for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt 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.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

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 og leje.

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

### Omkostninger

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

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.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## 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.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### 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 overskud" indeholder akkumuleret resultat.

#### 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.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

#### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 15.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Regnskab 2012 kr.	Regnskab 2011 tkr.	(ej revideret) Budget 2012 tkr.
Boligafgift.....	1	689.347	676	676
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		72.120	72	72
Andre indtægter.....	2	12.814	12	12
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>774.281</b>	<b>760</b>	<b>760</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-60.055	-58	-61
Forbrugsafgifter.....	4	-62.109	-58	-62
Renholdelse.....	5	-37.125	-44	-47
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-249.309	-140	-130
Foreningsomkostninger.....	7	-79.122	-65	-65
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	12	-5.796	-6	-6
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>493.516</b>	<b>371</b>	<b>371</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>280.765</b>	<b>389</b>	<b>389</b>
Finansielle indtægter.....		256	1	1
Låneomkostninger, kurstab mv.....		-323.925	0	0
Prioritetsgæld.....	11	-261.368	-272	-268
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-585.037</b>	<b>-271</b>	<b>-267</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-304.272</b>	<b>118</b>	<b>122</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-304.272</b>	<b>118</b>	<b>122</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		82.246	79	82
Anvendt af tidligere års overskud.....		-386.518	39	40
<b>I ALT.....</b>		<b>-304.272</b>	<b>118</b>	<b>122</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Grunde og bygninger.....		15.800.000	15.800
Materielle anlægsaktiver.....	8	15.800.000	15.800
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.800.000</b>	<b>15.800</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		65.126	23
Periodeafgrænsningsposter.....	9	8.630	22
Lejere - afdragsordning.....		0	4
Tilgodehavender.....		73.756	49
Likvide beholdninger.....		559.213	30
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>632.969</b>	<b>79</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.432.969</b>	<b>15.879</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelskapital.....		461.500	462
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		8.097.807	8.098
Overført overskud.....		785.579	1.090
<b>EGENKAPITAL.....</b>	10	<b>9.344.886</b>	<b>9.650</b>
Prioritetsgæld.....	11	6.990.000	6.152
Indvendig vedligeholdelse.....	12	45.277	46
Forudbetalt leje og deposita.....		8.696	9
Langfristede gældsforpligtelser.....		7.043.973	6.207
Skyldige omkostninger.....	13	21.078	19
Varmeregnskab.....	14	23.032	3
Kortfristede gældsforpligtelser.....		44.110	22
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.088.083</b>	<b>6.229</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.432.969</b>	<b>15.879</b>
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Andelskroneberegning	17		

## NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
<b>Boligafgift</b>			<b>1</b>
Andelsboligafgift.....	419.772	412	
Boligafgift, erhverv.....	269.575	264	
	<b>689.347</b>	<b>676</b>	
<b>Andre indtægter</b>			<b>2</b>
Reklameplads.....	12.814	12	
	<b>12.814</b>	<b>12</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>3</b>
Ejendomsskat.....	39.749	38	
Bygningsforsikring.....	12.866	14	
Forsikring, bestyrelse.....	4.125	3	
Forsikring, vicevært.....	1.097	1	
Glasforsikring.....	2.218	2	
	<b>60.055</b>	<b>58</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>			<b>4</b>
Renovation.....	19.040	18	
Vandafgift.....	35.102	36	
Elektricitet.....	7.967	4	
	<b>62.109</b>	<b>58</b>	
<b>Renholdelse</b>			<b>5</b>
Ejendomsservice og trappevask.....	37.125	41	
Snerydning.....	0	1	
Vinduespolering.....	0	2	
	<b>37.125</b>	<b>44</b>	
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>6</b>
Blikkenslager.....	22.322	31	
Låseservice.....	711	2	
Tømrer og snedker.....	0	19	
Elektriker.....	0	13	
Maler.....	3.938	46	
Centralvarmeanlæg.....	2.791	1	
Murer.....	0	7	
Glarmester.....	0	10	
Kloak.....	5.750	10	
Porttelefon.....	3.641	1	
Hårde hvidevarer.....	2.504	0	
Vaskeriudgifter.....	887	0	
Rådskade.....	206.765	0	
	<b>249.309</b>	<b>140</b>	

## NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>7</b>
Administrationshonorar.....	34.568	34	
Administrationshonorar, ekstraordinært.....	9.115	0	
Kontingent ABF.....	2.373	3	
Revisionshonorar.....	17.500	17	
Porto og gebyrer.....	2.410	2	
PBS, lønservice og diverse gebyrer.....	1.160	1	
Repræsentation.....	500	0	
Tab debitorer - realiseret.....	3.474	0	
Honorar, varmeregnskab.....	8.022	8	
	<b>79.122</b>	<b>65</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>8</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2012.....		7.702.193	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2012.....		<b>7.702.193</b>	
Opskrivninger 1. januar 2012.....		8.097.807	
Årets opskrivninger.....		0	
Opskrivninger 31. december 2012.....		<b>8.097.807</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		<b>15.800.000</b>	
	2012 kr.	2011 tkr.	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			<b>9</b>
Forsikringer.....	8.630	20	
Kontingent, ABF.....	0	2	
	<b>8.630</b>	<b>22</b>	

## NOTER

Egenkapital	Note
	10

	Andelskapital	Reserve for ejendoms- opskrivning	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	461.500	8.097.807	1.089.851	9.649.158
Forslag til årets resultatdisponering.....			-386.518	-386.518
Afdrag på prioritetsgæld.....			82.246	82.246
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>461.500</b>	<b>8.097.807</b>	<b>785.579</b>	<b>9.344.886</b>

Prioritetsgæld	11
----------------	----

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 4%.....	3.722.000	3.274.359	82.246	157.310	0	0
BRF rt. tilpas.....	2.878.000	2.878.000	0	92.954	0	0
BRF 3%.....	3.894.000	0	0	0	3.894.000	3.978.080
BRF rt. tilpas.....	3.096.000	0	0	11.104	3.096.000	3.101.881
		<b>6.152.359</b>	<b>82.246</b>	<b>261.368</b>	<b>6.990.000</b>	<b>7.079.961</b>

BRFkredit 4% kontantlån er indfriet ved optagelse af nyt kontantlån.

BRFkredit rentetilpasningslån er indfriet ved optagelse af nyt rentetilpasningslån.

BRFkredit 3% kontantlån har en restløbetid på 30 år med en rente på 3,31%.

BRFkredit rentetilpasningslån har en restløbetid på 29 år med en aktuel rente på 2,27%. Lånet skal rentetilpasses pr. 31 december 2022.

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

	2012 kr.	2011 tkr.
<b>Indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo 1. januar.....	45.741	41
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	5.796	6
	<b>51.537</b>	<b>47</b>
Anvendt.....	-6.260	-1
	<b>-6.260</b>	<b>-1</b>
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>45.277</b>	<b>46</b>

## NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>13</b>
BDO.....	17.500	17	
Ejendomsservice.....	0	2	
Johns VVS.....	3.578	0	
	<b>21.078</b>	<b>19</b>	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>14</b>
Indbetalt aconto beboere.....	-73.540	-62	
Afholdte varmeudgifter.....	50.508	61	
Varme depositum.....	0	-2	
	<b>-23.032</b>	<b>-3</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>15</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.</p>			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>16</b>
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 400.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.</p>			

## NOTER

Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

17

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 9.344.886

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 8).....	7.702.193
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	15.800.000

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 pr. 1. oktober 2012 kan herefter opgøres således:

	2012 kr.	2011 tkr.
Bogført egenkapital 31. december 2012.....	9.344.886	9.649
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2012.....	15.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>15.800.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	7.079.961	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>6.990.000</u>	-249
Foreningens formue 31. december 2012.....	9.254.925	9.400

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:

$$\frac{9.254.925 \times \text{andelsindskud}}{461.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 20,05. Andelsindskuddet udgør kr. 500 pr. m<sup>2</sup>.

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

## SUPPLERENDE BERETNING

## DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2013 kr.	Regnskab 2012 kr.
Andelsboligafgift.....	428.000	419.772
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	73.000	72.120
Boligafgift, erhverv.....	275.000	269.575
Reklameplads.....	13.000	12.668
Individuelle forbedringer.....	0	146
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>789.000</b>	<b>774.281</b>
Ejendomsskat.....	-42.000	-39.749
Bygningsforsikring.....	-15.000	-12.866
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-4.125
Forsikring, vicevært.....	-1.000	-1.097
Glasforsikring.....	-2.000	-2.218
Renovation.....	-20.000	-19.040
Vandafgift.....	-36.000	-35.102
Elektricitet.....	-8.000	-7.967
Ejendomsservice og trappevask.....	-41.000	-37.125
Snerydning.....	-2.000	0
Vinduespolering.....	-2.000	0
Reparationer og vedligeholdelse.....	-50.000	-249.308
Istandsættelse af gavl.....	-250.000	0
Istandsættelse af trappe Gl. S4.....	-100.000	0
Administrationshonorar.....	-35.000	-34.568
Administrationshonorar, ekstraordinært.....	0	-9.115
Revisionshonorar.....	-18.000	-17.500
Kontingent ABF.....	-2.000	-2.373
Kurstab ved låneomlægning.....	0	-268.395
Ekspeditionsgebyr ved låneomlægning.....	0	-44.730
Tinglysningsafgift ved låneomlægning.....	0	-10.800
Honorar, varmeregnskab.....	-8.000	-8.023
Øvrige administrationsomkostninger.....	-4.000	-4.070
Tab debitorer - realiseret.....	0	-3.474
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-6.000	-5.796
Finansielle indtægter.....	1.000	256
Prioritetsrenter.....	-242.000	-261.368
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>887.000</b>	<b>1.078.553</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>-98.000</b>	<b>-304.272</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-78.000	-82.246
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>-176.000</b>	<b>-386.518</b>
Likviditetsforskydning.....	-176.000	
Likvid beholdning, primo.....	588.859	
Likvid beholdning, ultimo.....	412.859	