Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B SKOVBO 02

ÅRSRAPPORT

2013

11. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 28/4 **2014**

Vedtaget andelskrone 20,05

Kim Bruckie

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
Noter	13-19
Andelskroneberegning	19
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	20

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	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
Bestyrelse	Kaj Christensen, formand Palle Rasmussen Ninett Christensen	
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 Kristina Ørbæk Skudstrup	
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Taastrup Hovedgade 50 2630 Taastrup	

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for A/B Skovbo 02.

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 27. marts 2014

Bestyrelse:

Kaj Christensen Formand	Palle Rasmussen	Ninett Christensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Skovbo 02 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 27. marts 2014

Administrator:

Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

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 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 i overensstemmelse med 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 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 27. 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 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 m²
Andelslejligheder	12	682,00
Udlejede lejligheder	2	138,00
Andelserhverv	2	241,00
	16	**1.061,00**
Grundareal i m²		370,00

Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	17.118	14.892
Anskaffelsessum (kostpris)	8.345	7.259
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.686	
Foreslået andelsværdi	10.027	
Reserver uden for andelsværdi	526	

	kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig	616
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m² udlejet bolig	524
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m² erhverv	1.119
Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	2%
Øvrige omkostninger	41%
Finansielle poster, netto	43%
Afdrag	14%
	100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	89%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2009 = index 100)	106	104	102	100	100
Antal resterende lejelejligheder	2	2	2	2	2
Andelskrone	20,05	20,05	20,37	9,46	13,37
Vedtaget på generalforsamlingen		20,05	20,37	9,46	13,37

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
Årets resultat anses 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 2013 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, 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.

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.

Der foretage ikke afskrivninger 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 overskud" 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 årsafslutnings-tidspunktet.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.
Boligafgift	1	689.347	690	703
Lejeindtægt, udlejede lejligheder		72.258	72	73
Andre indtægter	2	15.564	10	13
INDTÆGTER I ALT		**777.169**	**772**	**789**
Ejendomsskat og forsikringer	3	-64.496	-60	-64
Forbrugsafgifter	4	-58.566	-62	-64
Renholdelse	5	-40.500	-37	-45
Vedligeholdelse, løbende	6	-11.833	-250	-400
Foreningsomkostninger	7	-69.826	-76	-67
Hensat til indvendig vedligeholdelse	12	-5.934	-6	-6
OMKOSTNINGER I ALT		**251.155**	**491**	**646**
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		**526.014**	**281**	**143**
Finansielle indtægter		0	0	1
Låneomkostninger, kurstab mv		0	-324	0
Prioritetsgæld	11	-241.722	-261	-242
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**-241.722**	**-585**	**-241**
RESULTAT FØR SKAT		**284.292**	**-304**	**-98**
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		**284.292**	**-304**	**-98**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld		78.104	82	78
Overført resultat		206.188	-386	-176
I ALT		**284.292**	**-304**	**-98**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger		15.800.000	15.800
Materielle anlægsaktiver	8	**15.800.000**	**15.800**
ANLÆGSAKTIVER		**15.800.000**	**15.800**
Tilgodehavende boligafgift og leje		5.706	65
Periodeafgrænsningsposter	9	22.230	9
Tilgodehavender		**27.936**	**74**
Likvide beholdninger		**823.182**	**559**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**851.118**	**633**
AKTIVER		**16.651.118**	**16.433**

PASSIVER			
Andelskapital		461.500	462
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		8.097.807	8.098
Overført overskud		584.540	786
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	10	**9.143.847**	**9.346**
Hensat til andre reserver		485.331	0
EGENKAPITAL		**9.629.178**	**9.346**
Prioritetsgæld	11	6.911.896	6.990
Indvendig vedligeholdelse	12	45.097	46
Forudbetalt leje og deposita		8.714	9
Langfristede gældsforpligtelser		**6.965.707**	**7.045**
Skyldige omkostninger	13	36.787	19
Varmeregnskab	14	19.446	23
Kortfristede gældsforpligtelser		**56.233**	**42**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**7.021.940**	**7.087**
PASSIVER		**16.651.118**	**16.433**

Eventualposter mv.	15
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16
Nøgleoplysninger	17
Andelskroneberegning	18

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Boligafgift			1
Andelsboligafgift	419.772	420	
Boligafgift, erhverv	269.575	270	
	689.347	**690**	
Andre indtægter			2
Individuelle forbedringer	146	0	
Reklameplads	13.048	13	
Andre indtægter	2.370	-3	
	15.564	**10**	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat	40.723	40	
Bygningsforsikring	16.294	13	
Forsikring, bestyrelse	4.046	4	
Forsikring, vicevært	1.122	1	
Glasforsikring	2.311	2	
	64.496	**60**	
Forbrugsafgifter			4
Renovation	16.016	19	
Vandafgift	37.213	35	
Elektricitet	5.337	8	
	58.566	**62**	
Renholdelse			5
Ejendomsservice og trappevask	40.500	37	
	40.500	**37**	
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager	3.690	22	
Kloak	6.523	6	
Maler	875	3	
Låseservice	745	1	
Centralvarmeanlæg	0	3	
Porttelefon	0	4	
Hårde hvidevarer	0	3	
Vaskeriudgifter	0	1	
Rådskade	0	207	
	11.833	**250**	

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			7
Administrationshonorar	35.214	35	
Revisionshonorar	18.000	18	
Særligt revisionshonorar for nøgletalsoplysninger	3.000	0	
Kontingent ABF	2.399	2	
Porto og gebyrer	1.777	2	
PBS, Lønservice og diverse gebyrer	1.150	1	
Honorar, varmeregnskab	8.286	8	
Repræsentation	0	1	
Administrationshonorar, ekstraordinært	0	9	
	69.826	**76**	

Materielle anlægsaktiver 8

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013	7.702.193
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2013	**7.702.193**
Opskrivninger 1. januar 2013	8.097.807
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger 31. december 2013	**8.097.807**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**15.800.000**

	2013 kr.	2012 tkr.	
Periodeafgrænsningsposter			9
Forsikringer	20.416	9	
Kontingent, ABF	1.814	0	
	22.230	**9**	

NOTER

Note

Egenkapital 10

	Andelskapital	Reserve for ejendoms-opskrivning	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	461.500	8.097.807	785.579	9.344.886
Forslag til årets resultatdisponering.....			206.188	206.188
Afdrag på prioritetsgæld.....			78.104	78.104
Hensat til andre reserver.....			-485.331	-485.331
Egenkapital 31. december 2013.....	**461.500**	**8.097.807**	**584.540**	**9.143.847**

Prioritetsgæld 11

	Hoved-stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 3%.....	3.894.000	3.894.000	78.104	152.887	3.815.896	3.724.444
BRF rt. tilpas.....	3.096.000	3.096.000	0	88.835	3.096.000	3.076.374
		6.990.000	**78.104**	**241.722**	**6.911.896**	**6.800.818**

BRFkredit 3% kontantlån har en restløbetid på 29 år med en rente på 3,31%.

BRFkredit rentetilpasningslån har en restløbetid på 28 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.

	2013 kr.	2012 tkr.
Indvendig vedligeholdelse 12		
Saldo 1. januar.....	45.277	46
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	5.934	6
	51.211	**52**
Anvendt.....	-6.114	-6
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	**45.097**	**46**

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			13
BDO	21.000	18	
Ejendomsservice	2.001	0	
Diverse	13.786	1	
	36.787	**19**	
Varmeregnskab			14
Indbetalt aconto beboere	-80.652	-74	
Afholdte varmeudgifter	61.206	51	
	-19.446	**-23**	

Eventualposter mv. 15

Eventualforpligtelser
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 skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 16
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 400.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

Nøgleoplysninger 17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	12	682
B2	Erhvervsandele	2	241
B3	Boliglejemål	2	138
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6	**Ialt**	**16**	**1.061**

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

		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	Anskaffelses-prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			☒

		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.800.000	14.892
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	485.331	457
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3	

		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. (lovkendendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

Nøgleoplysninger (fortsat)

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	747
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	78

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	128	-330	308

		Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	10.027
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.686
K3	**Teknisk andelsværdi**	**16.713**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²	132	235	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	0	0
M3	**Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)**	**132**	**235**	**11**

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	56%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	85	89	85

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. 9.143.847

For at konstatere den samlede handelsværdi for andelene i henhold til Andelsboligforenings-lovens § 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:

		2013 kr.	2012 tkr.
Bogført egenkapital 31. december 2013		9.143.847	9.345
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2012	15.800.000		
- Bogført værdi af ejendom	15.800.000	0	0
Kursværdi prioritetsgæld	6.800.818		
Bogført værdi prioritetsgæld	6.911.896	111.078	-90
Foreningens formue 31. december 2013		**9.254.925**	**9.255**

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. m².

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 skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2014 kr.	Regnskab 2013 kr.
Andelsboligafgift	420.000	419.772
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	73.000	72.258
Boligafgift, erhverv	270.000	269.575
Reklameplads	0	13.048
Øvrige indtægter	0	2.516
Indtægter i alt	**763.000**	**777.169**
Ejendomsskat	-43.000	-40.723
Bygningsforsikring	-17.000	-16.294
Forsikring, bestyrelse	-4.000	-4.046
Forsikring, vicevært	-1.000	-1.122
Glasforsikring	-2.000	-2.311
Renovation	-18.000	-16.016
Vandafgift	-37.000	-37.213
Elektricitet	-7.000	-5.337
Ejendomsservice og trappevask	-41.000	-40.500
Vedligeholdelse, løbende	-201.000	-11.832
Administrationshonorar	-36.000	-35.214
Revisionshonorar	-19.000	-18.000
Særligt revisionshonorar for nøgletalsoplysninger	-1.000	-3.000
Kontingent ABF	-2.000	-2.399
Honorar, varmeregnskab	-8.000	-8.286
Øvrige administrationsomkostninger	-4.000	-2.928
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-6.000	-5.934
Finansielle indtægter	1.000	0
Prioritetsrenter	-237.000	-241.722
Udgifter i alt	**683.000**	**492.877**
ÅRETS RESULTAT	**80.000**	**284.292**
Afdrag på prioritetsgæld	-80.000	-78.104
Nettoresultat	**0**	**206.188**
Likviditetsforskydning	**0**	
Likvid beholdning, primo	**794.885**	
Likvid beholdning, ultimo	**794.885**	